

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Российский университет дружбы народов
имени Патриса Лумумбы»

На правах рукописи

Омран Мохамад Агяд

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

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
Русакова Екатерина Петровна
доктор юридических наук, доцент

Москва – 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ (САР).....	15
1.1. Понятие недвижимого имущества в праве САР	15
1.2. Теоретико-правовые основы определения справедливой стоимости аренды недвижимости САР.....	27
1.3. Эволюция договора аренды недвижимого имущества в САР.....	41
1.4. Правовое регулирование договора аренды в САР.....	55
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ	81
2.1 Стороны и предмет договора аренды недвижимого имущества в САР... ..	81
2.2. Форма и условия договора аренды недвижимого имущества в САР	105
2.3. Порядок заключения, продления и прекращения договора аренды недвижимого имущества в САР	112
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	139
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	143

ВВЕДЕНИЕ

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 изучить 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: Ашуров Д. Р., Бакина Е. С., Батурина Н. И., Гудков А. И., Зыбенков 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, предопределили 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) выявить теоретико-правовые основы порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы, согласованной сторонами договора аренды недвижимого имущества;
- 3) выделить ключевые стадии эволюции гражданского законодательства Сирии о договоре аренды недвижимого имущества;
- 4) определить ключевые характеристики договора аренды недвижимого имущества согласно гражданскому законодательству Сирии;
- 5) выявить актуальные проблемы и отличительные особенности гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии;
- 6) определить содержание и особенности гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества в Сирии;
- 7) выявить отличия в порядке заключения, изменения и расторжения договора аренды в зависимости от типа недвижимого имущества, установленном гражданским законодательством Сирии;
- 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 авторов 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., Зыбенков В. О., Кофанов Л. Л., 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-юристов: 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, 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, Закон САР № 13 от 25.06.2014 «О внесении изменений в Закон № 32 от 2011 г.», Закон САР № 32 от 31.12.2011 «О внесении изменений в Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г.», Закон САР № 10 от 26.02.2006 «О внесении изменений в Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г.», Закон САР «Об аренде» № 6 от 15.02.2001, Закон САР «О сезонной аренде» № 3 от 03.07.1987, Закон САР «Об аренде» №111 от 1952 г., Законодательный декрет № 46 от 16.09.1980 «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 «О внесении изменений в Закон № 111 «Об аренде» от 1952 года.», Законодательный декрет САР № 13 от 04.02.1971 «О внесении изменений в Закон №111 «Об аренде» от 1952 г.», Законодательный декрет САР № 187 от 07.09.1970 «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 недвижимости; 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 течении 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 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, 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; 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. Данный вывод проиллюстрирован в работе многочисленными доктринальными суждениями, в которых сирийские ученые порицают данную практику за недостаточное внимание к данной 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 в сложной процедуре 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 и положения работы, сформулированные в настоящей диссертации, и предложения были представлены автором в ряде публикаций и докладах 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.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ (САР)

1.1. Понятие недвижимого имущества в праве САР

Юридической доктриной Сирии сформирован единый подход к определению понятия недвижимости, под которой понимается конкретный участок земной поверхности, расположенный в строго установленных границах, обладающий единым правовым статусом, который может находиться в частной, муниципальной и государственной собственности.

Гражданским законодательством Сирии устанавливается легальное определение термина «недвижимое имущество». Так, согласно ст. 84 Гражданского кодекса Сирийской Арабской Республики¹ (далее САР), недвижимым имуществом признается объект материального мира, который невозможно отделить от поверхности земли без нанесения повреждений. Определение понятия недвижимого имущества содержится также в иных нормативных правовых актах, изданных различными органами государственной власти САР. Законом САР № 186 от 1926 г.² под недвижимым имуществом понимаются расположенные в пределах замкнутой линии участка земной поверхности вместе с растениями, зданиями и сооружениями, находящиеся на праве собственности у одного или нескольких собственников.

Законом САР № 188 от 1926 «О реестре недвижимого имущества»³ устанавливается порядок формирования и ведения уполномоченными органами государственной власти реестра недвижимого имущества в Сирии, который содержит сведения о физических характеристиках недвижимости, его кадастровой стоимости и правообладателях. Данным законодательным актом также устанавливаются правила передачи права собственности в натуральной форме.

¹ Сирийский Гражданский кодекс № 84 от 18.05.1949 г. Указ. соч.

² Закон №186 от 1926 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=16257> (дата обращения: 24.08.2022).

³ Постановление № 188 от 1926 г. «О реестре недвижимого имущества» [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=16256>. (дата обращения: 24.08.2022).

Согласно статье 825 Гражданского кодекса САР, операции по приобретению и передаче прав собственности осуществляются путем регистрации соответствующих действий в реестре недвижимости¹. Документы, полученные гражданами из данного реестра, имеют статус доказательств при рассмотрении судами соответствующих гражданско-правовых споров. Выписка из данного реестра является официальным подтверждением права собственности на недвижимое имущество.

Основой недвижимого участка, в соответствии с гражданским законодательством САР, является земля, на которой расположены иные объекты недвижимости, такие как здания, сооружения, деревья и др. Гражданским законодательством САР предусмотрено два вида недвижимого имущества: недвижимость по своей природе и недвижимость по спецификации.

Недвижимостью по своей природе признаются те объекты материального мира, которые по своим свойствам соответствуют критериям недвижимого имущества, установленного упомянутой выше ст. 84 Гражданского кодекса САР.

Ханафитская доктрина, которой руководствовалась законодательная власть САР для приведения светского законодательства в соответствие с нормами исламского шариата, определяет недвижимость как имущество, которое не поддается физическому перемещению. Вместе с тем движимое имущество – это имущество, которое может быть перемещено, причем вне зависимости от того, сохранит оно при этом свой изначальный вид или его целостность будет нарушена. Таким образом, согласно ханафитской правовой школе, водоемы и деревья считаются движимым имуществом, так как их можно переместить.

Другой позиции придерживаются представители правовой школы Маликитского мазхаба. Так, Мадкур Мухаммад Салам указывает на то, что к недвижимости следует также относить большие судна по причине их устойчивости и пригодности для проживания². Также маликитская правовая

¹ Ст. 825 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

² Мадкур Мухаммад Салам. Введение в исламскую юриспруденцию. Каир: Дар Аль-Кавмиат Лилнашр, 1964. С. 473.

школа относит к объектам недвижимого имущества земельные участки и связанные с ним строения и деревья¹.

По своей природе недвижимость делится на три типа: земля, растения и строения. Земля, очевидно, занимает первостепенное место среди объектов недвижимости, несмотря на ее расположение (внутри городов или за их пределами), а также предназначение (для строительства или сельского хозяйства). Растения (травы, кустарники и деревья) независимо от их ценности считаются недвижимостью до тех пор, пока связаны с землей. Маленькое растение считается недвижимостью так же, как и большое дерево, и проникновение корней растения в землю является важнейшим условием для приобретения характера недвижимого имущества. Исходя из этого, растения, выращенные в глиняных емкостях, не считаются недвижимостью, даже если эти емкости зарыты в землю. Все фрукты, злаки и зерновые культуры, которые прорастают непосредственно в земле и пускают в ней корни, считаются недвижимостью. В случае, когда урожай собран, а плоды срезаны, растения переходят в категорию движимого имущества, даже если остаются на земле без перемещения². Строения, в которые входят здания и сооружения, также имеют статус недвижимого имущества, поскольку они прочно связаны с землей.

Таким образом, в качестве основного критерия определения является ли имущество недвижимым или движимым следует выделить прочность связи объекта с землей. Именно прочность соединения с поверхностью земли отличает объекты недвижимости от иных видов имущества.

Сами же объекты недвижимого имущества следует разграничивать в зависимости от способа их создания: на те, которые созданы исключительно благодаря человеческому труду и технологическому прогрессу, и те, создание которых невозможно без участия природы. К первой категории традиционно относятся здания и сооружения, а ко второй – растения.

¹ Десуки Мухаммад ибн Ахмад ибн Арафа. Книга Аль-Десуки о Великом комментарии. Часть 3. Египет: Дар Аль-Азхария Лилнашр, 1931. С. 479.

² Ст. 520 Французского гражданского кодекса [Электронный ресурс]. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/> (дата обращения: 24.06.2022).

Согласно данному пониманию к категории недвижимого относятся следующие виды имущества: жилые помещения, офисы, фабрики, склады, печи, мельницы, мосты, плотины, водохранилища и др. Необязательно, чтобы строения возводились на земле, главное, чтобы их фундамент был прочно связан с землей. Туннели, канализационные коллекторы, колодцы, вырытые для эксплуатации шахт, трубы и отводы, зарытые в землю, считаются строениями и, следовательно, по характеру постройки являются недвижимостью. Таким образом, строения представляют собой совокупность строительных конструкций, возведенных на поверхности земли или внутри нее.

В противоположность таким строениям можно привести мобильные сооружения, которые считаются движимым имуществом, поскольку не имеют прочной связи с землей и устанавливаются на земле на ограниченный период времени. К таким сооружениям относятся, например, рыночные прилавки, ярмарочные павильоны, палатки кочевников, палатки скаутов, передвижной цирковой шатер и деревянные прилавки, не укрепленные в земле¹.

В соответствии со статьей 86 Гражданского кодекса САР недвижимость делится на четыре вида в зависимости от формы собственности на нее: недвижимость, находящаяся в собственности; «имперская» недвижимость; бесхозная недвижимость; свободная недвижимость.

Недвижимость, в соответствии со ст. 86 Гражданского кодекса САР, признается находящейся в чьей-то собственности в том случае, если оно расположено в административно установленных границах. Данные границы содержатся в специальных организационных схемах, которые позволяют определить статус того или иного недвижимого имущества. Расширение организационной схемы влечет за собой изменение юридического статуса новых земельных участков, включенных в данную схему, которые становятся объектами государственной, муниципальной или частной собственности.

Отличительной особенностью гражданского законодательства Сирии является наличие такого вида недвижимого имущества как имперская

¹ Кассационный суд Франции 27 октября 1931 г. Даллуз. Франция, 1931. С. 537.

недвижимость. Наименование данного вида недвижимости происходит от слова «эмир», что в переводе с арабского языка означает титул правителя, князя. Феномен имперская недвижимость обусловлен тем фактом, что все земли на современной территории Сирии принадлежали Османской Империи до 1856 года. Те земельные участки, которые не были позже переданы в частную собственность или для государственных и муниципальных нужд до сих пор имеют статус имперской недвижимости¹. Особенность имперской недвижимости заключается в том, что ее границы не учитываются административно-территориальной схемой, и они не могут находиться в чьей-либо собственности. Лицо может обладать имперской недвижимостью только на правах пользования и владения.

Изменения правового режима имперской недвижимости и ее перевод в частную, муниципальную или государственную собственность осуществляется на основании судебного решения путем внесения соответствующих изменений в административно-территориальный план того или иного населенного пункта. Истцом может выступить любое заинтересованное лицо, а к рассмотрению дела об изменении правового режима имперской недвижимости будет привлечен министр сельского хозяйства САР².

Решение по вопросу о переходе имперской собственности в частную выносит Кассационный Суд САР. Так, переход имперской имущества в частную собственность происходит, как только данный вид имущества попадает в пределы территорий, предназначенных для застройки и административные границы города, даже если запрос на изменение правового статуса не поступал. Решение суда в этом отношении выявляет право на реализацию такого имущества, вступающее в силу с момента внесения объекта недвижимости в застроенные районы³. В другом постановлении Кассационного Суда САР указано, что одного наличия недвижимого имущества в застроенной зоне или на земельном участке, принадлежащем городу, в котором есть местное самоуправление, недостаточно

¹ Закон № 252 от 1959 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://lawyers-blog.online/blog/article/law-no-252-of-1959-b1894> (дата обращения: 24.04.2023).

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1534 от 27.06.1965 // Журнал Адвокаты. 1965. № 12. С. 534.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 540 от 26.02.1973 // Журнал Адвокаты. 1973. № 5-6. С. 158.

для того, чтобы присвоить данному объекту статус частной собственности. Кроме того, площадь застроенной территории должна быть определена компетентным административным органом¹.

Необходимо отметить, что несмотря на сходство правовых статусов лиц, обладающих недвижимостью на праве собственности, и лиц, владеющих и пользующихся имперским недвижимым имуществом, существует ряд различий в их правах:

1. Право собственности на недвижимое имущество не ограничено во времени. Права владения и пользования имперской недвижимостью прекращаются после наступления установленных в договоре последствий, а также в случае его неиспользования в течение пяти лет.

2. Основанием для изменения правового режима имперской недвижимости в частную собственность является добросовестное владение и пользование им в течение пяти лет непрерывно.

Бесхозная недвижимость в соответствии с гражданским законодательством САР является объектом коллективной собственности той или иной социальной группы, проживающей на определенной территории. Чаще всего, данные объекты недвижимого имущества используются жителями деревень в качестве пастбищ для скота.

По мнению сирийских юристов, данный вид недвижимого имущества является пережитком прошлого, берущим свое начало из существовавшей ранее феодальной системы в Сирии, когда крупные землевладельцы делили землю в порядке распределения (льготы) при условии, что у них есть общее пастбище.

Определение понятия бесхозного недвижимого имущества содержится в ст. 86 Гражданского кодекса САР, в соответствии с которым данный вид недвижимого имущества принадлежит государству на праве собственности и может быть использован группой лиц. Право группы на бесхозное недвижимое имущество ограничено только правом пользования, без прав распоряжаться или эксплуатировать данную недвижимость. Группы людей обязаны использовать

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 380 от 16.12.1967 // Журнал Аль-канун. 1967. № 1-2. С. 69.

бесхозную недвижимость строго в соответствии с правилами, установленными местными обычаями или муниципальными актами. В противном случае уполномоченный орган публичной власти вправе обратиться в суд с исковым заявлением об отмене права пользования определенной группой лиц бесхозного недвижимого имущества.

Изъятие бесхозного недвижимого имущества, право коллективного пользования которым принадлежит всем членам общины, осуществляется в целях удовлетворения публичных интересов по решению министра сельского хозяйства САР. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке жителями населенного пункта, которые утратили право пользования бесхозным недвижимым имуществом.

Право пользования бесхозным недвижимым имуществом в соответствии с положениями ст. 936 Гражданского кодекса Сирии не может быть передано по наследству и прекращается вместе со смертью лица, которое было им наделено¹. Единственно возможным основанием для приобретения данного права является факт проживания лица на соответствующей территории.

Статьей 86 Гражданского кодекса САР выделяется еще один вид недвижимого имущества, а именно охраняемая недвижимость, которой признается, принадлежащее органам публичной власти недвижимое имущество (дороги, общественные парки, улицы). Целью выделения данного вида недвижимого имущества является освобождение соответствующих объектов от государственной регистрации в земельном кадастре. Закон о земельном кадастре (Резолюция № 188 от 1926 г.) устанавливает правило о том, что публичная государственная собственность не подлежит государственной регистрации, если за ним не закреплено право в натуре, подлежащие обязательной регистрации и наоборот, записи об объектах недвижимого имущества, переходящих в государственную собственность, подлежат изъятию из Реестра недвижимого имущества². В том случае, если недвижимое имущество уже зарегистрировано в реестре, и в отношении него принято решение о признании его публичной

¹ Ст. 936 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

² Ст. 6 Постановление № 188 от 1926 г. «О реестре недвижимого имущества». Указ. соч.

собственностью, то сведения о данном объекте исключаются из открытого доступа. Например, когда орган государственной власти приобретает объект недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, в целях реализации задач по государственному управлению системой автомобильного транспорта, то сведения об этом объекте исключаются из реестра недвижимого имущества.

Соответственно, объекты публичной собственности, такие как дороги, озера, парковые зоны и др., не подлежат обязательной государственной регистрации в реестре недвижимого имущества и, следовательно, им не присваиваются соответствующие номера. Исключением из данного правила являются случаи, когда физическим лицом до вступления в силу Закона САР «О публичной собственности», соответствующее недвижимое имущество было приобретено на праве частной собственности. Например, если физическое лицо получило право застройки определенной территории в границах объекта публичной собственности. В данном случае для такого участка уполномоченными органами публичной власти осуществляется подготовка специального акта идентификации, в котором содержится информация об особом статусе объекта недвижимого имущества, которое является частью публичной собственности.

Понятием *свободные земли*, в соответствии с положениями гражданского законодательства Сирии, определяются территории, не имеющие четких границ и находящиеся в публичной собственности органов государственной власти или органов местного самоуправления. Гражданским кодексом САР в отношении данного вида недвижимого имущества закреплено право физического лица на получение разрешения от государства пользоваться земельным участком на этой территории с последующим оформлением права собственности.

Согласно ст. 834 Гражданского кодекса САР физическое лицо может получить право собственности на свободную землю только в том случае, если им будут соблюдены ряд условий: физическое лицо должно пользоваться земельным участком непрерывно на протяжении трех лет; физическим лицом на земельном участке должны быть возведены объекты капитального строительства

(сооружения, здания), либо земля должна быть обработана и давать плоды одной из сельскохозяйственных культур. Ч. 2. ст. 834 Гражданского кодекса САР устанавливает возможность лишения уполномоченным органом исполнительной власти физического лица права собственности на свободную землю в течение 10 лет со дня его регистрации, в том случае, если лицо перестанет использовать полученный объект недвижимого имущества на протяжении трех лет подряд.

Таким образом, приобретение физическим лицом права собственности на свободную землю возможно при одновременном наличии следующих условий: получения соответствующего разрешения от уполномоченного органа публичной власти, наличие доказательств освоения физическим лицом земельного участка, регистрация права собственности в реестре недвижимого имущества. Разрешение на освоение земельного участка в соответствии с гражданским законодательством Сирии выдается министерством сельского хозяйства САР. Попытка физического лица осуществить освоение свободного земельного участка без получения соответствующего разрешения от уполномоченного органа исполнительной власти влечет за собой привлечение данного лица к уголовной ответственности.

Законодатель предусмотрел также наличие определенных гарантий для физического лица, в том случае, если им соблюдены все необходимые требования для государственной регистрации права собственности на освоенный земельный участок. В этом случае лицо обладает правом на обращение в суд с административным иском о признании бездействия уполномоченного органа публичной власти незаконным и наложении обязательств совершить предусмотренные законодательством действия по государственной регистрации права собственности на освоенный земельный участок. Рассмотрение споров по данной категории дел подведомственно судам общей юрисдикции Сирии.

Как было отмечено ранее, по общему правилу, недвижимым признается имущество, перемещение которого в пространстве невозможно без причинения ему материального ущерба. Однако сирийский законодатель предусмотрел одно исключение из этого правила и допустил признание объекта недвижимым, даже в том случае, если его перемещение в пространстве возможно без нарушения его

целостности и нанесения ущерба. По сути, речь идет о признании фактически движимого имущества недвижимым. Подобное возможно в том случае, если движимая вещь предназначена именно для обслуживания и эксплуатации недвижимого имущества. Например, владелец гостиничного комплекса приобретает мебель, необходимую для функционирования и предоставления соответствующих услуг. Само здание гостиницы и приобретенная мебель становятся неделимой экономической единицей и вместе признаются единым объектом недвижимого имущества, принадлежащим владельцу на праве собственности. Таким образом, сирийский законодатель рассматривает подобные движимые вещи как часть недвижимого имущества.

Еще одной отличительной особенностью гражданского законодательства Сирии в сфере недвижимого имущества является введение такой категории как «выделяемая собственность». Согласно п. 2 ст. 84 Гражданского кодекса САР, если собственник недвижимого имущества поместит в его границы свое движимое имущество, то последнее признается частью объекта недвижимости и определяется как «выделяемая собственность». Данный вид недвижимости обладая признаками движимого имущества, ввиду отсутствия прочной связи с землей, все же относится сирийским законодателем к недвижимому имуществу в связи с его нахождением внутри недвижимого объекта, принадлежащего тому же собственнику.

Следует отметить, что идея выделяемой собственности не была известна ни в римском праве, ни в исламской юриспруденции. В случае, если движимое имущество лица помещалось внутрь недвижимого имущества, оно теряло статус самостоятельного объекта гражданского оборота и становилось составной частью недвижимости без возможности дальнейшего выделения¹.

Первым, кто изобрел теорию данного типа недвижимости, был французский юрист Потье. На его взгляды оказало влияние существовавшее в то время законодательство Франции, которое предусматривало, что всякое движимое

¹ Хайдар Али. Объяснение журнала судебных решений. Часть 1. Бейрут: Дар Аль-Кутуб Аль-Аламия, 2018. С. 210.

имущество, относящееся к недвижимому имуществу, должно рассматриваться как часть этого недвижимого имущества.

Закрепление законодателем категории «выделяемая собственность» в Гражданский кодекс САР входит в противоречие с принятыми в сирийской и исламской доктринах представлениях о недвижимом имуществе, как тому, что имеет прочную связь с землей. Несмотря на это, данное положение оказывает благоприятное воздействие на развитие гражданского оборота в Сирии. Фактически, рассматриваемое движимое имущество используется его собственником в целях обеспечения возможности надлежащей эксплуатации недвижимого имущества. Движимое имущество, в данном случае, само по себе не имеет ценности для участников экономического оборота, а обретает ее только в единстве с объектом недвижимости.

Термин «выделяемая собственность» был заимствован сирийским законодателем из гражданского права Французской Республики. Статья 524 Гражданского кодекса Франции 1804 г. содержит перечень движимых вещей, которые могут быть признаны недвижимым имуществом по указанному выше правилу: животные, прудовая рыба, сельскохозяйственная техника, прессы, трубы, чаны, промышленная техника и др.

Статья 525 Гражданского кодекса Французской Республики предусматривает еще одно условие, при соблюдении которого движимая вещь может быть признана недвижимым имуществом. Движимая вещь должна быть присоединена к объекту недвижимого имущества таким образом, чтобы ее отсоединение было невозможно осуществить без нанесения ущерба недвижимости, какой-то ее части¹.

Пункт 2 статьи 84 Гражданского кодекса САР определяет данное имущество как движимое имущество, которое его владелец помещает в недвижимое имущества для его обслуживания и эксплуатации. Из текста пункта 2 статьи 84 Гражданского кодекса САР следует, что для признания движимого имущества недвижимым должны быть соблюдены следующие два условия:

¹ Ст. 525 Французского гражданского кодекса. Указ. соч.

1) собственником недвижимого и движимого имущества должно быть одно лицо¹. В противном случае движимому имуществу, находящемуся внутри объекта недвижимого имущества и используемому в целях обслуживания последнего, нельзя поменять статус;

2) выделяемая собственность должна использоваться в целях обслуживания или эксплуатации недвижимого имущества, внутри которого она находится.

Соответственно, физические лица не вправе ходатайствовать на предоставление статуса «выделяемой собственности» движимым объектам, которые не удовлетворяют этим условиям. Если недвижимое имущество владельца находится под залогом, и существует договоренность с залогодержателем о том, что все движимое имущество, размещенное на данном объекте, является «выделяемой собственностью», подлежащей покрытию залога, данное соглашение не изменит статус движимого имущества, которое не выделено для эксплуатации объекта недвижимого имущества. Таким образом, залогодержатели имеют право рассматривать такие объекты как движимые и, следовательно, накладывать на них арест как на движимое имущество.

Признание движимой вещи частью недвижимого имущества влечет за собой наступление совокупности гражданско-правовых последствий:

1. Гражданским законодательством установлен запрет на наложение уполномоченными контрольно-надзорными органами публичной власти ареста отдельно на движимое имущество. Движимое имущество подлежит аресту вместе с объектом недвижимого имущества, эксплуатация которого осуществляется благодаря этим движимым вещам, либо если эти вещи присоединены к недвижимости. В случае вынесения решения о наложении ареста на принадлежащее физическому лицу недвижимое имущество и движимую вещь, входящую в состав недвижимости, собственник имеет право выделить из состава недвижимости движимую вещь и реализовать ее способами, предусмотренными законодательством при наличии у такого имущества обременения в виде ареста.

¹ *Baudry-Lacantinerie G., Chauveau M. Traité théorique et pratique de droit civil. Les biens. 3e edit. 1905. P. 57.*

2. Передача права собственности на недвижимое имущество, в составе которой находится движимая вещь, на основании заключения договора купли-продажи, дарения или завещания осуществляется в полном объеме на все объекты, принадлежавшие физическому лицу, осуществляющему передачу. Исключения составляют случаи, если сторонами в соглашении были предусмотрены иные правила передачи права собственности.

3. При наличии долевой собственности на объект недвижимого имущества собственность на находящиеся в таком объекте движимые вещи распространяется в соответствии с долями собственников, физических лиц.

4. Право узуфрукта распространяется также и на движимое имущество, которое используется в целях эксплуатации недвижимого имущества, либо неотделимо присоединено к нему.

В гражданском законодательстве Сирии можно выделить ряд отличий правового режима обращения имущества, в зависимости от того, является оно недвижимым или движимым:

1. Сделки с недвижимым имуществом, по общему правилу, подлежат государственной регистрации в соответствующем реестре. Совершение сделки с движимым имуществом, по общему правилу, не требует осуществления регистрационных действий. Одним из исключений являются сделки с транспортными средствами.

2. Подтверждение права собственности на недвижимое имущество невозможно без осуществления запроса в компетентные органы публичной власти и получения правоустанавливающего документа. Доказательством наличия права собственности на движимое имущество, как правило, является факт добросовестного пользования физическим лицом данной вещью.

1.2. Теоретико-правовые основы определения справедливой стоимости аренды недвижимости SAR

Определение понятия «несправедливая цена» содержится в гражданском законодательстве Сирии, в соответствии с положениями которого, под

несправедливой ценой понимается «отсутствие эквивалентности между суммой оплаты и предоставляемым товаром, или оказанной услугой»¹. Речь идет не о наличии небольшого дисбаланса, а о преступном несоответствии цены и реализуемого товара или услуги, которое является общественно опасным и несет угрозу экономическому благополучию населения страны.

О несправедливости можно говорить только на момент заключения договора. При изменении цены в процессе исполнения договора в сторону ее увеличения данный факт не может рассматриваться как несправедливость, равно как и в случае изменения обстоятельств исполнения договора после его заключения, приводящих к несправедливости, что, в свою очередь, подпадает под определение такого понятия как «чрезвычайные обстоятельства»².

Поскольку несправедливость, как упоминалось ранее, является дисбалансом между суммой оплаты и предоставляемым товаром или оказанной услугой, то несоответствие исходит из условий самого договора, а не из согласия, так как именно дисбаланс суммы влечет за собой несправедливость несмотря на то, что воля исполнителя может оставаться неизменной. Лингвистическое значение термина «несправедливость» (*Lésion*) непосредственно связывает его с объемом обязательства, а не с выражаемым согласием (волей). «Несправедливость» означает ущерб, причиненный лицу, без указания на то существенных причин, поэтому выявить природу возникновения обстоятельств, вызывающих несправедливость, весьма трудно³.

Цена признается несправедливой, если определяющее ее размер лицо, используя неосмотрительность и доверие другого лица, осознанно завышает стоимость предоставляемого товара или оказываемой услуги, что, в свою очередь, можно рассматривать как введение в заблуждение одной стороной договора другой стороны с целью получения необоснованной выгоды.

¹ Ст. 393, 394 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

² Аль-Саади Мухаммад Сабри. Объяснение алжирского гражданского права. Том 1, часть 1. Алжир: Дар Аль-Худа, 1992. С. 202–203.

³ Аль-Шаркави Джамиль. Теория недействительности судебного решения. Бейрут: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1993. С. 256–258.

Сирийским законодателем разработано два подхода к определению несправедливого определения цены. В соответствии с первым подходом, ответ на вопрос является ли цена несправедливой зависит от объективных факторов, таких как рыночная стоимость товара или услуги на момент заключения сделки и нарушение эквивалентности отчужденного и приобретенного. В соответствии со вторым подходом определение несправедливого характера определения цены осуществляется на основании изучения субъективных факторов, т. е. обстоятельств конкретного случая совершения сделки (отношения между сторонами, их цели и мотивы и т. д.).

В гражданском праве Сирии существует также разделение несправедливой цены на два вида: простая несправедливость и эксплуатация. Простой несправедливостью признается материальный ущерб, причиненный одной из сторон договора в результате неравного размера двух платежей. Простая несправедливость имеет место только в рамках компенсационных соглашений, в то время как возможность признания действия одной из сторон договора эксплуатацией предусмотрена в отношении любых видов гражданско-правовых сделок на основании положений ст. 130 Гражданского кодекса САР. Критерий определения простой несправедливости носит материальный характер, в то время как критерий эксплуатации – личный. Простая несправедливость признается недостатком договора, а эксплуатация – недостатком воли¹.

Простая несправедливость по отношению к одной из сторон договора, даже если и будет доказана, не является нарушением гражданского законодательства и напрямую не влечет за собой наступления каких-либо правовых последствий. Отсутствие гражданско-правовой ответственности за совершение действий, квалифицируемых как простая несправедливость, обусловлено отсутствием у законодателя цели по экономическому уравниванию сторон договора. Таким образом, по общему правилу, простая несправедливость не является основанием для привлечения к юридической ответственности. Однако законодателем также предусматриваются исключения: лицо подлежит привлечению к гражданско-

¹ Аль-Курани Асаад. Эксплуатация и несправедливость в контрактах // Журнал Адвокаты. 1961. № 6. С. 922.

правовой ответственности за совершение в отношении другой стороны договора простой несправедливости в следующих случаях:

1. Несправедливость заключается в превышении установленного законом размера процентов. В соответствии со ст. 228 Гражданского кодекса САР стороны договора могут установить иной размер процентной ставки, назначаемой при предоставлении отсрочки платежа или в других случаях, при условии, что размер процентной ставки не превышает девять процентов. Если же сторонами был установлен размер процентной ставки, превышающий данный порог, то ставка должна быть снижена до девяти процентов, а вся сумма, уплаченная сверх положенного размера процентной ставки, подлежит возврату¹.

2. Если кредитором, помимо процентной ставки, установлена также комиссия, и совокупная сумма, выплачиваемая должником, превышает девять процентов, то в данном случае применяются те же правила, что и при установлении процентной ставки, превышающий допустимые пороги.

3. Несправедливость размера вознаграждения, выплаченного за услуги агентства недвижимости. Лицо вправе обратиться за судебной защитой в случае назначения чрезмерно высокого размера вознаграждения за агентские услуги. Установленный соглашением размер агентского вознаграждения подлежит судебной оценке.

Юридической доктриной Сирии сформировано два подхода к определению степени несправедливости при определении цены сделки: персональный подход и объективный подход. В соответствии с персональным подходом степень несправедливости может быть определена исходя из несоразмерности действий, которые обязана совершить одна из сторон договора и выгодой, которую она вправе получить после добросовестного и своевременного исполнения своих обязательств. В рамках объективного подхода степень несправедливости определяется с помощью материального критерия, конкретной денежной суммы или процента, без учета обстоятельств отдельного случая.

¹ Ст. 228 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

Фактически, на практике, реализуются оба подхода, поскольку сирийским законодательством в качестве общего правила установлен материальный критерий определения простой несправедливости в размере 1/5 от рыночной стоимости товара или услуги, в то же время критерий оспаривания цены договора при аренде коммерческой недвижимости составляет 7% от оценочной стоимости¹, а также применяется гибкий подход для определения степени эксплуатации, которым признается грубая несправедливость и чрезмерная несоразмерность. Таким образом, 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, регулирующих отношения в гражданско-правовой сфере. Поэтому определение данного факта в настоящее время полностью остается на усмотрение суда.

Естественной сферой эксплуататорского неравенства являются договоры, содержащие конкретные условия о приобретаемой его сторонами выгоде. Те же соглашения, которые таких условий не содержат, как, например, договоры страхования или дарения, не соотносятся критерию эксплуатации. Однако, в некоторых случаях, при наличии чрезмерного дисбаланса и несоразмерности, получаемой выгоды по соглашению сторон, соответствующее условие договора может быть признано судом эксплуататорской несправедливостью. Данная возможность предусматривается ст. 130 Гражданского кодекса САР, которая не устанавливает ограничений применения к различным видам гражданско-правовых договоров, условий, которые могут быть признаны эксплуатацией².

Таким образом, сирийское законодательство обеспечивает защиту прав и законных интересов более слабой стороны гражданско-правового соглашения, которая по объективным причинам является менее осведомленной юридически и обладает меньшими финансовыми возможностями.

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 534 от 12.03.2003 // Журнал Адвокаты. 2004. № 1-2. С. 298.

² Ст. 130 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

Гражданским законодательством Сирии установлено ограничение срока, который дается стороне договора аренды для оспаривания размера арендной платы. Поскольку согласно ст. 531 Гражданского кодекса САР договор аренды может быть заключен не менее чем на один год, то и срок для оспаривания суммы арендного платежа также составляет один год, по истечении которого сторона соглашения утрачивает свое право на изменение размера арендной платы.

Гражданское законодательство САР предусматривает ряд оснований, наличие которых необходимо для появления у одной из сторон договора аренды права на оспаривание согласованного размера арендной платы. Во-первых, это обман арендодателя относительно сведений об арендаторе. Например, арендатор предоставил арендодателю недостоверную информацию о своем семейном статусе, трудовой занятости, профессии¹, количестве и составе проживающих вместе с ним лиц и т. д. В таком случае арендодатель имеет все основания, при наличии доказательств факта обмана, требовать изменения размера ставки арендной платы. Во-вторых, это использование сданного в аренду жилого помещения не по назначению, указанному в соглашении. Например, лицо использует жилое помещения для осуществления какой-либо предпринимательской деятельности². Как правило, данный факт не является основанием для расторжения арендодателем договора аренды в одностороннем порядке, но предоставляет ему право требовать увеличения размера арендной платы³.

Сам по себе слишком высокий либо чрезмерно низкий по рыночным меркам размер арендной платы, не является основанием для признания договора недействительным, либо для возникновения у одной из сторон соглашения права на изменение стоимости оплаты аренды.

Отдельно необходимо выделить случаи, когда в договоре аренды с целью снижения налоговых отчислений, сторонами установлен фиктивный размер

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2336/2592н от 26.12.2006 // Журнал Адвокаты. 2009. № 5-6. С. 1126; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1658 от 09.10.2011 // Журнал Адвокаты. 2015. № 2-3. С. 674.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 124 от 02.06.2006 // Журнал Адвокаты. 2006. № 5-6. С. 107.

³ Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 915–950, 1059–1079, 1284–1294.

арендной платы, значительно меньший, чем установленный рынком. При выявлении уполномоченными органами власти подобных случаев договор аренды признается недействительным.

Любая из сторон договора аренды имеет право при наличии соответствующих оснований обратиться в суд с требованием об изменении размера арендной платы, если согласия по данному вопросу достичь не удалось. Обязательным участником гражданского судопроизводства по данной категории дел является эксперт, чья основная задача заключается в определении справедливой стоимости аренды.

Некоторые правоведы определяют такую процедуру как установление ставки за аренду недвижимого имущества, сдаваемого в аренду судом по требованию одной из сторон договора, в связи с несоответствием с заранее установленным размером арендной платы. Суд определяет размер арендной платы на основании заключений экспертов, стремясь установить баланс между прибылью и размером арендной платы¹.

Апелляционный суд Дамаска определил оценку экспертами как законное установление размера арендной платы с целью закрепления вышеуказанного баланса, осуществляемое судом для предотвращения эксплуатации².

Гражданским законодательством Сирии предусмотрено несколько возможных вариантов выбора экспертов. Первый вариант предусматривает возможность сторонам самостоятельно договориться о выборе лица или нескольких лиц (до 3 человек), для проведения экспертизы³. Достижение сторонами соглашения о назначении экспертов фиксируется судом в протоколе заседания и выносится определение о назначении выбранных экспертов. В том случае, если стороны не достигли согласия относительно личности эксперта, то каждая из них имеет право назначить по одному эксперту из списка,

¹ Аль-Асими Сана. Оценка в сирийском законе об аренде. Дамаск, 2007. С. 7.

² Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 1562 от 10.08.1988 // Журнал Адвокаты. 1989. № (12). С. 935.

³ Ст. 6 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5560&cat=16072> (дата обращения: 25.04.2023).

представленного Министерством Юстиции, а третьего эксперта в данном случае назначает суд.

Эксплуатация становится основанием для признания договора аренды недействительным в том случае, если имеется совокупность двух элементов: объективного и субъективного. Объективный элемент представляет собой явную несообразность условий договора аренды, которая может выражаться как в несоответствии «цены и качества», так и в правах и обязанностях сторон. Субъективный элемент заключается в психологическом отношении одной из сторон договора к несправедливому определению размера арендной платы, которое выражается в умышленном искажении фактов, влияющих на стоимость оплаты аренды. Одновременное наличие объективного и субъективного элемента эксплуатации является основанием для подачи одной из сторон договора аренды искового заявления в суд с требованием об изменении размера арендной платы¹.

Гражданско-правовое регулирование определения размера ставки за аренду недвижимого имущества направлено, в первую очередь, на обеспечение защиты прав и законных интересов арендатора, который является более уязвимой стороной данного соглашения. Именно арендатор, в большинстве случаев, страдает от несправедливости при определении размера арендной платы.

Правовая оценка согласованного сторонами договора аренды недвижимого имущества размера арендной платы как инструмент защиты сторон данного соглашения от несправедливости при определении размера аренды предусмотрен ст. ст. 530, 533, 537 Гражданского кодекса САР².

Органами судебной власти правовая оценка осуществляется на основании результатов экспертизы, проведенной назначенными квалифицированными в данной области специалистами, которая заключается в определении пропорциональности размера арендной платы и получаемой арендатором от аренды недвижимого имущества выгоды с целью предотвращения эксплуатации. Данная оценка является юридической мерой защиты прав сторон договора аренды

¹ Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 915–950, 1059–1079, 1284–1294.

² Сирийский Гражданский кодекс № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

недвижимого имущества от эксплуатации другой стороной¹. Результаты правовой оценки размера оплаты аренды недвижимого имущества являются обязательными для всех участников гражданского оборота. Если стороны, после предоставления органом судебной власти результатов правовой оценки, достигнут между собой согласие относительно размера арендной платы, игнорируя ее, то данное соглашение будет признано недействительным.

В рамках судебного разбирательства по делу об изменении размера арендной платы, гражданским законодательством Сирии предусмотрена возможность заключения сторонами договора аренды недвижимого имущества мирового соглашения. Мировое соглашение вступает в силу только после его исследования и утверждения органом судебной власти. Заключение между сторонами договора аренды недвижимого имущества мирового соглашения об определении размера арендной платы влечет те же гражданско-правовые последствия, что и судебное решение по данной категории дел. Это означает, что оно является обязательным для сторон договора аренды недвижимого имущества и его заключение лишает сторон права повторно обратиться в суд с требованием об изменении размера арендной ставки до истечения трехлетнего периода.

Осуществление судом правовой оценки размера арендной платы инициируется путем подачи одной из сторон договора аренды недвижимого имущества соответствующего ходатайства. Гражданское законодательство Сирии предусматривает следующие условия для удовлетворения судом ходатайства о проведении правовой оценки размера арендной платы: наличие действующего договора аренды недвижимого имущества между истцом и ответчиком; сторонами должно быть согласовано условие о размере оплаты аренды недвижимого имущества; ходатайство подано уполномоченным лицом, которым может быть арендодатель, арендатор, законный представитель истца или ответчика, или сами стороны.

Также гражданским законодательством Сирии установлены ограничения сроков исковой давности, в течение которых одна из сторон договора аренды

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 379 от 13.04.2015 // Журнал Адвокаты. 2015. № 2-3. С. 628.

недвижимого имущества вправе обратиться с исковым заявлением об изменении размера арендной платы. Так, сирийский законодатель в п. а) ст. 12 Закона САР № 6 от 2001 г.¹ установил общее правило об обязательном истечении трех лет со дня заключения договора аренды недвижимого имущества, либо со дня предъявления последнего требования об изменении размера арендной платы, для возникновения у сторон права на предъявление соответствующего искового требования². Исключение составляют договоры аренды недвижимого имущества, срок заключения которых составляет менее трех лет. Право на предъявление искового заявления об изменении размера арендной платы по данным договорам возникает у сторон после его истечения.

Необходимо подчеркнуть, что течение трехлетнего срока начинается с даты подачи последнего искового заявления одной из сторон договора недвижимого имущества об изменении размера арендной платы, а не с даты вынесения судом решения по такому делу. Недопустимость подачи соответствующего искового требования до истечения трехлетнего срока является гарантией защиты арендодателя от злоупотребления данным правом со стороны арендатора.

Установленный в исламском законодательстве принцип свободы заключается в том, что справедливая цена – это цена, которая не наносит вреда и не является несправедливой ни для одной из договаривающихся сторон. Этот принцип в логике данного законодательства является ответвлением от общего принципа, являющегося основой всего исламского законодательства, который заключается в «заботе о правах договаривающихся сторон» и максимальном их согласовании. Маликитские юристы утверждали, что продавец имеет право на получение разумной прибыли; ханбалитские юристы, в свою очередь, говорили о том, что продавец не имеет исключений в своем праве. Всеобщим же является право на удовлетворение своих нужд и потребностей, и данное право не должно угнетаться грубой несправедливостью³.

¹ Ст. 12 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2336/2592н от 26.12.2006. Указ. соч.

³ *Аль-Дерини Фатхи*. Сравнительное исследование исламской юриспруденции и ее основ. Издание 1, часть 1. Бейрут: Муассаса Аль-Ресала, 1994. С. 593.

Как правило, юристы различают простую несправедливость и грубую несправедливость исходя из двух способов их определения:

1. Большинство юристов придерживаются позиции, которая предусматривает определение степени несправедливости, опираясь на мнение экспертов и обычаи.

Согласно ханафитской доктрине, «простая несправедливость – это допустимая погрешность, входящая в пределы оценки условия арендных отношений экспертами, а грубая несправедливость – это то, что выходит за рамки такой оценки». Такое разграничение было воспринято многими правоведами, поскольку погрешность соотношения условия договора относительно сторон может носить случайный характер и соответственно считаться допустимой по результатам экспертизы, в то время как грубая несправедливость недопустима¹. Ибн Абидин объяснил это следующим образом: если по договору купли-продажи что-либо стоило, например, десять динаров, а затем некоторые оценщики сказали, что данная вещь стоит всего пять, шесть или семь динаров, то это будет считаться грубой несправедливостью, потому что стоимость не вошла в пределы оценки экспертов. Если бы эксперты назвали восемь, девять или десять динаров, это стало бы считаться простой несправедливостью². Согласно книге «Аль-Бахр ар-Раик», «то, что входит в пределы оценки экспертов, считается простой несправедливостью, а то, что выходит за рамки оценки экспертов, считается грубой несправедливостью»³.

Ибн Джузай писал: «тот, кто поступил несправедливо (продавец или покупатель), и взял на треть (или более) больше, чем положено, получит это в качестве прибыли, но известно, что у второй стороны, с которой поступают несправедливо, остается свобода выбора»⁴.

¹ *Абу Захра Мухаммад*. Теория собственности и контрактов. Каир: Дар Аль-Фикр Аль-Араби, 1996. С. 834; Аль-Хафиф Али. Правила шариатских сделок. Издание 1. Каир: Дар Аль-фикр Аль-Араби, 1996. С. 365.

² *Бин Абидин Мухаммад*. Ответ Аль-Мухтара Аль-Дурру Аль-Мухтару. Часть 5. Каир: Аль-Митбаа Аль-Мисрия, 1845. С. 143.

³ *Заин Аль-Дин Бин Ибрагим Бин Мухаммад Бин Наджим*. Аль-Бахр Аль-Раик Часть 3. 7-е издание. Дар Аль-Китаб Аль-Ислами. С. 116.

⁴ *Ибн Джузай*. Юриспруденция. Алжир: Дар аль-Кутуб. С. 212.

2. Ограничение. Маликитские правоведы и некоторые ханбалитские правоведы определяли простую несправедливость как ту, которая составляет менее чем треть. Основанием для этого послужило высказывание пророка Мухаммада: «Треть, но и трети будет много»¹. Некоторые ханбалитские правоведы определили простую несправедливость как одну шестую². Также существуют различные другие высказывания, согласно которым можно тем или иным образом разграничить простую несправедливость и грубую несправедливость.

Простая несправедливость может быть простительна в договорах, так как сторона, допускающая несправедливость, не получает большую выгоду. Простая несправедливость является незначительной причиной для аннулирования или изменения договора³. Как правило, стороны договора игнорируют подобное допущение. Ибн Аль-Араби утверждал, что если человек теряет часть своих денег в результате скачков рыночных цен или нестабильности экономической конъюнктуры в целом, то такая несправедливость допустима, поскольку данные факторы не зависят от рядовых граждан⁴.

Исламские ученые сходятся во мнении, что договор необходимо признавать действительным, если в нем допущена небольшая степень несправедливости.

Шейх Али Аль-Хафиф в отношении грубой несправедливости утверждал следующее: если грубая несправедливость затрагивает недееспособных, то есть несовершеннолетних или признанных недееспособными вследствие психического заболевания, договор становится недействительным, так как лицо, у которого находятся средства, не заинтересовано в распоряжении ими. Таким образом, договор теряет юридическую силу вследствие своей несправедливости, поскольку лицо не способно принимать решения самостоятельно, и от его имени решения принимает семья⁵.

¹ *Абу Абдулла Аль-Бухари Мухаммад*. Объяснение Книги Завещаний. Бейрут: Дар Тук Аль-Наджат, 2001. С. 1006.

² *Аль-Макдиси Ибн Кудам*. Аль-Мугни. Каир: Матбаат Аль-Манар, 1933. С. 584.

³ *Абу Захра Мухаммад*. Указ. соч. С. 395.

⁴ *Ибн аль-Араби Мухаммад*. Ахкам аль-Коран, исследование: Али Мухаммад аль-Баджави. Египет: Дар Аль-Фикр Аль-Араби, 1959. С. 788.

⁵ *Аль-Хафиф Али*. Указ. соч. С. 359.

Али Аль-Хафиф считал такой взгляд наиболее верный, потому что согласуется с общими принципами о том, что несправедливый договор вредит подопечному лицу. Таким образом, если опекун распорядился деньгами своего подопечного, сдал в аренду имущество, либо арендовал имущество по договору, где имеет место грубая несправедливость, то такой договор считается недействительным согласно общепринятой позиции законодательства и экспертов правоведов¹.

В большинстве доктрин бытует мнение, что исламское право не рассматривает даже грубую несправедливость, если только она не сопровождается обманом или мошенничеством. В данном случае исламское право руководствуется принципом свободы договора, выражающемся в волеизъявлении и уважении воли друг друга сторонами соглашения, что, в свою очередь, может обеспечить надежность сделки. Такой подход связан с редкостью закрепления понятия «несправедливость» в нормативно-правовых актах. В большинстве правовых систем такое понятие не рассматривается, редко можно найти нормативно-правовой акт, где бы рассматривалась «несправедливость», чаще всего речь идет о принципе «справедливости».

Подводя итог вышесказанному, можно подчеркнуть, что в исламском праве есть два подхода в отношении несправедливости. Первый предписывает не учитывать несправедливость, если только она не сопровождается обманом или мошенничеством либо касается недееспособного лица, либо кого-то, кто нуждается в правовой защите. Второй предписывает учитывать несправедливость (даже в том случае, если она не сопровождается обманом), когда это грубая несправедливость, проявляется в умышленном преувеличении стоимости какой-либо вещи². Исходя из этого, можно также выделить третий подход, который допускает наличие несправедливости в случаях, не зависящих от сторон сделки.

Так как на формирование сирийского законодательства огромное влияние оказал Гражданский кодекс Франции 1804 г., составленный и принятый еще при

¹ Там же. С. 359.

² Аль-Санхури Абдул Раззак. Источники истины в исламской юриспруденции. Бейрут: Публикации Аль-Халаби, 1998. С. 133.

Наполеоне, то хотелось бы обратить внимание на определение понятия «несправедливость» с точки зрения французской юриспруденции.

Под влиянием Французской революции дух индивидуализма Нового времени стал доминировать в философии и экономике Европы. Следовательно, в юридической сфере начал господствовать принцип автономии, поэтому положения французского права, унаследовавшего наследие Французской революции, недостаточно полно описывали как само понятие «несправедливости», так и не предусматривали наказания за его совершение, за исключением нескольких случаев.

Французское гражданское право рассматривает несправедливость только в качестве исключения, например, в отношении несовершеннолетних, в соответствии со статьей 461/2 Гражданского кодекса Франции¹, или в случаях, когда при покупке удобрений и семян несоответствие составляет четверть от цены. Также в рассматриваемые случаи входят гонорары адвокатов и врачей. В то время как в сирийском законодательстве понятие несправедливость упоминается именно в контексте отношений по поводу аренды, купли-продажи и оказания услуг. Так ст. 393 Гражданского кодекса САР предусматривает возмещение несправедливой цены договора, в случае установления факта несправедливости.

В последнее время в судебной практике увеличилось количество дел, связанных с установлением размера гонораров. В случаях, когда гонорар значительно превышает выполненную работу или оказанную услугу без каких-либо на то оснований, суд может вынести решение, которое значительно уменьшит размер гонорара.

Аналогичное правило распространяется на цену в договоре купли-продажи. Так, договор купли-продажи недвижимости может быть признан недействительным, если установлена низкая цена, и не достигает установленный законом минимальный предел, который составляет 7/12 от стоимости имущества². Еще одним примером является условие в договоре аренды о выполнении ремонтных работ, суд ограничил обязательство арендодателя на выполнение

¹ Ст. 461 Французского гражданского кодекса. Указ. соч.

² Там же. Ст. 1647.

необходимых ремонтных работ, так как затраты на эти ремонтные работы значительно превышают доход, который данный арендодатель получает от сдачи имущества в аренду¹.

С точки зрения Гражданского кодекса САР можно сказать, что по смыслу ст. 394 требовать возмещения убытков, понесенных в результате несправедливой цены, можно только при обращении в суд. Что касается договора аренды, то допущение несправедливости в арендных отношениях регулируются ст. 598 и ст. 599 Гражданского кодекса САР, а также ст. 2 и ст. 6 Закона № 6 «Об аренде» от 2001 г. Таким образом, понятие «несправедливость» в большей степени раскрыто в сирийском законодательстве, несмотря на существенное влияние французского и мусульманского права.

1.3. Эволюция договора аренды недвижимого имущества в САР

Регулирование отношений, возникающих между частными лицами относительно договора аренды недвижимого имущества в САР, впервые было установлено нормами Маджалла, который представляет собой результат крупнейшей кодификации норм мусульманского права². Гражданско-правовое регулирование арендных отношений в Сирии осуществлялось в соответствии с правовыми учениями Ханафитской школы, на основании принципов свободы волеизъявления обеих сторон.

Ситуация изменилась во второй половине XX века, когда в стране обострился жилищный кризис после окончания Второй мировой войны. Потребность людей в аренде жилья возрастала и этим начали пользоваться арендодатели, которые стали повышать цены и в одностороннем порядке, разрывать договоры аренды с арендаторами, не готовыми платить такие суммы. Данными обстоятельствами было обусловлено стремление законодателя ограничить злоупотребления арендодателей и защитить права и законные интересы арендаторов. В данных целях органами законодательной власти Сирии

¹ Мухаммад Махмуд. Эксплуатация и несправедливость в контрактах. Каир: Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1995. С. 12.

² Кодекс судебных решений (Маджалла). Аренда. Статьи с 404 по 611 [Электронный ресурс]. URL: <https://maqam.najah.edu/legislation/158/> (дата обращения 10.03.2023).

последовательно принимались законы, регулирующие отношения между сторонами договора аренды недвижимого имущества. Первым из таких актов стал Закон САР «Об аренде» № 26 от 29.12.1943¹.

Данный закон положил начало формированию в Сирии специального законодательства об арендных отношениях. Важным нововведением, которое внес Закон САР № 26 от 29.12.1943, стало нормативно-правовое закрепление возможности продления договоров аренды недвижимого имущества, вне зависимости от цели его использования. В ходе применения данного законодательного акта специалистами были выявлены определенные проблемы правового регулирования арендных отношений, поэтому данный закон подвергался многочисленным изменениям. Низкий уровень юридической техники стал причиной разработки нового закона в сфере арендных отношений. Закон САР «Об аренде» № 464 был принят 15.02.1949, предусматривал определенные нововведения гражданско-правового регулирования отношений, возникающих по поводу аренды недвижимого имущества². Сирийский законодатель предусмотрел новые гарантии для членов семьи арендатора, которые проживают вместе с ним на основании положений договора аренды недвижимости. Теперь, в случае смерти арендатора или его выезда за пределы страны нахождения недвижимости на постоянное место жительства в иностранное государство, члены его семьи могли рассчитывать на возможность перезаключения договора аренды недвижимого имущества с одним из них на тех же условиях, на которых было заключено прежнее соглашение между арендодателем и арендатором³. Закон САР № 464 от 15.02.1949 в категорию семьи арендатора включил лиц, обладающих кровным родством с арендатором по восходящей и нисходящей линии: супруг(а), родители, дети, родные братья и сестры, а также тех лиц, над которыми арендатор осуществляет опеку или попечительство на основании решения уполномоченного органа государственной власти.

¹ Закон «Об аренде» № 26 от 29.12.1943.

² Закон «Об аренде» № 464 от 15.02.1949 [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=11918&RID=-1&Last=9804&First=101&CurrentPage=105&Vld/> (дата обращения 10.03.2023).

³ Аль Малики, Халед Изат. Указ. соч. С. 21, 22, 23, 103–143, 170–195.

Аналогичным образом Законом САР № 464 от 15.02.1949 предусматривается возможность перехода прав арендатора в отношении арендуемого имущества на его наследников по договору аренды коммерческой недвижимости, а также в отношении предприятий, заводов и иных строений производственного назначения.

Несмотря на наличие нововведений, Закон «Об аренде» 1949 г. также в скором времени утратил силу в связи с принятием нового Закона «Об аренде» САР № 63 от 1950 г., который двумя годам позже сменил Закон САР № 111 «Об аренде» от 1952 г¹.

Закон действовал одновременно с Гражданским кодексом САР, и на основании его положений осуществлялось специальное гражданско-правовое регулирование арендных отношений, которое отличалось от общих правил, установленных в отношении заключения, изменения и расторжения договоров. Данный законодательный акт устанавливал следующие особенности гражданско-правового регулирования отношений между арендодателем и арендатором: продление договора аренды осуществляется на неопределенный срок; размер арендной платы определяется как установленный процент от стоимости арендуемого недвижимого имущества.

Установление правила о продлении договора аренды недвижимого имущества на неопределенный срок негативно сказался на развитии арендных отношений на территории Сирии. Многие собственники недвижимого имущества опасались, что потенциальный арендатор, с которым будет заключен договор аренды, не согласится на предложение арендодателя о расторжении соглашения и продолжит пользоваться объектом недвижимости вне зависимости от воли арендодателя, который будет ограничен в своих действиях установленными правилами о продлении на неопределенный срок.

В соответствии с Законом САР №111 «Об аренде» от 1952 г. лишение сторон права самостоятельно определять стоимость договора аренды недвижимого имущества вступало в противоречие с положениями ст. 148

¹ Закон «Об аренде» № 111 от 1952 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=7135&RID=1&Last=10206&First=0&CurrentPage=8>. (дата обращения 01.014.2023).

Гражданского кодекса САР, который устанавливал принцип свободы договора, предоставляющий сторонам гражданско-правового соглашения возможность устанавливать его цену. Данное нововведение также спровоцировало увеличение исковых заявлений об изменении стоимости арендной платы пропорционально изменению рыночной стоимости арендуемого недвижимого имущества. Любые изменения на рынке недвижимости побуждали стороны к обращению в суд с целью снизить либо увеличить размер арендной платы.

Арендатор был наделен правом требования изменения в судебном порядке размера арендной платы в том случае, если установленная соглашением сторон сумма оплаты аренды недвижимого имущества превышала определенный договором процент от рыночной стоимости арендуемого имущества.

Арендодатель в соответствии с положениями Закона САР № 111 «Об аренде» от 1952 г. мог подать исковое заявление об увеличении размера арендной платы только по истечении срока договора аренды недвижимого имущества. В том случае, если срок договора аренды недвижимости превышает три года, то арендодатель был вправе обратиться в суд с соответствующим требованием по истечении трех лет со дня заключения соглашения.

Еще одно нововведение Закона САР №111 «Об аренде» от 1952 г. заключалось в определении графика оплаты за арендуемое недвижимое имущество. Так, в соответствии с п. 3 ст. 1 Закона САР №111 «Об аренде» от 1952 г. стороны могли договориться об осуществлении арендатором платежей не только путем внесения ежемесячных взносов, но и путем оплаты аванса за несколько месяцев вперед (не больше трех). Однако в том случае, если судебным решением стоимость арендной платы была увеличена более, чем на 5%, то арендатор вправе оплачивать аренду недвижимого имущества ежемесячно, вне зависимости от прошлых соглашений, заключенных с арендодателем.

Сирийский законодатель, принимая Закон САР № 111 «Об аренде» от 1952 г., стремился решить кризис в сфере арендных отношений и создать равные юридические условия для обеих сторон договора аренды недвижимого имущества. Однако применение положений данного нормативного правового акта

при регулировании арендных отношений показало его несостоятельность. В стремлении создать баланс между интересами арендодателя и арендатора путем формирования новых гарантий обеспечения защиты прав последнего законодатель забыл о защите интересов арендодателя.

Общее влияние положений Закона САР № 111 «Об аренде» от 1952 г. на арендные отношения в целом можно охарактеризовать как негативное. Снизилось количество договоров аренды недвижимого имущества в связи с опасениями арендодателей потерять контроль над своим имуществом. Последовавший отток капитала из строительной сферы спровоцировал жилищный кризис, который повлек за собой негативные последствия, в том числе неудовлетворенность жилищных потребностей граждан.

Зависимость стоимости арендной платы от рыночной цены недвижимого имущества также стала дестабилизирующим фактором в условиях постоянного изменения цен на рынке недвижимости и высокого уровня инфляции.

Фактически, сирийский законодатель стремился обеспечить защиту более слабой стороны договора аренды недвижимости, чтобы обезопасить его от всевозможных рисков жилищного кризиса в стране. Необходимо отметить, что законодатель исходил из невысокого уровня доходов лица, являющегося арендатором по соответствующему соглашению. Таким образом, можно говорить о защите государством малообеспеченных слоев населения.

Уполномоченные органы государственной власти предпринимали попытки разрешения перечисленных выше проблем, но они носили характер борьбы с симптомами болезни, а не самой болезнью. В 1965 году в ответ на резкий скачок стоимости недвижимого имущества в Сирии, Правительством САР был принят Законодательный декрет № 24 «О внесении изменений в Закон об аренде и снижении арендной платы», в соответствии с которым стороны соответствующих соглашений должны были снизить сумму арендной платы на 25%. Однако этого оказалось недостаточно, и в 1970 году сторон договора аренды недвижимого имущества обязали снизить размер арендной платы еще на 25%.

Причиной принятия данных решений стало резкое повышение стоимости недвижимости в стране, в прямой зависимости от которой находится размер арендной платы. Принятие Правительством САР данных постановлений лишило сторон соглашений об аренде недвижимого имущества права на оспаривание стоимости арендной платы в судебном порядке. Все судебные процессы в рамках данной категории дела были прекращены.

Кроме того, многие специалисты отмечали, что определение размера арендной платы по договору аренды недвижимого имущества, арендатором по которому является орган государственной власти, государственное учреждение или государственная компания, осуществляется по заниженной рыночной стоимости арендуемого имущества.

Еще одной актуальной проблемой того времени была фиктивная продажа арендодателем своей собственности с целью выселения арендатора на основании п. «е» ст. 5 Закона САР № 111 «Об аренде» от 1952 г., в соответствии с которым смена собственника недвижимого имущества являлась основанием для прекращения договорных отношений. С целью предотвращения злоупотребления данным правом со стороны арендодателя, законодатель отменил положения указанной нормы.

В стремлении защитить интересы арендаторов, законодатель не учел, что значительно ограничил арендодателей в своих правах по владению, пользованию и распоряжению недвижимым имуществом. С одной стороны, собственники, лишившиеся иных объектов недвижимости, не имели права на возвращение прав владения и пользования на свое имущество, которое передали во временное владение и пользование по договору аренды. С другой стороны, лица, заинтересованные в покупке недвижимого имущества, которое является предметом договора аренды, для собственного проживания, не могли удовлетворить свои потребности. Данные обстоятельства также косвенно влияли на снижение гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом.

Законодательным декретом № 13 от 04.02.1971¹ было установлено, что стороны договора аренды недвижимого имущества не могут установить порядок расчета размера арендной платы отличный, чем это предусмотрено Законом САР № 111 «Об аренде» от 1952 г. Данный указ поставил арендодателя и арендатора в невыгодное положение, так как стоимость недвижимости, указываемая в соглашении, на которой основывается размер арендной ставки, довольно быстро становился неактуальным из-за постоянного роста цен на рынке недвижимости Сирии. Арендатор был поставлен в условия постоянной неопределенности, когда из-за роста цен на недвижимость увеличивался размер арендной платы. Законодатель также исключил из ст. 3 Закона об аренде № 111 положение об освобождении арендатора от ответственности за невыполнение обязательств по уплате при наличии определенных оснований. Стремлением исключить противоречивое применение судами норм гражданского права сирийский законодатель лишил арендатора одной из важнейших гарантий обеспечения его интересов.

Данный указ наделил арендодателя правом предъявить к арендатору требование об освобождении арендуемого имущества при наличии следующих оснований: арендуемое имущество является жилым помещением, арендодатель обладает на праве собственности только сданной в аренду жилой недвижимостью, арендатор владеет имуществом более двух лет. Условие об обязательном истечении двухлетнего срока владения имуществом направлено на защиту интересов арендатора и на пресечение возможного злоупотребления арендодателем права на освобождение.

Главным последствием принятого законодателем декрета № 13 от 04.02.1971 стало изменение правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества, которое усилило нестабильность арендных отношений, увеличило количество гражданско-правовых споров. Участники арендных правоотношений были недовольны принятыми поправками и осуществляли поиск путей обхода гражданского законодательства об аренде.

¹ Законодательный декрет № 13 от 04.02.1971 «О внесении изменений в Закон №111 «Об аренде» от 1952 г.». [Электронный ресурс]. URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 27.04.2023).

Высокая частота принятия нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с договором аренды недвижимого имущества, привела к возникновению неравенства между арендодателями в зависимости от периода, когда ими было заключено соответствующее соглашение. Например, в соответствии с положениями законодательного декрета №187 от 1970 года¹, арендодатели, которые заключили договор аренды до принятия данного нормативно-правового акта, не наделяются правом на подачу искового заявления о признании определения размера арендной платы несправедливым. В то время как арендодатели, вступившие в соответствующие правоотношения после принятия рассматриваемого нормативного правового акта, данным правом обладают. Подобное неравенство также стало одной из причин реформирования гражданского законодательства Сирии в сфере арендных отношений.

Реформирование сирийского законодательства об арендных отношениях, направленное на достижение баланса интересов сторон договора аренды недвижимого имущества, началось с принятия законодательного декрета № 187 от 07.09.1970 «О снижении арендной платы за сдаваемое в аренду имущество» и законодательный декрет № 36 «Об аренде жилой недвижимости» от 05.07.1975, который устанавливал правила аренды мебелированных жилых помещений иностранными гражданами.

Затем, Президентом САР в 1976 году был издан Указ №16 от 14.05.1976 г.², которым были внесены изменения в Закон САР №111 «Об аренде» от 1952 года, а именно в статью 1 данного нормативного правового акта были внесены дополнения. Новый параграф предоставлял собственникам имущества право самостоятельно определять размер арендной платы в течение первых шести лет после завершения строительства и сдачи объекта недвижимого имущества или его части. Данное нововведение стало важным шагом в реализации принципа

¹ Законодательный декрет № 187 от 07.09.1970 «О снижении арендной платы за сдаваемое в аренду имущество» [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=16583&RID=-1&Last=1&First=0&CurrentPage=0&VId=-1&Mode=-1&Service=-1&Loc1=0&Key1=&SDate=&EDate=&Year=1970&Country=&Num=187&Dep=-1&> (дата обращения: 26.04.2023).

² Законодательный декрет № 16 от 14.05.1976 «О внесении изменений в Закон об аренде в отношении оценки недвижимого имущества» от 1952 года» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 26.04.2023).

свободы договора аренды недвижимого имущества, отдельная категория арендодателей больше не была ограничена порядком определения арендной ставки, установленным гражданским законодательством Сирии.

В 1979 году был издан законодательный декрет № 16 от 14.05.1976, которым были внесены поправки в Гражданский процессуальный кодекс Сирии, в соответствии с которыми положения мирового соглашения, которым был урегулирован гражданско-правовой спор об аренде, мог быть обжалован в апелляционный суд.

В 1980 году был издан очередной Законодательный декрет № 41 «О сделках купли-продажи, дарения или ипотеки недвижимости» от 31.08.1980¹, который устанавливал обязанность сторон договора аренды недвижимого имущества уведомлять территориальное подразделение полиции о заключении соответствующего соглашения. Данные меры были направлены на ужесточение контроля за участниками арендных правоотношений.

Важным этапом развития гражданско-правового регулирования отношений, возникающих по поводу заключения сторонами договора аренды, стало принятие Закона САР № 46 от 16.09.1980, которым было ограничено право собственника арендуемого имущества предъявлять требование о его освобождении по истечении двух лет со дня заключения соответствующего соглашения. Данное изменение было внесено в связи с участвовавшими случаями заявления данного требования ровно по истечении установленного законом срока, что свидетельствует о наличии злоупотребления правом.

Реформа гражданского законодательства Сирии в сфере арендных отношений завершилась принятием Закона САР №3 «О сезонной аренде» от 03.07.1987². Данный законодательный акт закрепил новый вид договора аренды недвижимого имущества, а именно договор сезонной аренды. Особенность сезонного договора аренды, в соответствии с положениями данного нормативного

¹ Законодательный декрет № 41 от 31.08.1980 «О сделках купли-продажи, дарения или ипотеки недвижимости» [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&nid=16653&First=0&Last=41&CurrentPage=0&mid=&refBack=> (дата обращения: 26.04.2023).

² Закон «О сезонной аренде» № 3 от 03.07.1987 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm>. (дата обращения: 26.04.2023).

правового акта, состоит в том, что он заключается на туристический сезон. По своему характеру данный договор является краткосрочным, так как не может быть заключен на срок свыше 6 месяцев.

Важное отличие сезонного договора аренды заключается в том, что он подлежит обязательной регистрации уполномоченным органом государственной власти. На договоры сезонной аренды не распространяется правило о решении судом спорного вопроса по аналогии с решением вышестоящего суда по спору, связанному с обычным договором аренды недвижимого имущества. Также правовой статус сторон сезонного договора аренды немного отличается от правового статуса арендатора и арендодателя по обычному договору аренды недвижимости. Например, стороны данного соглашения лишены права подачи искового заявления о признании размера арендной платы несправедливым.

Несмотря на отдельные успехи гражданско-правовой реформы в сфере арендных отношений, следует констатировать ее провал в достижении главной цели – обеспечении баланса интересов арендодателя и арендатора. Фактически, практически все принятые изменения, за исключением введения такого вида договора аренды как сезонная аренда, продолжали укреплять позиции арендаторов, ставя в еще менее защищенное положение арендодателей. Арендатор получил практически абсолютную защиту, что не соответствовало действительным потребностям сторон арендных отношений.

Право собственности арендодателей было чрезмерно ограничено правами владения и пользования, которыми наделялся арендатор в связи с заключением договора аренды недвижимого имущества. Особо необходимо отметить правило о переходе прав по договору аренды недвижимого имущества к детям арендатора, в случае его смерти. В то же время наследники арендодателя лишены права в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды недвижимого имущества. Законодатель не учитывает материальное положение сторон, их реальную потребность в жилом помещении, что негативно отражается на общественном благополучии в целом.

Также, наличие большого количества ограничений прав арендодателя как собственника арендуемого имущества, снизило количество предложений на рынке аренды недвижимости, в связи с опасениями потерять управление над имуществом на долгие годы.

Очередной попыткой сирийского законодателя усовершенствовать гражданско-правовое регулирование арендных отношений стало принятие Закона САР №6 «Об аренде» от 2001 года¹. Статья 1 данного Закона расширяет перечень видов недвижимого имущества, при аренде которых, размер арендной платы свободно определяется сторонами договора. Теперь стороны договора аренды недвижимого имущества не связаны положениями Гражданского кодекса САР о порядке определения размера арендной платы в том случае, если: недвижимость находится в государственной или муниципальной собственности; недвижимость является собственностью общественных организаций; недвижимость является жилой; недвижимость предназначена для оказания гостиничных услуг.

В соответствии со ст. 2 Закона САР № 6 «Об аренде» от 2001 года, стороны договора аренды недвижимого имущества, заключенного до вступления в силу данного закона, обязаны изменить размер арендной платы, увеличив его в пять раз. После увеличения сторонами договора стоимости аренды недвижимого имущества на основании ст. 2 указанного закона они лишаются права предъявлять исковое требование о несправедливом размере арендной ставки в течение 5 лет со дня внесения соответствующих изменений в соглашение.

Принятие Закона САР № 6 «Об аренде» от 2001 года также оказало существенное влияние на правовое положение сторон договора аренды недвижимого имущества. Согласно положениям данного закона, арендодатель обладает правом расторгнуть соглашение в одностороннем порядке с выплатой противоположной стороне договора компенсацию в размере 40% от размера ежегодной арендной платы.

Законом САР № 6 «Об аренде» от 2001 года также были внесены изменения в порядок выселения арендатора из занимаемого недвижимого имущества.

¹ Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

Арендодатель вправе предъявить к арендатору исковое требование о выселении в случае наличия определенных обстоятельств. Законодатель ограничил возможность реализации арендодателем данного права, установив периодичность подачи искового требования один раз в три года. В случае принятия судом положительного решения об удовлетворении исковых требований о выселении, арендатору предоставляется срок от 3 до 6 месяцев для освобождения занимаемого объекта недвижимого имущества.

Согласно положениям ст. 4 Закона САР №6 «Об аренде» от 2001 года, в случае невыполнения арендатором обязательств по оплате, арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о взыскании суммы задолженности даже после завершения срока договора аренды. Единственным условием для принятия искового требования к судебному производству является наличие регистрации договора аренды недвижимого имущества в соответствующем реестре.

Данным нормативным правовым актом было закреплено исключение из правила об автоматическом продлении договора аренды по истечении срока его действия. Арендодатель был наделен правом в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды по истечении срока его действия и требовать освобождения занимаемого арендатором имущества. Указанное правило распространяется не на все договоры аренды недвижимого имущества, а только на те, арендатором в которых выступают органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные или муниципальные учреждения, общественные организации, профессиональные союзы. Исключение составляет государственные и муниципальные учреждения, осуществляющие образовательную деятельность, такие как детские сады, школы, высшие учебные заведения и т. д. В случае реализации арендодателем права на одностороннее прекращение договора аренды недвижимого имущества по истечении срока его действия на него налагается обязанность по выплате арендатору компенсации в размере, установленном гражданским законодательством.

В 2014 году был издан Закон САР № 13 от 2014 года, который вносил поправки в Закон «Об аренде» 2001 года. Главное изменение, которое было

внесено данным нормативным правовым актом, заключается в повышении размера арендной платы для некоторых категорий арендаторов. К таким категориям сирийское законодательство относит органы государственной власти и органы местного самоуправления. Также указанным законом был установлен минимальный размер арендной платы для договоров аренды недвижимого имущества, арендатором по которому является орган публичной власти: 500 сирийских фунтов за жилую недвижимость и 1000 сирийских фунтов за коммерческую недвижимость.

Помимо перечисленных изменений, Закон САР № 13 от 2014 года¹ расширил перечень информации, которая фиксируется уполномоченным органом публичной власти при регистрации договора аренды недвижимого имущества: сведения о сторонах соглашения, срок аренды, размер арендной платы и иные условия, согласованные арендатором и арендодателем.

Следующим этапом развития сирийского законодательства в сфере аренды недвижимого имущества стало принятие Закона № 20 от 2015 года «Об аренде»². Данный нормативный правовой акт закрепляет за зарегистрированным договором аренды недвижимого имущества статус исполнительного документа, который одна из сторон соглашения может передать в уполномоченный орган исполнительной власти для принуждения другой стороны к исполнению своих обязательств. Кроме того, Закон № 20 от 2015 года «Об аренде» устанавливает порядок проведения экспертизы с целью определения размера ставки арендной платы в случае возникновения разногласий между сторонами заключенного договора аренды.

Таким образом, представляется возможным выделить следующие этапы эволюции гражданско-правового регулирования сферы аренды недвижимого имущества в Сирии:

1. Период до середины XX века: регулирование арендных отношений осуществлялось в соответствии с нормами Маджалла и правовыми учениями

¹ Закон № 13 от 25.06.2014 «О внесении изменений в Закон № 32 от 2011 г.» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5560&cat=14584&&>. (дата обращения: 24.04.2023).

² Закон «Об аренде» № 20 от 11.11.2015 [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15634&ref=tree&> (дата обращения: 26.04.2023).

Ханафитской школы, что отражало принципы свободы волеизъявления обеих сторон.

2. 1940-е годы: возникновение жилищного кризиса во время Второй мировой войны, что привело к принятию Закона САР «Об аренде» № 26 от 29.12.1943, начало формирования специализированного законодательства об арендных отношениях. Принятие Закона САР «Об аренде» № 464 от 15.02.1949, который внес нововведения в гражданско-правовое регулирование арендных отношений, включая гарантии для членов семьи арендатора и право наследования договора аренды.

3. 1950-е годы: принятие Закона САР №63 от 1950 г. и последующего Закона САР №111 «Об аренде» от 1952 г., введение правила о продлении договора аренды на неопределенный срок и ограничение в определении стоимости аренды.

4. 1970-е годы: принятие ряда законодательных декретов и законов, направленных на снижение арендной платы и усиление контроля за арендными отношениями, включая Законодательный декрет № 24 «О внесении изменений в Закон «Об аренде» и снижении арендной платы» и Закон САР № 46 от 16.09.1980, ограничивающий права собственника на освобождение арендуемого имущества.

5. 1980-е годы: принятие Закона САР №3 «О сезонной аренде» от 03.07.1987, вводящий новый вид договора аренды, подлежащий обязательной регистрации.

6. Начало XX века: принятие Закона САР №6 «Об аренде» в 2001 году, расширяющий перечень видов недвижимости, при аренде которых размер арендной платы свободно определяется сторонами, и установление права арендодателя на одностороннее расторжение договора с выплатой компенсации.

7. 2010-е: в 2014 году были внесены поправки в Закон «Об аренде 2001» года Законом САР № 13 от 2014 года, увеличивающий размер арендной платы для определенных категорий арендаторов. Ровно через год был принят Закон № 20 от 2015 года «Об аренде», закрепляющий за зарегистрированным договором аренды

статус исполнительного документа и устанавливающий порядок проведения экспертизы для определения размера арендной платы.

1.4. Правовое регулирование договора аренды в САР

Договор аренды в соответствии с гражданским законодательством Сирии считается заключенным с момента его подписания сторонами, которое является результатом согласования условий соглашения между арендодателем и арендатором. Гражданский кодекс САР устанавливает обязательную письменную форму для договора аренды.

Статьей 581 Гражданского кодекса САР установлены права и обязанности сторон договора аренды, возникающие у соответствующих лиц после его заключения. Арендодатель обязан передать арендуемое имущество арендатору и гарантировать возможность реализации последним прав владения и пользования предметом договора аренды. В свою очередь, у арендатора возникают обязательства: по своевременной уплате арендной платы; использованию арендованного имущества исключительно по назначению, предусмотренному договором; по текущему уходу за имуществом; возвращению арендованного имущества в первоначальном состоянии с учетом естественного износа.

Заключение договора аренды невозможно без достижения сторонами согласия относительно трех элементов данного соглашения: цели, цене и сроке. Выделение срока договора аренды в качестве существенного условия обусловлено временным характером данного вида соглашений, действие которых ограничено определенным сроком.

Заключение договора аренды не влечет за собой передачу права собственности на арендуемое имущество, а передачу его во временное владение и пользование, что напоминает, по своей сути, управление, поскольку за время использования объекта недвижимого имущества в целях обеспечения его сохранности арендатор обслуживает такое имущество, несет на себе бремя его сохранности. Таким образом, в договоре аренды присутствуют элементы договора

управления, так как от результатов добросовестного исполнения таких положений зависит сохранность арендуемого имущества.

Гражданский кодекс САР в первой редакции содержал условие о предоставлении арендатору имущества в надлежащем состоянии без указания на возможность проведения арендодателем ремонтных работ с целью обеспечения возможности нормальной эксплуатации предмета договора аренды в случае повреждения имущества. Сирийские ученые предполагают, что данное положение было сформулировано под влиянием исламской юриспруденции, согласно которой обязанность арендодателя ограничивалась предоставлением арендатору возможности извлекать выгоду от владения и пользования имуществом¹. Указанный вывод сделан на основе положений Ханафитской доктрины исламского права, согласно которым арендованное имущество должно быть передано арендатору арендодателем после получения последним полагающейся за такое имущество платы в состоянии, зафиксированном сторонами договора на момент его заключения².

Однако в последующих редакциях Гражданского кодекса САР, обязательства арендодателя приобрели положительный характер, который выражается в наличии обязанности по обеспечению расширенных возможностей арендатора в пользовании арендуемым недвижимым имуществом. Обеспечение указанных возможностей заключается в предоставлении арендодателем имущества в надлежащем состоянии, подходящим для цели его использования, проведении ремонтных работ с целью устранения недостатков имущества³, а также в предоставлении письменных гарантий об отсутствии скрытых дефектов арендуемого имущества.

В отношении состояния передаваемого в аренду имущества аналогичные положения можно встретить в Гражданском кодексе Наполеона 1804 г. Так в ст.

¹ *Аль-Зухайли Мухаммад*. Сравнительное гражданское право с исламской юриспруденцией. Дамаск: Публикации Дамасского университета, 1998. С. 545.

² *Паши Мухаммад Кадри*. Указ. соч. С. 86.

³ Арендодатель обязуется привести сдаваемое в аренду помещение в состояние пригодное для целевого использования арендатором, однако стоимость необходимых ремонтных работ не должна превышать сумму годовой арендной платы, иначе такие работы будут признаны дорогостоящими. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 768 от 22.07.1974 // Журнал Адвокаты. 1974. № 10. С. 225.

1719 говорится о следующих обязательствах арендодателя, вытекающих из самой природы договора: передать сданное имущество; содержать такое имущество в надлежащем для целей его использования состоянии; предоставить арендатору возможность свободного пользования таким имуществом в течение всего срока действия договора¹. Также в ст. 1720 установлено, что арендодатель обязан предоставить арендуемое имущество в состоянии, не требующем каких-либо ремонтных работ, и в течение срока действия договора проводить ремонтные работы по мере возникновения необходимости, за исключением тех случаев, когда такие работы являются обязанностью арендатора².

Заключение договора аренды недвижимого имущества невозможно без достижения согласия между его сторонами. Воля сторон согласуется с условиями договора аренды недвижимого имущества путем переговоров.

Оферта может быть направлена как собственником недвижимого имущества, так и иным лицом, заинтересованным в получении имущества во владение и пользование.

Заключение договора аренды недвижимого имущества возможно только между двумя дееспособными лицами. В том же случае, если недвижимость будет использоваться в интересах недееспособного лица или ограниченно дееспособного лица, то договор подписывает его опекун или попечитель. Если выяснится, что договор аренды недвижимого имущества был подписан недееспособным лицом, или одна из сторон данного соглашения была признана недееспособной после его заключения, то данная сделка признается недействительной.

Ученый Аль-Санхури выделяет наличие следующих обязательств арендодателя, вытекающих из договора аренды недвижимого имущества: передать арендатору имущество, осуществлять текущий и капитальный ремонт недвижимости, гарантировать отсутствие скрытых дефектов и обременений³.

¹ Ст. 1719 Французского гражданского кодекса. Указ. соч.

² Там же. Ст. 1720.

³ Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 432.

Согласие между сторонами договора аренды, в первую очередь, достигается по поводу имущества, которое подлежит передаче во владение и пользование арендатору. Поэтому в договоре аренды должно быть подробно описано, о передаче какого именно объекта недвижимого имущества договариваются стороны. Конечно же, ключевым параметром недвижимого имущества является адрес государственной регистрации, который должен быть безошибочно указан в договоре аренды.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество должно быть свободно от прав третьих лиц и каких-либо обременений. Арендодатель обязан обладать фактической возможностью передать арендуемое имущество арендатору. Также важной особенностью передаваемого в аренду имущества является его непотребляемость, поскольку объектом аренды является недвижимое имущество, оно передаётся в соответствующем состоянии и должно быть возвращено в целостности и сохранности, с учетом естественного износа.

Договор аренды недвижимого имущества может быть заключен только в отношении существующей недвижимости, в противном случае данное соглашение является недействительным. Также если недвижимое имущество, в отношении которого был заключен договор аренды, было уничтожено до фактической передачи арендатору, то соглашение признается недействительным и не влечет наступления каких-либо юридических последствий для его сторон. Однако из данного правила гражданским законодательством Сирии сделано исключение. Так, стороны гражданских правоотношений могут заключить договор аренды в отношении недвижимого имущества, которое еще не было достроено, при условии начала его действия после завершения строительства.

Характеристики недвижимого имущества должны быть прописаны с максимальной точностью и учетом всех основных параметров в определенных положениях договора аренды. Гражданским законодательством Сирии не установлены какие-либо ограничения по поводу типа недвижимого имущества, которое может быть сдано в аренду, это могут быть здания, земельные участки, стадионы, жилые помещения и др.

Действительность договора аренды недвижимого имущества также зависит от цели, которой руководствовались стороны при заключении соглашения. Если цель арендодателя не заключается в том, чтобы получить выгоду от сдачи в аренду своей собственности, а цель арендатора не заключается в том, чтобы получать выгоду от использования арендуемой вещи, то сделка признается фиктивной. Признание договора аренды недвижимого имущества фиктивным, в свою очередь, влечет за собой недействительность соглашения.

Специальными правилами, установленными Гражданским кодексом САР к арендным отношениям, не исчерпывается специальное регулирование правоотношений, возникающих в связи с договором аренды недвижимого имущества. Регулированию арендных правоотношений между субъектами гражданского права посвящен целый комплекс нормативных правовых актов, составляющих специальное законодательство об аренде недвижимого имущества.

Одновременное действие норм Гражданского кодекса САР и специальных законодательных актов, регулирующих арендные правоотношения, порождает разногласия между сторонами договора аренды недвижимого имущества относительно применяемого в конкретном случае положения. По общему правилу, положения специального законодательства об аренде подлежат применению в случае отсутствия регулирования общим законодательством в Гражданском кодексе САР. В том случае, если нормами специального закона предусмотрено то, что не предусмотрено Гражданским кодексом, то подлежит применению положения специального законодательства.

В соответствии с пунктом (Б) статьи 17 Закона САР № 6 «Об аренде» от 15.02.2001 к тем аспектам договорных правоотношений, которые не урегулированы данным нормативным правовым актом, применяются положения Гражданского кодекса Сирии. В качестве примера можно привести регулирование прав и обязанностей сторон, установленных в условиях договора аренды недвижимого имущества, поскольку они формулируются на основании посвященных им положений Гражданского кодекса САР и иных специальных нормативно-правовых актов.

Одним из элементов договора аренды недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством Сирии является срок, на который заключается данное соглашение. Договор аренды является срочным договором, поэтому заключается между сторонами на определенный срок, в течение которого арендатор получает выгоду от пользования конкретной вещью.

Исходя из определения понятия «арендная плата», закрепленным исламским правом, договор аренды недвижимого имущества носит срочный характер и заключается сторонами на определенный срок, указываемый в договоре, в течение которого арендатор может получать выгоду от используемого имущества, следовательно определение конкретного срока аренды недвижимого имущества является определением срока получения сторонами договора выгоды от использования арендуемого имущества, поскольку и арендодатель получает определенную выгоду от использования недвижимого имущества путем сдачи последнего в аренду¹. Таким образом, условие о сроке действия договора аренды является необходимым или существенным. О необходимости установления срока аренды посвящены работы ведущих правоведов Сирии, учитывая важность такого условия договора, указывающего на его срочность. Согласно мнению исследователя и эксперта в области права Ибн Кудама, договор аренды должен быть заключен на определенный период, согласованный сторонами и четко указанный в самом договоре (например: месяц и год), так как продолжительность является основным фактором защиты арендованного объекта недвижимого имущества².

Существует три случая, при которых срок аренды может быть признан не согласованным и не установленным:

1. В договоре отсутствует указание на начало срока аренды. Если стороны договариваются о сроке аренды на год или месяц, но не указывают дату начала

¹ Аль-Ассиути Джалал Аль-Дин. Сходства и аналогии. Каир: Типография Дар Аль-Салам, 2006. С. 547; Статья 484. Журнал судебных решений; Аль-Рамли Шамс ад-Дин, нихаять аль-мухтаж ила шарх аль-мунхадж: Дар аль-Фикр. Бейрут, 1984. Часть V. С. 306.

² Ибн Кудама Муваффах Ад-Дин. Аль-мугни Аль-мулеф. Каир: Центр арабских и исламских исследований, 1969. С. 8.

исчисления такого срока¹, то, как утверждают эксперты, началом срока аренды будет признана дата заключения самого договора аренды, как источника обязательств. Исходя из судебной практики, применяемой в САР, начало действия договора аренды может быть установлено и доказано в судебном порядке с применением свидетельских показаний, поскольку заключение договора является фактическим фактом².

2. Установление максимального срока аренды – бессрочный договор. Сирийское гражданское законодательство не предусматривает установление максимального срока действия договора аренды, а судебные органы и ученые-правоведы не признают договор пожизненной аренды, поскольку такой договор квалифицируется как договор купли-продажи. Однако это не делает такой договор недействительным и срок его действия может быть сокращен в судебном порядке.³ В указанном случае имеют большое значение положения договора и обстоятельства, возникающие в результате его исполнения, так как судья принимает решение об определении срока действия такого договора помимо воли сторон, на свое усмотрение, исходя из того, что посчитает целесообразным, и принимая во внимание приведенные выше факты, что на практике является нормой.

Согласно положениям ханафитского⁴ и ханбалитского мазхабов исламского права контракт действителен в течение первого известного периода, в качестве которого признается первый месяц аренды, все остальные периоды считаются недействительными, поскольку стороны могут расторгнуть договор еще до конца первого месяца. Если же досрочное расторжение не было инициировано одной из сторон договора аренды в первый месяц и до начала следующего месяца, то такой договор признается продленным на следующий период, то есть на месяц. Стоит

¹ *Ибн Рушд*. Бидаять аль-муджтахидов и конец муктасид. Каир: Дар Аль-Фикр, 1986. С. 189; *Мухаммад Абд аль-Кадир Абд аль-Рахман*. Посредник в договоре аренды в исламской юриспруденции. Каир: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1991. С. 168, 169.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2982\235н от 09.12.2003 // Журнал Адвокаты. 2005. № 1-2. С. 345.

³ *Аль-Санхури Абдул Раззак*. Посредник в объяснении гражданского права. Каир: Египетский книжный дом, 1929. С. 199.

⁴ *Баз Салим, Фахр Ад-Дин Аль-Зайлай*. Объяснение фактов. Египет: Дар Аль-Китаб Аль-Ислами, 1896. С. 5; *Аль-Хаскуфи Мухаммад Аладдин*. Объяснение Аль-Дурр Аль-Мухтар. Каир: Библиотека Мухаммада Сабиха. С. 290.

так же отметить, что «молчание» – отсутствие каких-либо действий сторон договора в отношении определения срока аренды после совершения сделки и первого месяца аренды – также признается автоматическим согласием сторон на продление срока аренды и действия самого договора, акцептом в соответствии со ст. 438 Журнала судебных решений¹.

Согласно Доктрине Малики контракт не считается действительным и обязательным к исполнению только в том случае, если арендная плата уплачена заранее, и на основании размера уплаченной суммы можно установить период аренды, так как размер арендной платы также определяется договором, а превышение фактического срока аренды сверх уплаченной суммы не является основанием для признания договора продленным².

Законодательство САР, а также ученые-правоведы не предусматривают установление максимального срока аренды, поскольку в течение такого срока нет гарантии сохранности объекта недвижимого имущества в надлежащем состоянии до истечения срока действия договора³. О недопустимости «бессрочного договора аренды» в своих трудах также говорит правовед Ибн Кудама.

Если говорить об иных примерах бессрочных договоров аренды, то французское законодательство является ярким примером. В соответствии с законодательством Франции не предусмотрено установление максимального срока аренды, а бессрочная аренда вовсе запрещена. Однако на практике французская система правосудия допустила аренду сроком на 99 лет, не превышающую возраста трех поколений арендаторов⁴.

3. В договоре аренды не указан определённый сторонами срок, договор заключен на неопределённый срок или нет возможности установить и доказать срок предполагаемой аренды. Ст. 531 Гражданского кодекса САР рассматривает аренду как договор на срок, указанный для расчетов размера и оплаты арендной

¹ Ст. 438. Журнал судебных решений 1876 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://maqam.najah.edu/legislation/158/> (дата обращения: 22.10.2022).

² Ибн Рушд. Указ. соч. С. 189.

³ *Аль-Шавкани Мухаммад*. Наил Аль-Автар. Каир: Библиотека Университета Аль-Азхар, 1978. С. 34; Дабур Анвар. Система эксплуатации сельскохозяйственных земель в исламском шариате. Каир: Дар Аль-Сакафа Аль-Арабия, 1987. С. 252.

⁴ Французский гражданский кодекс. Указ. соч. // Собрание палат французского кассационного суда от 24 ноября 1837 г.; Посредник в объяснении гражданского права / Аль-Санхури Абд аль-Раззак.

платы. Окончанием срока действия такого договора является окончание правоотношений по поводу аренды недвижимого имущества по инициативе одной из сторон, уведомившую другую сторону о решении освободить арендуемый объект до истечения половины срока действия договора в соответствии с порядком, установленным для следующих категорий недвижимого имущества:

Для правоотношений, возникающих по поводу аренды земель сельскохозяйственного назначения, срок аренды устанавливается в размере не менее одного сельскохозяйственного года, и в случае досрочного расторжения договора аренды уведомление должно быть направлено за три месяца до его истечения;

Для правоотношений, возникающих по поводу аренды таких объектов, как жилой (дом) или коммерческая недвижимость срок аренды устанавливается в размере не менее одного календарного года, а уведомление о досрочном расторжении договора аренды должно быть направлено за три месяца до истечения основного срока аренды;

Для правоотношений, возникающих по поводу аренды такого объекта жилой недвижимости, как квартира, срок аренды составляет не менее одного месяца, соответственно, он не может быть расторгнут досрочно.

Важным является то, как считает преобладающее большинство экспертов в области сирийского права, что при возникновении споров между сторонами договора по поводу определения срока аренды, мнение арендодателя является более весомым и приоритетным, а при отсутствии согласия со стороны арендатора, договор может быть расторгнут досрочно¹.

Другим существенным условием договора аренды в соответствии с гражданским законодательством Сирии является его цена. Определение размера арендной платы должно осуществляться на основании принципа справедливости, чтобы не допустить причинения ущерба интересам одной из сторон договора аренды. Как было указано выше, в середине XX в. сирийский законодатель пошел

¹ *Ибн Хазм*. Аль-Мухалла. Египет: Мактабат Дар Аль-Турас. С. 370.

по пути максимальной защиты интересов арендатора, игнорируя интересы арендодателя, что привело к дисбалансу и неравенству сторон договора аренды. Однако затем в законодательство об аренде были внесены соответствующие изменения, способствующие восстановлению равенства сторон рассматриваемого соглашения.

Согласно положениям статьи 529 Гражданского кодекса САР стороны договора аренды недвижимого имущества могут предусмотреть различные способы оплаты аренды: наличными деньгами, безналичными средствами оплаты, путем оказания услуги или выполнения работ, предоставления определенной категории товаров, вещного права арендодателю.

Статьей 530 Гражданского кодекса САР устанавливается порядок определения арендной платы сторонами договора аренды недвижимого имущества. Арендная плата на основании положения указанной статьи может быть определена сторонами либо путем осуществления экспертной оценки стоимости арендованного имущества. В том же случае, если стороны договора аренды не смогли прийти к соглашению относительно размера арендной платы, то они могут обратиться в суд с просьбой произвести оценку недвижимости. Если же стороны заключили договор аренды без определения размера арендной платы, то данное соглашение является недействительным, так как оно не содержит одного из существенных условий для данного вида сделок.

Гражданское законодательство Сирии предусматривает также и иной порядок определения стоимости аренды недвижимого имущества, который применяется в случае, если стороны самостоятельно не могут прийти к соглашению. Так, Законом САР № 20 от 2015 г. предусмотрен следующий порядок определения размера арендной платы:

Размер арендной платы по договору аренды жилой недвижимости составляет 5% в год от рыночной стоимости арендуемого имущества. Размер арендной платы по договору аренды коммерческой недвижимости, а также недвижимости, сдаваемой для работы органов государственной власти, составляет 6% от рыночной стоимости арендуемого имущества в год. Данное

правило распространяется на договоры, которые были заключены до 2015 года. Размер арендной платы по договору аренды коммерческой недвижимости, а также недвижимости, сдаваемой для работы органов государственной власти, составляет 7% от рыночной стоимости арендуемого имущества в год. Данное правило распространяется на договоры, которые были заключены после 2015 года.

Размер арендной платы по договору аренды недвижимости, которое сдается под нужды государственных или муниципальных учреждений, таких как школы, больницы и т. д. составляет 8% от рыночной стоимости арендуемого имущества в год. Также, данное правило распространяется на все группы объектов недвижимого имущества, которые были сданы в аренду на основании соответствующих соглашений, заключенных до вступления в силу Закона № 111 от 1952 года.

Нужно отметить, что законодательством предусмотрено три возможных способа определения арендной платы по договору аренды недвижимого имущества: по соглашению сторон, путем проведения экспертной оценки, на основании положений гражданского законодательства.

Гражданским законодательством Сирии предусмотрено, что при определении размера арендной платы необходимо учитывать не только рыночную стоимость арендуемого объекта недвижимого имущества, но и стоимость вещей, находящихся в таком недвижимом имуществе (оборудование, предметы мебели, внутреннего убранства и т.д.). Таким образом, в размер ежегодной арендной платы включается сумма, равная 20% от стоимости вещей, указанных выше. При осуществлении расчетов учитываются только предметы, перечисленные в описи имущества, согласованной сторонами договора аренды.

Анализ правоприменительной практики позволяет сделать вывод о том, что размер ежегодной арендной платы за владение и пользование недвижимым имуществом жилого назначения составляет 2% от фактической стоимости жилого помещения, а размер аренды коммерческой недвижимости равняется 1% от стоимости арендуемого объекта.

В соответствии со ст. 2 Закона САР «Об аренде» № 20 от 2015 г¹. арендатор может внести предоплату за период не более 3 месяцев. Данное ограничение распространяется на те договоры аренды недвижимого имущества, которые были заключены до 1952 г., а также на соглашения, заключенные после 1952 г., предметом которых являются объекты недвижимости коммерческого, промышленного назначения. Если же арендуемое недвижимое имущество предназначено для проживания или отдыха, либо арендатором по договору выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, государственное или муниципальное учреждение, ограничений по периоду оплаты не установлены. Следовательно, арендатор вправе оплатить всю сумму, подлежащую выплате по заключенному договору аренды недвижимого имущества.

Любое условие, которое было предусмотрено сторонами договора аренды недвижимого имущества, является обязательным как для арендодателя, так и для арендатора, если оно не противоречит положениям гражданского законодательства Сирии.

Несмотря на свободу волеизъявления сторон договора аренды недвижимого имущества, установленную гражданским законодательством Сирии, в некоторых случаях компетентные властные структуры своими решениями влияют на те или иные условия соглашения. В п. «А» ст. 2 Закона САР № 6 «Об аренде» от 2001 г. указано, что при наличии определенных условий, размер арендной платы подлежит увеличению вне зависимости от воли сторон договора аренды.

Вмешательство государства в частноправовую сферу общественных отношений, в том числе касающихся определения размера арендной платы является довольно частой практикой в Сирии. Так, Указом Правительства САР № 187 от 1970 года размер арендной платы, установленный соглашением сторон договора аренды недвижимого имущества, был уменьшен на 25%, а стороны были лишены права обжаловать несправедливое определение стоимости аренды. Данное решение вызвало недовольство арендодателей по всей стране и нарушило

¹ Закон «Об аренде» № 20 от 11.11.2015 [Электронный ресурс]. URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15634&ref=tree&> (дата обращения: 26.04.2023).

баланс интересов сторон договора аренды недвижимого имущества в сторону большего обеспечения прав и законных интересов арендатора. Спустя некоторое время уполномоченным органом государственной власти было принято решение об увеличении размера арендной платы по заключенным договорам аренды недвижимого имущества в 5 раз по сравнению с размером, установленным предыдущей редакцией Закона САР «Об установлении минимального размера арендной платы» № 187 от 1970 г.¹ Под текущей арендной платой понимается согласованный сторонами договора аренды недвижимого имущества размер оплаты аренды.

Гражданским законодательством Сирии с целью недопущения увеличения числа исковых заявлений с требованиями об изменении размера арендной платы установлен запрет на обращение в суд с такими требованиями в течение 5 лет после принятия закона. Данное решение было обусловлено стремлением защитить судебную систему страны от возможной перегрузки, а также от создания поводов для эскалации гражданских конфликтов.

Необходимо отметить, что Законом САР «Об аренде» № 20 от 2015 г. установлены правила реализации одной из сторон договора аренды недвижимого имущества права на подачу искового заявления о признании несправедливым размера арендной платы. Так, в соответствии с п. «а» ст. 6 данного Закона, предъявление одной из сторон договора аренды требования об изменении несправедливо установленного размера арендной платы не освобождает арендатора от выполнения обязательств по оплате². Изменение размера цены договора аренды осуществляется на основании судебного решения, после удовлетворения судом исковых требований³. Уплаченная ранее арендатором сумма по договору возврату и перерасчету не подлежит.

Также сирийским законодательством уставлено ограничение по количеству исковых заявлений о несправедливом определении размера арендной платы,

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 275/417н от 12.03.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 5-6. С. 880.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 125/327 от 11.02.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 5-6. С. 284.

³ *Нахла Моррис*. Полное объяснение гражданского права. Часть 6. Алеппо: Публикации Аль-Халабии Аль-Хукукия, 2007. С. 121–127, 136–142, 165, 166, 167.

которые стороны договора аренды могут подать в суд. Так, в соответствии с п. «б» ст. 6 Закона САР «Об аренде» № 20 от 2015 г. арендатор или арендодатель может воспользоваться данным правом один раз в три года.

Одной из наиболее актуальных проблем, возникающих в арендных отношениях, является изменение сторонами размера арендной платы. Сирийский законодатель предусмотрел возможность корректировки суммы оплаты аренды в определенных случаях по взаимному согласию сторон, либо в судебном порядке.

Порядок и условия изменения размера арендной платы в судебном порядке изначально были установлены Законом Сирийской Арабской Республики (далее, САР) об аренде (№ 63) от 31 декабря 1950 г., затем Законом САР об аренде № 111 от 11 февраля 1952 г., и далее, новым Законом САР об аренде № 6 от 15.02.2001. На основании положений перечисленных нормативных правовых актов судебное разрешение спора о размере арендной платы осуществляется путем судебной оценки размера платы за аренду недвижимого имущества. Оценка размера арендной платы осуществляется судом на основании экспертной оценки арендуемого имущества по строго установленным критериям. Выполненная оценка арендуемого имущества содержит в себе информацию, обязательную для сторон договора аренды и непосредственно суда, который обязан вынести решение на основании данной оценки. Недействительным является отказ арендатора от исполнения судебного решения в части установления выполненной оценки, а также соглашение между сторонами, не учитывающее выполненную оценку.

В том случае, если соглашением предусмотрена возможность определения арендной платы способом, отличным от установленного законом, то данное условие признается недействительным. Одним из таких способов является изменение размера арендной платы в связи с понесенными арендатором расходами на осуществление ремонта арендуемого имущества. В данном случае изменение размера арендной платы не допускается, арендатор имеет лишь право

на то, чтобы расходы, понесенные им на ремонтные работы, были возмещены по окончании действия договора аренды или при его досрочном расторжении¹.

Гражданским законодательством Сирии сторонам договора аренды недвижимого имущества предоставлена возможность во внесудебном порядке, по взаимному согласию, повторно определить размер арендной платы. Ограничением данного права, выработанным судебной практикой, служит запрет для арендодателя заявлять о несправедливом размере арендной платы ранее чем через год с момента заключения соглашения о повторном определении суммы оплаты аренды недвижимого имущества².

Изменение размера арендной платы по инициативе арендатора возможно только в судебном порядке. Законодатель предусматривает возможность достижения между сторонами соглашения относительно стоимости аренды недвижимого имущества в том случае, если арендатор считает ее завышенной, но уже в судебном порядке. Достижение соглашения относительно размера арендной платы квалифицируется сирийским законодателем как примирение сторон. Такое примирение сторон, после начала судебного процесса, по своему юридическому значению приравнивается к «экспертной оценке» и несет те же правовые последствия для сторон договора аренды недвижимого имущества. Заключение мирового соглашения утверждается судебным актом и его положения вступают в законную силу со дня вынесения соответствующего акта органа судебной власти. Законодателем установлен запрет на пересмотр условий мирового соглашения между арендатором и арендодателем до истечения трехлетнего периода со дня его заключения³.

Гражданским законодательством Сирии также установлены превентивные меры защиты экономических интересов сторон договора аренды недвижимого имущества: арендатор или арендодатель может обратиться в суд с иском

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1821/1470н от 21.09.2004 // Журнал Адвокаты. 2005. № 3-4. С. 757.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 645/803 от 09.05.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 5-6. С. 320.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2336/2592н от 26.12.2006. Указ. соч.

заявлением о проведении оценки правомерности устанавливаемого размера арендной платы¹.

Исковое заявление будет принято и рассмотрено судом только при одновременном наличии следующих условий:

- наличие действующего договора аренды между истцом и ответчиком;
- размер арендной платы должен быть установлен в фиксированной сумме.

Отсутствие обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела об определении размера арендной платы. Одним из таких обстоятельств является наличие множественности лиц на стороне ответчика. Рассмотрение возможно только в случае наличия согласия от всех участников арендных отношений.

Прошествие трех лет со дня заключения договора или истечение срока действия проведенной ранее экспертной оценки стоимости недвижимого имущества (срок исчисляется с даты подачи предыдущего иска). Установленный законодателем трехлетний срок является необходимым условием для возникновения у одной из сторон договора аренды недвижимого имущества права на подачу искового заявления о проведении оценки имущества и определении справедливого размера арендной платы.

Статьей 530 Гражданского кодекса САР установлено правило определения размера арендной платы за недвижимое имущество в случае, если стороны не смогли договориться о ее размере или способе расчета, в этом случае берется аналогичный или наиболее похожий объект недвижимого имущества, и размер арендной платы устанавливается по аналогии с указанным примером.

Правило «определения размера арендной платы по аналогии», в соответствии с судебной практикой в САР, применяется в случае незаконного завладения и пользования имуществом собственника без его согласия. В том случае, если судом будет установлен факт незаконного владения имуществом, то нарушитель будет обязан выплатить компенсацию собственнику в размере, определенном в судебном порядке, за весь период пользования данным имуществом.

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 423/542н от 20.03.2006 // Журнал Адвокаты. 2008. № 3-4. С. 496.

Таким образом, судебной практикой выработано два дополнительных способа определения размера арендной платы за недвижимое имущество:

- 1) определение судом размера арендной ставки на основании экспертной оценки имущества по уже заключенному договору аренды;
- 2) определение судом размера оплаты аренды имущества по аналогии, в случае наличия факта незаконного владения.

Суд устанавливает размер арендной платы на основании экспертного заключения. Данное решение органа судебной власти становится обязательным для сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае неисполнения арендатором обязательства по оплате аренды имущества, именно установленного в судебном порядке, размер арендной платы станет основой для расчета подлежащей сумме компенсации.

По общему правилу, определение в судебном порядке размера арендной платы в соответствии с положениями гражданского законодательства Сирии, возможно по отношению к любой группе объектов недвижимого имущества, вне зависимости от формы собственности, т. е. это может быть как недвижимость, находящаяся в частной собственности, так и в государственной или муниципальной. Как любое общее правило, оно также имеет исключения, установленные гражданским законодательством САР, а именно:

Подпунктом (b) пункта 4 статьи 1 Законодательного декрета САР № (187) от 07.09.1970 установлено, что арендодатель не вправе ходатайствовать об определении стоимости арендной платы в судебном порядке в том случае, если уменьшение арендной ставки произошло по основаниям, установленным данным нормативным правовым актом.

В соответствии с положениями Законодательного декрета САР № 16 от 14 мая 1976 года «О внесении изменений в Закон № 111 «Об аренде» от 1952 года», арендатор не имеет права требовать уменьшения арендной платы в судебном порядке в отношении объекта недвижимого имущества, лицензия на строительство которого была получена после 14 мая 1976 года, в течение шести лет с момента получения государственного разрешения.

Не допускается возможность определения размера арендной платы в судебном порядке в отношении недвижимого имущества, которое используется в туристических и рекреационных целях на основании положений Законодательного декрета САР № 3 от 30.07.1987 «О сезонной аренде».

Согласно положениям Закона САР об аренде недвижимого имущества № 6 от 15 февраля 2001 г. не допускается возможность определения размера арендной платы в судебном порядке в отношении недвижимого имущества, которое находится в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных организаций, используемого для туризма и летнего отдыха.

Отдельными положениями Закона САР № 10 от 26.02.2006 устанавливается запрет на судебное определение размера арендной ставки в отношении имущества образовательных организаций, политических партий, профессиональных союзов.

В целях проведения сравнительного анализа обратимся к французскому законодательству, в котором к вопросу о цене договора аренды уделяется особое внимание. Цена аренды недвижимости имеет важное значение для арендодателей и арендаторов, и регулирующие органы стремятся обеспечить справедливость и сбалансированность в данной сфере.

Определение цены аренды является сложным процессом, поскольку зависит от различных факторов, таких как размер недвижимого имущества, его местоположение, состояние и рыночная стоимость. Французское законодательство устанавливает несколько принципов и правил, которые регулируют определение и изменение стоимости аренды недвижимости¹.

Во-первых, гражданским законодательством Франции установлена «индексация», которая используется для регулярного обновления арендных ставок. Таким образом, арендная плата может быть пересмотрена с учетом индексации цен, которая отражает изменение уровня потребительских цен. Такой механизм позволяет сохранять соответствие арендных ставок с экономическими реалиями и предотвращать чрезмерное повышение цен.

¹ Kireche N. Panorama de l'investissement dans l'immobilier résidentiel en France // SciencesPo. Chaire Villes, Logement, Immobilier. 2021. № 1. P. 53.

Кроме того, законодательство Франции предоставляет права и защиту арендаторам от неправомерного повышения арендной платы. Например, арендаторы имеют право на защиту от «жесткой» индексации, когда индексация превышает определенный порог. Также предусмотрены механизмы, позволяющие арендаторам обжаловать неправомерное повышение арендной платы.

Однако французским законодательством предусмотрены исключения, когда арендатор и арендодатель могут договориться об арендной плате, которая будет фиксированной на протяжении всего срока договора. Данная практика особенно распространена в случае долгосрочных арендных контрактов, таких как аренда коммерческой недвижимости.

Законодательство Франции также предусматривает механизмы императивного регулирования арендных ставок для определенных категорий арендаторов. Например, для некоторых общественных жилищных программ существуют ограничения на арендную плату, чтобы обеспечить доступное жилье для семей с низкими доходами.

Более того, французским законодательством установлено требование о том, чтобы договор аренды содержал ясные и подробные сведения о цене и условиях платежей. Данные сведения включают указание суммы арендной платы, периода платежей, способов оплаты и любых возможных корректировок, связанных с индексацией.

Важно отметить, что гражданским законодательством Франции также устанавливаются ограничения размеров арендных ставок в определенных районах, особенно в больших городах, где наблюдается высокий спрос на недвижимость. Такие ограничения устанавливаются с целью предотвращения чрезмерного роста цен и обеспечения доступного жилья для всех слоев населения.

Таким образом, цена является существенным условием договора аренды во Франции, и законодатель стремится обеспечить справедливость и сбалансированность в этой области. Система индексации, защита арендаторов от неправомерного повышения арендной платы, возможность заключения долгосрочных договоров с фиксированной арендной платой и ограничения

арендных ставок в некоторых районах являются важными механизмами, обеспечивающими стабильность и защиту прав всех сторон договора аренды во Франции.

Законодательство Франции путем жесткого контроля над формированием цен на рынке аренды недвижимого имущества предотвратило возникновение спорных ситуаций, за разрешением которых стороны договора аренды вынуждены обращаться в суд. В то время как законодательство Сирии, несмотря на действие принципа «свободы договора», а также наличия правовых регуляторов формирования цен на арендуемую недвижимость, в большей степени относит решение вопросов о размере арендной платы и его пересмотре на судебную систему, что негативно сказывается на арендном секторе в принципе. Наличие большого количества противоречащих друг другу нормативно-правовых актов, также создает дополнительную основу для возникновения споров, связанных с условиями договоров аренды, как среди участников данных отношений, так и среди правоведов.

Еще одной страной, гражданско-правовое регулирование отношений в сфере аренды недвижимого имущества следует рассмотреть, является Россия. Российскими учеными выделяются различные проблемы гражданского законодательства, регулирующего сферу арендных отношений.

Сиренко Б. Н. и Стрельцова Н. Л. оценивают действующее законодательство в сфере арендных отношений как требующее основательной ревизии, указывая на необходимость проверки наличия дублирования норм и противоречий между ними, а также на необходимость систематизации законодательства с целью повышения уровня законодательной техники и исключения возможности противоречивых судебных решений¹.

Мустафин Р. Ф. и Мустафина С. А. обозначают ключевые проблемы, связанные с договором аренды земельных участков, включая определение понятия аренды, виды договоров аренды и их особенности, процесс пролонгации

¹ Сиренко Б. Н., Стрельцова Н. Л. Договор аренды и его Отдельные разновидности: некоторые проблемы правового регулирования // Сборник научных работ серии «Право». 2023. № 2 (30). С. 190.

договора¹. Особое внимание уделяется отсутствию унифицированной формы договора, значению его регистрации и возможности выкупа недвижимости по окончании срока аренды.

Цыбуленко З. И. отмечает, что действующее законодательство, регулирующее вопросы аренды земельных участков в Российской Федерации, находится в сложном состоянии, требующем дальнейшего совершенствования и упрощения². В связи с проводимой правовой реформой в России произошло существенное обновление норм гражданского и земельного законодательства об аренде недвижимого имущества, включая земельные участки³. Необходимо, по мнению автора, устранить противоречия в регулировании некоторых прав арендаторов, а также продолжать дальнейшее совершенствование норм законодательства⁴.

При рассмотрении актуальных проблем договора аренды недвижимого имущества российские авторы предлагают ряд мер, предполагающих внесение изменений в действующее законодательство страны. Так, Рожков Н. Г. предлагает внести изменения в главу 34 «Аренда» Гражданского кодекса РФ путем введения параграфа «Аренда недвижимости»⁵. Этот параграф, по мнению автора, должен предусматривать особенности правовой регламентации аренды различных видов недвижимости, таких как земельные участки, здания и сооружения, их части, предприятия и другие виды недвижимости.

Предложение также включает в себя урегулирование особенностей каждого отдельного вида недвижимого имущества в рамках данного параграфа, чтобы устранить пробелы и противоречия в правовом регулировании сделок с недвижимым имуществом. Такие изменения позволят более четко определить правовые нормы и требования, касающиеся аренды различных видов

¹ Мустафин Р. Ф., Мустафина С. А. Договор аренды земельного участка // Аграрное и земельное право. 2018. № 4 (160). С. 86–91.

² Цыбуленко З. И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 5 (124). С. 96.

³ Там же. С. 88.

⁴ Там же.

⁵ Рожков Н. Г. Договор аренды недвижимости: общая характеристика и особенности, связанные с арендой зданий и сооружений. DOI 10.25799/NI.2022.89.77.027 // Современное право. 2022. № 4. С. 168.

недвижимости, и обеспечат более эффективное функционирование данной области права.

Таким образом, предложение о введении параграфа «Аренда недвижимости» в главу 34 Гражданского кодекса РФ направлено на улучшение правового регулирования договоров аренды недвижимости и учет специфических особенностей каждого вида недвижимого имущества.

Магомедов Г. Г. предлагает внести ряд изменений в гражданское законодательство России для совершенствования правового регулирования договора аренды: установить четкие критерии и правила определения срока аренды, включая указание точной даты начала и окончания арендного срока, а также возможность пролонгации аренды по соглашению сторон; обязать использование профессиональных арендных агентов при заключении и исполнении договоров аренды, особенно при аренде недвижимости; установить обязанность арендодателя предоставить арендатору полную информацию об арендуемом имуществе, его состоянии, а также обо всех правах и обязанностях сторон¹.

Предложения Г. Г. Магомедова о внедрении четких критериев определения срока аренды направлены на создание прозрачных и справедливых условий для участников договора аренды. Эти меры помогут предотвратить споры, защитить интересы сторон и повысить эффективность исполнения договоров аренды. Таким образом, предложения Г. Г. Магомедова могут способствовать улучшению практики заключения и исполнения договоров аренды.

Бакина Е. С. предлагает внести изменения в законодательство по арендным отношениям в России с целью устранения дублирования норм, противоречий между различными законами и несовершенства правового регулирования². Она выделяет несколько основных проблем, которые могут быть решены путем внесения изменений: дублирование норм о договоре аренды в Гражданском кодексе РФ и других специальных федеральных законах; противоречие между

¹ Магомедов Г. Г. Договор аренды: общая характеристика и основные положения // Вестник науки. 2023. Т. 5, № 7 (64). С. 154–161.

² Бакина Е. С. Договор аренды и его виды: проблемы правового регулирования // Аллея науки. 2021. Т. 1, № 7 (58). С. 437–444.

общим и специальным законодательством в сфере арендных отношений; несовершенство законодательной техники, что приводит к противоречиям между нормами законов и правовыми позициями высших судов, затрудняя формирование устойчивой и единообразной судебной практики. Представляется, что эти изменения помогут улучшить понимание и применение законодательства в сфере арендных отношений, снизить вероятность принятия противоречащих друг другу решений судами по аналогичным делам и обеспечить более стабильную и единообразную судебную практику.

Ряд российских ученых не предлагают каких-либо конкретных предложений по изменению законодательства в сфере арендных отношений, но указывают на необходимость соблюдения ряда условий для избежания конфликтов. Комиссарова А. А. подчеркивает важность индивидуализации арендуемого имущества и правильного определения его характеристик для избежания недоразумений и споров между сторонами; указывает на необходимость учета законодательных ограничений и запретов при заключении договора аренды, чтобы избежать нарушений и непредвиденных ситуаций; обращает внимание на важность правильного определения сроков и условий расторжения договора аренды, чтобы избежать конфликтов и недоразумений при завершении арендного отношения¹.

Зыбенков В. О. указывает на следующие условия: необходимость четкого определения существенных условий договора аренды, чтобы избежать недоразумений и споров между сторонами; важность понимания права на удержание имущества арендодателем в случае неуплаты арендной платы арендатором, а также ограничения этого права только после окончания договора аренды; необходимость согласования других важных условий договора аренды, таких как расходы по ремонту арендованного имущества, оплата коммунальных услуг и другие аспекты, которые могут быть существенными для сторон².

¹ Комиссарова А. А. Договор как основа правового регулирования аренды имущества: анализ положений действующего законодательства РФ // Вопросы российской юстиции. 2021. № 14. С. 216–223.

² Зыбенков В. О. Договор аренды (понятие и общие положения) // Синергия Наук. 2021. № 63. С. 101–110.

Одной из важнейших проблем гражданско-правового регулирования арендных отношений, предметом которых выступает недвижимое имущество, является вопрос о необходимости государственной регистрации данного вида сделок с недвижимостью. Большинство ученых сходятся во мнении о положительном влиянии наличия требований обязательного нотариального оформления отдельных видов сделок с недвижимым имуществом. Обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимым имуществом считается эффективным инструментом для защиты интересов сторон и обеспечения стабильности гражданско-правовых отношений. Например, Тарасова А. Е. отмечает, что нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом способствует стабильности гражданского оборота и предсказуемости поведения участников отношений¹. Данное мнение Тарасовой А. Е. о положительном влиянии нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом на стабильность гражданского оборота и предсказуемость поведения участников отношений является весьма обоснованным. Нотариальное удостоверение обеспечивает дополнительные гарантии защиты прав и законных интересов участников сделок, а также способствует уменьшению рисков от недобросовестных действий и мошенничества при совершении сделок с недвижимостью.

Многими авторами выделяется тенденция расширения перечня гражданско-правовых сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данное обстоятельство, по мнению Калачевой Т. Л. усиливает роль нотариуса в данной сфере². Соглашаясь с Калачевой Т. Л., следует добавить, что эта тенденция связана с осознанием законодателем важности нотариального удостоверения для обеспечения стабильности, защиты прав и законных интересов участников сделок с недвижимостью. Расширение перечня сделок, подлежащих нотариальному удостоверению, отражает стремление законодателей и

¹ Тарасова А. Е. Роль нотариата в защите прав граждан: избирательный подход или тенденция расширения перечня обязательных для нотариального удостоверения сделок? // Современное право. 2018. № 2. С. 32.

² Калачева Т. Л., Саханенко Е. Е. Вопросы нотариального оформления сделок с недвижимостью: проблемные аспекты // Актуальные вопросы юридической науки и практики: материалы II Всероссийской научно-практической конференции со студенческим участием, Хабаровск, 28 мая 2021 года / редколлегия: В. Е. Степенко (председатель) [и др.]. Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет, 2021. С. 34.

общественности к укреплению гарантий правопорядка и защиты интересов граждан в сфере оборота недвижимости. Такие изменения в законодательстве направлены на повышение уровня доверия и стабильности в гражданско-правовых отношениях, что способствует укреплению правовой культуры и защите интересов участников сделок с недвижимостью. Однако существенное количество сделок с недвижимым имуществом участники гражданского оборота могут осуществлять без совершения каких-либо нотариальных действий.

Большое количество российских ученых сходятся во мнении, что отмена обязательного удостоверения сделок с недвижимостью в стране оказала негативное влияние на гражданско-правовые отношения в сфере оборота недвижимого имущества. Так, Ашуров Д. Р. указывает на нарушения прав частной собственности социально незащищенных граждан и рост числа преступлений на рынке недвижимого имущества как последствия этой отмены¹. Гудков А. И. выделяет совокупность рисков совершения гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом без участия нотариуса: риск мошенничества; риск предоставления одной из сторон недостоверной или неполной информации; риск совершения ошибок в определении сторонами вида, формы или содержания соглашения; риск нарушения закона². В целом, согласно данной точке зрения необязательный характер нотариального удостоверения большинства сделок с недвижимостью повышает риски наступления негативных последствий для участников рассматриваемых правоотношений и снижает уровень гарантированного обеспечения и охраны их прав.

Установление обязательного характера нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом выделяется многими авторами как способ формирования устойчивых гарантий защиты прав и законных интересов участников гражданско-правовых отношений в сфере оборота недвижимости. Например, Радайкин Д. А. указывает на необходимость возвращения в Российской Федерации института обязательного нотариального оформления

¹ Ашуров Д. Р. Роль цифрового нотариата в оформлении сделок с недвижимостью // Пролог: журнал о праве. 2023. № 3 (39). С. 96.

² Гудков А. И. Введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью // Успехи современной науки и образования. 2016. Т. 6, № 10. С. 145.

сделок с недвижимостью.¹ Введение обязательной нотариальной формы регистрации сделок, по мнению автора, обеспечит более высокий уровень защиты интересов граждан в этой сфере и снизит риски нарушения их прав и законных интересов².

В юридической науке выделяются различные позитивные перспективы обязательного характера нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Так, Батурина Н. И. и Медведев И. М. отмечают, что участие нотариуса в удостоверении сделок с недвижимостью предоставляет сторонам значительные преимущества и дополнительные гарантии стабильности и соблюдения их прав и законных интересов³.

Гудков А. И. выделяет снижение рисков недобросовестных и мошеннических действий при совершении сделок с недвижимостью как позитивную перспективу законодательного закрепления обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Резюмируя приведенные выше мнения различных авторов о перспективах и необходимости императивного нотариального удостоверения договоров аренды, следует согласиться с тем, что наличие такого требования обеспечивает стабильность гражданского оборота и является дополнительной гарантией реализации, охраны и защиты прав и законных интересов участников этих видов сделок.

¹ *Радайкин Д. А.* Титульное страхование и нотариальное оформление сделок с недвижимостью как институты снижения риска. EDN: OZHNYX // Вопросы российской юстиции. 2021. № 12. С. 529.

² Там же.

³ *Батурина Н. И., Медведев И. М.* Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2017. № 1 (40). С. 42.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

2.1 Стороны и предмет договора аренды недвижимого имущества в САР

Сторонами договора аренды, как и в большинстве стран, являются: арендодатель – обладатель права владения, пользования и распоряжения имуществом, и арендатор – любое заинтересованное лицо. В этом заключается основное отличие договора аренды имущества от договора купли-продажи, по которому обладатель имущества передает приобретателю право собственности, в то время как по договору аренды арендодатель передает арендатору право пользования имуществом в собственных интересах и для извлечения выгоды. Арендодатель обладает правами пользования, владения и распоряжения, по сути, подобные права позволяют управлять переданным имуществом.

Управление имуществом осуществляется тем, кто владеет ее большей частью, в соответствии с положениями Гражданского кодекса САР. Правом управления может обладать не только собственник, но и его законные представители.

Представительство от имени владельца осуществляется либо посредством предоставления доверенности, в качестве доверенного лица, либо по решению суда (судебный распорядитель, опекун, поверенный, арбитражный управляющий). Что касается заинтересованного лица, то это тот, кто не является собственником или узупфруктарием арендуемой недвижимости и не имеет права ею управлять, никак не связан с арендуемым имуществом или его владельцем, но может быть управляющим этого имущества или владельцем доли.

Договор, заключенный с заинтересованным лицом, действителен для собственника, если арендатор продолжает использовать арендованную собственность, в течение полного года, добросовестно и непрерывно.

Одной из сторон договора аренды может быть не только собственник недвижимого имущества, но и другие лица, связанные с таким имуществом определенными правами.

Договор аренды, заключённый непосредственно с собственником имущества. В качестве собственника может выступать как физическое, так и юридическое лицо, чье право собственности юридически подтверждено («фактический собственник»), а также покупатель имущества по незарегистрированному договору купли-продажи; собственник имущества, находящегося в совместной собственности с другими лицами; собственник, предавший свое право собственности третьему лицу; собственник, в отношении которого приняты меры по принудительному отчуждению; собственник, в отношении которого начата процедура банкротства.

Фактический собственник – тот, кто имеет право распоряжаться недвижимым имуществом, пользоваться, эксплуатировать и отчуждать его. Вследствие наличия таких прав собственник может передать принадлежащее ему имущество в пользование и/или во владение на определенный период за установленную плату¹.

Фактическим собственником может быть не только физическое или юридическое лицо, но также несовершеннолетние и неизлечимо больные, получившие на то право, в установленном законом порядке, и если в отношении договора аренды не установлено каких-либо ограничений. Договор аренды может быть заключён с несовершеннолетним при наличии у такого лица разрешения, устанавливающего его право на ведение хозяйственной деятельности (управление, распоряжение имуществом или деньгами), в зависимости от обстоятельств.

Согласно положениям Гражданского кодекса САР, если два или более лица чем-то владеют, и доля каждого из них не разделена, то они состоят в общей долевой собственности, и доли считаются равными, если нет доказательств обратного.

Поскольку договор аренды подразумевает под собой управление переданным в аренду объектом без изменения его основных характеристик и

¹ Ст. 526 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

назначения использования, законодатель предоставил общим собственникам право сдавать в аренду принадлежащее им имущество.

В зависимости от волеизъявления собственников недвижимого имущества и их правового статуса следует выделить несколько видов договоров аренды:

1) предоставление имущества в аренду при согласии всех собственников: при сдаче недвижимого имущества в аренду иностранцу или одному из собственников, договор аренды заключается в отношении всех собственников на любой срок, даже если он превышает три года;

2) сдача имущества в аренду по решению большинства собственников: большинство определяется в соответствии с размером доли. Договор аренды, заключенный большинством из числа собственников, считается действующим для всех участников на срок, не превышающий трех лет, если не будет доказано, что договор заключен по злему умыслу или в сговоре с целью причинения ущерба противящемуся меньшему количеству собственников¹. Управление таким имуществом может осуществляться как собственниками самостоятельно, так и путем аренды и назначения управляющего из числа собственников или из вне. Управляющий обладает полномочиями на сдачу имущества в аренду и заключение договора аренды на срок, не превышающий трех лет, и заключенный им договор аренды является обязательным для всех собственников. В качестве молчаливого одобрения рассматривается отсутствие возражений против заключения договора аренды, выраженное одним из собственников, или возражение, выраженное меньшинством;

3) заключение договора аренды недвижимого имущества с согласия меньшинства из количества собственников долей: договор аренды заключен с одним из собственников или меньшинством собственников без согласия на то большинства. Несмотря на достижение согласия сторонами договора и определения существенных условий, договор будет признан недействительным, поскольку для признания договора аренды действительным в качестве арендодателя должно выступать большинство собственников, так как недвижимое

¹ Ст. 6 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

имущество представляет из себя целостный объект и не может быть разделено пропорционально долям собственников. Не давшие согласие на заключение договора большинство собственников имеют право отказать арендатору в праве временного владения и пользования имуществом, и расторгнуть такой договор аренды. Если же доля выделена в пользу заключившего договор собственника вследствие разделения или продажи объекта недвижимого имущества с публичных торгов, то договор аренды считается действительным и подлежит исполнению. При отчуждении доли в пользу третьего лица, например, продаже, новый собственник должен соблюдать условия действующего договора аренды до истечения его срока;

4) договор аренды заключен с собственником, чье право собственности может быть прекращено или уже прекращено: собственник, чье право собственности на момент сдачи в аренду недвижимого имущества находится на стадии отчуждения или может быть отчуждено в ближайшем будущем (например: сдается в аренду квартира, выставленная на продажу, или уже проданная, но право собственности еще не перешло). По результатам отчуждения такого имущества новый собственник обязан соблюдать условия действующего договора на весь его срок. В случае, когда договор аренды заключается с бывшим собственником, или собственником, чье право собственности прекращено, признается недействительным и незаконным. Тому есть многочисленные примеры в законодательстве и судебной практике, например: имущество выставлено на продажу, будет продано с аукциона по решению суда, будет передано в дар по договору дарения при наступлении определенных условий, новый собственник такого имущества должен исполнять условия ранее заключенного договора аренды, если не докажет, что сделка была незаконной. В таком случае договор аренды может быть расторгнут досрочно по решению суда. Собственник, чье право собственности на момент заключения договора аренды подтверждалось юридически, не только имеет право на заключение такого договора, но и полное управление и распоряжение недвижимым имуществом;

5) договор аренды, заключенный с собственником, чье имущество подлежит принудительному отчуждению. Согласно ст. 384 Гражданского процессуального кодекса РФ договор аренды, действующий на момент регистрации уведомления о начале процедуры банкротства, является действующим и не утрачивает своей юридической силы для управляющих, кредиторов и участников торгов. В соответствии с положениями ст. 9 Постановления № 188/1926 Закона о земельном кадастре, право собственности на недвижимое имущество не переходит автоматически при продаже такого имущества, а только после регистрации договора купли-продажи. Однако законом предусмотрены случаи, когда договор аренды может быть заключен с будущим собственником и подлежит исполнению;

б) договор аренды заключен с покупателем недвижимого имущества до получения права собственности. Как было упомянуто ранее, покупатель до регистрации в реестре недвижимости не является собственником купленной им недвижимости, но это не исключает действительность договора аренды, заключенного на купленную им недвижимость. Договор аренды, заключенный покупателем на основании не зарегистрированного договора купли-продажи недвижимого имущества, считается действительным и имеющим юридическую силу в отношении продавца, даже если он не является стороной договора;

7) договор аренды заключен на продаваемое недвижимое имущество с действующим собственником. В этом случае договор аренды может быть признан недействительным и подлежать расторжению, поскольку покупатель такого имущества может потребовать передачи имущества без обременения, в том числе арендными отношениями, а продавец (собственник) такого имущества будет обязан исполнить указанное требование. В случае неисполнения требования покупателя он может потребовать досрочного расторжения договора аренды, даже если он зарегистрирован, так как регистрация была осуществлена после заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. Однако указанное не исключает варианта, при котором покупатель согласится на такой договор аренды и будет его исполнять как сторона договора;

8) договор аренды, заключенный с собственником недвижимого имущества, признанным банкротом. Согласно «Закону о коммерческой деятельности» САР предприниматель, объявивший себя банкротом, не может сдавать в аренду принадлежащее ему имущество, поскольку банкроту не разрешается распоряжаться своим имуществом.

Такая ситуация приводит к ряду правовых последствий, наиболее важными из которых являются:

а) договор аренды, стороной которого является обанкротившийся предприниматель и заключенный им после прекращения выплат кредиторам и объявления о банкротстве, признается ничтожным, а договор аренды, заключенный им после прекращения выплат кредиторам, до объявления банкротства, подлежит прекращению, если было доказано, что в момент заключения договора арендатор знал о неплатежеспособности арендодателя;

б) кредиторы имеют право аннулировать договор аренды, заключенный обанкротившимся предпринимателем, даже если нет подтверждения того, что арендатор знал о банкротстве;

в) кредиторы вправе расторгнуть договор аренды, даже если он был заключен до прекращения выплат кредиторам, если будет доказано, что между арендодателем и арендатором имел место сговор с целью причинения вреда и ущемления прав кредиторов. Использование недвижимого имущества с целью получения определённой выгоды для всех участников договорных отношений является ключевой причиной их возникновения.

Таким образом, по критерию волеизъявления и статуса собственника согласно гражданскому праву Сирии, можно выделить следующие виды договоров аренды недвижимого имущества: 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 получения права собственности; договор аренды заключен на продаваемое недвижимое имущество с действующим собственником; договор аренды, заключенный с собственником недвижимого имущества, признанным банкротом.

Сдача недвижимого имущества в аренду влечет за собой возникновение у арендатора прав временно владеть, пользоваться и распоряжаться (с согласия арендодателя) арендуемым объектом, а потому сдать его в аренду может не только собственник. Рассмотрим некоторые случаи.

Недвижимое имущество сдается обладателем права личного пользования (узуфрукт). Узуфрукт – это право, позволяющее его обладателю пользоваться чужим имуществом и присваивать получаемые с него доходы, при этом не меняя его физических или технических характеристик¹. Данное право предоставляется на ограниченный срок, если же срок не определен, то срок узуфрукта прекращается после смерти обладателя (узуфруктария). Так как целью арендных отношений, в числе прочих, является извлечение прибыли, узуфруктарий может сдавать находящееся у него в пользовании имущество в аренду и присваивать получаемую арендную плату. Данный факт является обязательным к принятию собственником недвижимого имущества на время действия договора в случае соблюдения следующих условий: срок договора аренды не превышает срок права узуфруктария. Если узуфрукт, например, на десять лет, то узуфруктарий имеет право сдавать имущество в аренду на десять лет и аренда заканчивается с истечением срока узуфрукта или со смертью узуфруктария, в зависимости от того, что наступит раньше. В случае смерти выгодоприобретателя по истечении пяти лет со дня вступления договора в силу договор прекращается со смертью выгодоприобретателя и право получения прибыли с арендованного имущества возвращается к собственнику имущества².

¹ Институциональный курс Римского права. Дж. Франчози / перевод с итальянского; отв. ред. Л. Л. Кофанов. М.: Статут, 2004. 428 с.

² Ст. 528 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949.

Субаренда. Арендатор может сдать арендуемое им имущество в субаренду, если иное не предусмотрено законом или договором. Решение о предоставлении права на сдачу недвижимого имущества в субаренду принимается арендодателем при заключении договора аренды (основного договора) и определяется, как право арендатора на сдачу арендуемого недвижимого имущества в субаренду. Сторонами договора субаренды являются арендодатель (арендатор по основному договору аренды) и субарендатор (заинтересованное лицо). Договор субаренды заключается на срок не превышающий срок действия основного договора аренды¹. В случае если арендодатель по основному договору аренды не дает свое согласие на сдачу недвижимого имущества в субаренду, или законом не предусмотрен этот вид аренды, а арендатор по основному договору аренды сдает арендуемое имущество в субаренду, то договор субаренды не является обязательным к исполнению субарендатором. Однако арендодатель по основному договору аренды может пересмотреть свое решение и признать заключенный договор субаренды, тогда данный договор будет обязательен к исполнению для всех сторон. Что касается возникших отношений между арендодателем (арендатором по основному договору аренды) и субарендатором, то они в любом случае действительны, только при наступлении описанной ранее ситуации на арендодателя распространяются положения о гражданско-правовой ответственности за нарушение и не исполнение обязательств по основному договору аренды.

Договор аренды заключен с владельцем права проживания или владельцем права пользования. Это право является личным, т. е. ограничено личностью как обладателя права на проживание, так и обладателя права пользования, например: лица, имеющие право проживания в доме, но не имеют права сдавать дом, и никто из них не имеет права селить других на свою долю дома за плату, даже с целью финансово компенсировать арендную плату за другое жилое помещение.

Договор аренды заключен владельцем права управления имуществом. В данном случае договор аренды заключается с лицом, имеющим документально

¹ Томаа Шафик, *Стамбули Адиб*. Сирийская гражданская легализация, Закон об аренде. Часть 5. Дамаск: Алмактабат аль-кануния, 1997. С. 1591.

подтверждаемое право на управление недвижимым имуществом (опека)¹. Управляющий выступает в качестве представителя собственника и, наряду с прочим, имеет право на получение арендной платы в пользу собственника.

Договор аренды заключен с представителем собственника. Представительство должно быть юридически оформленным соглашением сторон на основании требований законодательства или решения суда. Соглашение может быть заключено как с лицом, специализирующемся на управлении недвижимым имуществом, так и с лицом, состоящим в родственных отношениях с собственником. Во всех приведенных случаях представитель не владеет недвижимым имуществом, но имеет право управления и распоряжения. Однако это право не является абсолютным, так как оно ограничено определенным периодом времени, который не превышает трех лет, если не установлено иное. Таким образом, договор аренды, стороной которого является представитель, может быть заключен сроком на три года, в противном случае такой договор будет считаться недействительным, если только это не санкционировано компетентным органом.

Таким образом, гражданское законодательство Сирии предусматривает определенный перечень случаев и оснований, когда при заключении договора аренды одной из сторон не выступает собственник недвижимого имущества: недвижимое имущество сдается обладателем права личного пользования (узуфрукт), субаренда, договор аренды заключен с владельцем права проживания или владельцем права пользования, договор аренды заключен владельцем права управления имуществом, договор аренды заключен с представителем собственника.

Несомненно, арендодатель является ключевым лицом договора аренды, поскольку без его волеизъявления и наличия у него права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом отношения по поводу такого имущества не могут наступить, однако не менее важной стороной договора также является и арендатор.

¹ Ст. 695 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

Арендатор – любое физическое или юридическое лицо, получающее право временного владения, пользования недвижимым имуществом на возмездной основе¹. Арендатор должен быть способен оплачивать арендованное имущество и содержать его в надлежащем состоянии. Как обладатель права временного владения и пользования арендуемым имуществом, он может сдавать его в субаренду, если иное не установлено соглашением с арендодателем.

Основной принцип заключается в том, что арендатор, как и арендодатель, имеет право реализации закрепленного за ним права по договору аренды. Таким образом, арендатор вправе передавать право временного владения и пользования арендованным имуществом в пользу третьего лица, а также передать обязательство об оплате арендной платы. Однако законодательством САР подобные действия, без уведомления арендодателя и без его письменного разрешения запрещаются и признаются основанием для досрочного расторжения договора аренды и принудительного выселения арендатора².

В ст. 532–546 ГК САР определены четыре основные обязанности арендодателя:

Арендодатель обязан передать именно то недвижимое имущество, которое указано им в договоре аренды (ст. 532, 533, 534 ГК САР). В первую очередь, недвижимое имущество должно находиться в пригодном состоянии (ст. 532 ГК САР). Кроме того, арендуемое имущество должно соответствовать тем характеристикам, которые были указаны арендодателем в договоре аренды. Одной из таких характеристик является площадь арендуемого недвижимого имущества. В этом смысле арендодатель обязан передать арендатору недвижимое имущество площадью, соответствующей указанной в договоре аренды. На случай нарушения данного условия в договоре должна быть предусмотрена ответственность арендодателя. В том случае, если стороны не предусмотрели данное положение, то применяется обычай делового оборота, распространенный в регионе совершения сделки. Досрочное расторжение договора возможно в том

¹ Cambridge Business English Dictionary [Электронный ресурс]. URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/tenant> (дата обращения: 27.06.2023).

² Ст. 7 Закона «Об аренде» № 20 от 11.11.2015. Указ. соч.

случае, если арендатор докажет, что если бы на момент заключения договора аренды была известна реальная площадь арендуемой недвижимости, то арендатор не заключал бы данный договор¹. Сложность возникает, когда площадь арендованного имущества оказывается больше указанной в договоре.

Гражданским законодательством Сирии предусмотрено два возможных последствия ситуации, когда фактическая площадь недвижимого имущества оказалась больше, нежели указанная в договоре аренды:

- 1) увеличивается размер арендной платы. Однако, если увеличение является значительным, то арендатор имеет право потребовать расторжения договора;
- 2) размер арендной платы остается неизменным.

Иной важной характеристикой имущества, передаваемого в аренду, является наличие коммуникаций, оборудования, мебели и т. д. Тождество указанных в договоре аренды объектов недвижимого имущества определяется в порядке, предусмотренном ст. 400 ГК САР по смыслу ст. 534 ГК СР.

Арендодатель обязан передать арендатору имущество в состоянии, пригодном для реализации целей последнего. Цели могут быть разные, от осуществления предпринимательской деятельности до проживания, в зависимости от группы объектов недвижимого имущества. Следовательно, арендодатель обязан передать арендатору арендованное имущество, пригодное и подходящее для осуществления целей арендатора². Как правило, цели аренды недвижимого имущества указываются при заключении соответствующего соглашения. Например, если в качестве цели аренды недвижимого имущества указывается проживание, то арендодатель должен передать арендатору недвижимое имущество пригодное для проживания. В случае отсутствия указания на цель аренды недвижимого имущества в договоре она определяется в зависимости от вида недвижимого имущества. Недвижимое имущество может быть жилым или нежилым. К жилым относятся квартиры и дома, целью их использования может быть только проживание. Видов нежилой недвижимости значительно больше и цели их использования варьируются в зависимости от вида

¹ Ст. 401 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

² Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 215.

недвижимого имущества. Например, целью аренды складского помещения будет хранение, а целью аренды офисного помещения будет осуществление предпринимательской деятельности¹.

При возникновении споров, связанных с надлежащим исполнением арендодателем указанного выше условия договора аренды, арендодатель должен доказать, что он надлежащим образом исполнил свою обязанность. А так как положения ст. 532 ГК САР не являются императивными, то стороны договора аренды могут договориться об обратном.

Арендодатель обязан передать арендатору недвижимое имущество определенным сторонами способом, в указанное время и месте.

Согласно ст. 403, с учетом положений ст. 534 ГК САР, существует два способа передачи недвижимого имущества: фактическая передача, то есть передача арендованного имущества в распоряжение арендатора с тем, чтобы он мог беспрепятственно владеть и пользоваться им, даже если он физически не осуществлял им владение, при условии, что арендодатель сообщил ему об этом. При этом выдача ключей арендатору является фактической передачей арендованного имущества, если речь идет о жилой недвижимости; нематериальная, юридическая передача, представляет собой составление акта приема-передачи, имеющего юридическую силу для обеих сторон, поскольку данный документ подтверждает факт передачи арендованного имущества от арендодателя к арендатору. Второй способ передачи обычно применяется в случаях, когда сдаваемое в аренду недвижимое имущество имеет какое-либо обременение (действующий договор аренды, право залога, лизинг и т. д.) и помимо составления акта приема-передачи арендуемого недвижимого имущества, на момент фактической передачи имущества, также составляется отчет, учитывающий физические характеристики и содержимое передаваемой недвижимости.

Гражданским законодательством Сирии напрямую не устанавливаются какие-либо правила об указании времени и месте заключения договора аренды. В

¹ Аль-Зухайли Мухаммад. Указ. соч. С. 545; Фараж Тауфик Хассан. Договор аренды. Бейрут: Аль-Даар Аль-Джамия, 1984. С. 458.

связи с этим, применяется аналогия закона с общими положениями о договорных отношениях (ст. 344, 345 ГК САР), согласно которым арендованное имущество должно быть передано в срок, согласованный сторонами договора аренды, в противном случае применяется действующий правовой обычай. Место передачи, в свою очередь, совпадает с местом нахождения арендуемого недвижимого имущества.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение приведенных выше условий влечет за собой определенные последствия. Из текста ст. 533 ГК САР следует, что, если арендодатель нарушает свое обязательство по передаче арендованного имущества, арендатор имеет право обратиться в суд. Решение подобного спора в судебном порядке, при соблюдении исковых сроков, приведет к принуждению арендодателя передать арендованное имущество в пользование. Арендатор также может требовать возмещения вреда, причиненного ему в результате несвоевременного исполнения арендодателем своего обязательства по договору. Он также может потребовать уменьшения размера арендной платы пропорционально уменьшению срока аренды. Арендатор не имеет права на компенсацию, если не был соблюден досудебный порядок урегулирования спора. Наконец, арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в соответствии с общими правилами расторжения договоров, предусмотренными ст. 158 ГК САР, но это требование не является, в принципе, обязательным для суда. Кроме того, в ст. 533 ГК САР предусмотрено специальное положение о расторжении договора аренды: «если арендованное имущество находится в состоянии, угрожающем здоровью арендатора, лиц, проживающих с ним, его работников, он имеет право требовать расторжения договора, даже, если ранее он не имел такого права». Если во время судебного процесса будет доказано наличие указанных факторов, то суд должен принять решение о расторжении договора¹. Арендатор также вправе требовать возмещения ущерба, причиненного ему в результате расторжения договора.

¹ Муркос Сулейман. Указ. соч. С. 365.

Арендодатель обязан содержать сданное в аренду недвижимое имущество в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целями договора аренды. Речь идет о ремонтных работах и в этом смысле законодательно выделено несколько видов ремонтных работ:

1) капитальный ремонт, направленный на сохранность недвижимого имущества для дальнейшего использования по назначению. Данный вид ремонтных работ включает в себя обслуживание несущих конструкций (пол, стены, кровля) и коммуникаций (водопровод, электроэнергия, лифты и т.д.)¹;

2) текущий или косметический ремонт, направленный на поддержание недвижимого имущества в состоянии пригодном для его использования в целях, указанных арендатором. Данные виды ремонтных работ являются обязанностью арендодателя и могут включать в себя довольно широкий спектр работ: от отделки стен до установки водопроводных кранов². Что касается более радикальных ремонтных работ, которые в сирийском законодательстве именуется как «элитный ремонт», то они являются обязанностью арендатора.³

Содержание имущества, согласно сирийскому законодательству, также предполагает оплату коммунальных платежей и уплату налога на недвижимость. Оплата коммунальных платежей может быть как обязанностью арендодателя, так и обязанностью арендатора. Обязанность по уплате налога на имущество, в свою очередь, не может быть возложена на арендатора⁴.

Нарушение арендодателем обязанности по содержанию недвижимого имущества в пригодном для целей его использования состоянии предусматривает возможность наступления юридической ответственности. Так, согласно ст. 536 ГК САР, в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения арендодателем возложенной на него обязанности по содержанию недвижимости, арендатор имеет право на обращение в суд с требованием о приведении арендуемого имущества в пригодное состояние. В случае, если арендодатель нарушает сроки

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 127 от 30.01.1964 // Журнал Аль-канун. С. 496.

² Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 260; Фараж Тауфик Хассан. Указ. соч. С. 481.

³ Ст. 535/2, ст. 550 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

⁴ Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз. Договор аренды. Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2006. С. 281.

исполнения требований арендатора, то последний на основании положений п. 1 ст. 536 ГК САР имеет право самостоятельно провести текущий или косметический ремонт с дальнейшей компенсацией потраченной суммы, либо ее вычетом из размера арендной платы¹.

В соответствии с пунктом 2 статьи 536 Гражданского кодекса Сирии, арендатор имеет право на проведение срочного или мелкого ремонта без судебного разрешения, если арендодатель не выполняет эти работы после получения уведомления. В таком случае арендатор имеет право на вычет из арендной платы или снижение ее размера². Это положение закона предоставляет арендатору возможность обеспечить надлежащее состояние арендованного имущества в случае бездействия арендодателя.

Помимо обязанностей арендодателя, гражданским законодательством Сирии предусматривается и ряд обязательств арендатора. Так, согласно положениям ст. 547–559 ГК САР арендатор обязан:

– своевременно уплачивать арендную плату. Это обязательство является ключевым и соответствует обязательству арендодателя обеспечить арендатору возможность использования арендованного имущества, согласно условиям договора аренды;

– использовать арендованное имущество согласно его назначению и целям, указанным в договоре³. С другой стороны, арендодатель не имеет права препятствовать арендатору использовать арендованное имущество для целей, не указанных в договоре аренды, если это не наносит ущерба арендодателю и не противоречит назначению недвижимого имущества⁴. Если в договоре аренды нет указания на цели использования недвижимого имущества, арендатор обязан

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 475 от 30.04.1953 // Журнал Аль-канун. 1953. С. 521.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 703 от 25.10.1952 // Журнал Аль-канун. 1952. С. 746.

³ Ст. 547 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 134/9802 от 20.03.2012 // Журнал Адвокаты. 2013. № 1-2. С. 746.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 703 от 25.10.1952. Указ. соч.

использовать его в соответствии с документально закрепленным назначением (жилое помещение, нежилое помещение, складское помещение и т. д.)¹;

– поддерживать арендованное имущество в хорошем состоянии, чтобы оно оставалось пригодным для использования после окончания срока аренды. Это не требует специфических действий, но включает в себя общепринятые меры сохранности, такие как информирование арендодателя о вопросах, требующих его вмешательства². Контроль за использованием имущества подчиненными также может быть частью обязанностей арендатора, особенно в случае коммерческой недвижимости³. Однако стороны могут договориться о других условиях в договоре аренды;

– соблюдать меры пожарной безопасности, и в случае пожара в арендованном имуществе, который привел к его повреждению или уничтожению из-за вины арендатора, он несет полную ответственность. Согласно статье 552 Гражданского кодекса Сирии, арендатор должен доказать, что пожар был случаем форс-мажора, или что он не виновен в его возникновении, иначе он будет нести юридическую ответственность. Ответственность арендатора, установленная в статье 552 Гражданского кодекса Сирии, является договорной и не зависит от того, является ли арендодатель собственником арендованного имущества или обладает только правом пользования⁴.

В соответствии с законодательством Сирии, арендатор обязуется вернуть арендованное недвижимое имущество после окончания срока аренды или по другим причинам⁵. Порядок возврата арендованного имущества не регламентирован законом, поэтому применяется аналогия с порядком передачи имущества по договору купли-продажи. Возврат арендованного имущества должен осуществляться таким образом, чтобы арендодатель мог свободно распоряжаться им.

¹ Аль-Хассан Суаад. Ответственность арендатора за арендованное имущество: дис. ... магистр. юрид. наук. Дамаск: Дамасский университет, 2007. С. 23.

² Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 562.

³ Аль-Байат Мухаммад Хатем, Абу Аль-Айал Айман. Обязательства. Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2004. С. 52.

⁴ Шейхо Мухаммад Аишаф. Ответственность арендатора за пожар арендованного имущества: дис. магистр. юрид. наук. Дамасский университет. Дамаск, 2015. С. 15.

⁵ Ст. 557–559 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

Права и обязанности арендодателя и арендатора не имели существенных различий, что было изменено новым законом об аренде недвижимого имущества, принятым в 2001 году. Этот закон предоставил сторонам договора аренды возможность регистрировать соглашения в административных органах, что позволило решать споры во внесудебном порядке. Также в новом законодательстве предусмотрено право арендатора на сохранение прав на арендованную площадь после реконструкции или перестройки недвижимого имущества, а также право на компенсацию в случае нарушения сроков передачи арендованного имущества или продолжения его занятия собственником.

Для заключения договора аренды недвижимого имущества необходимо соблюдение четырех основных условий. Первое условие заключается в том, что объект аренды должен существовать или его создание планируется в будущем. Это означает, что недвижимое имущество должно физически существовать на момент заключения договора или быть созданным в установленном соглашением срок и на определенных условиях. Второе условие требует наличия прав для совершения сделки или возможности установления таких прав. Третье условие касается пригодности объекта аренды для целевого использования. И наконец, четвертое условие, вытекающее из самой природы договора аренды, заключается в непотребляемости объекта арендных отношений¹.

Потеря объекта аренды, который существовал до заключения договора (например, если объект недвижимости, о сдаче в аренду которого договорились стороны, был полностью уничтожен, а сам договор еще не был подписан), может привести к признанию договора недействительным из-за отсутствия объекта.

Согласно Ханафитской доктрине исламского права, объект арендных отношений должен физически существовать или быть создан и передан арендатору в будущем с началом действия срока аренды, а не на момент заключения самого договора². Это означает, что объект, который будет предметом аренды, должен существовать или быть созданным к моменту начала

¹ Ст. 132–138 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

² *Аль-Касани Аль-Ханафи Абу Бакр Масуд*. Бадаи Аль-Санай фи тартиб Аль-Шариа. Бейрут: Дар Аль-Кутуб Аль-Илмия, 1986. С. 203; Аль-Макдиси Ибн Кудама. Указ. соч. С. 9.

арендного срока, и необязательно на момент заключения самого договора аренды. Такой подход обусловлен особенностями и принципами Ханафитской школы исламского права, которая уделяет внимание временным аспектам и началу действия сроков в контексте арендных отношений.

В случае частичной утраты объекта арендных отношений до момента заключения договора и при отсутствии осведомленности сторон о данном факте, согласно преобладающему мнению юристов, договор может быть заключен с условием предоставления арендатору права выбора: уменьшения размера арендной платы пропорционально уменьшению площади арендуемого имущества, либо предоставление права досрочного расторжения договора, в случае невозможности использования оставшейся части арендованного имущества в соответствии с целевым назначением. Аналогичная позиция закреплена в сирийской правовой доктрине¹.

Если объект арендных отношений не существует, но будет создан и передан арендатору в будущем (например: сдача жилой недвижимости в аренду до начала его строительства или во время того), срок аренды начинает исчисляться с момента завершения строительства и подписания акта приема-передачи объекта. В данном случае заключение договора аренды основывается на том, что объект существует, как и при ее физическом существовании на момент заключения договора.

Для того, чтобы договор был признан заключенным, арендодатель должен иметь юридическое основание подтверждающее наличие права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом². При отсутствии правоустанавливающих документов необходимо подтвердить наличие права собственности через запрос в органы публичной власти.

В соответствии с сирийским законодательством, договор аренды не может быть заключен относительно вещей, находящихся в общественном пользовании и не подлежащих обособлению и владению. Право владения, пользования и распоряжения не могут быть переданы другим лицам без определенных условий,

¹ Абдель-Баки Абдель-Фаттах. Указ. соч. С. 65; Муркос Сулейман. Указ. соч. С. 87.

² Ст. 134 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

которые должны быть зафиксированы в письменной форме в договоре. Государственное имущество, как правило, требует заключения административного контракта, в соответствии с административным законодательством, и не может быть сдано в аренду на основании договора аренды с физическим лицом.

Договор аренды подразумевает сдачу объекта недвижимого имущества во временное возмездное владение и пользование, что означает – после окончания срока аренды арендатор обязуется вернуть арендуемый объект в целостности и сохранности для возможности дальнейшего использования. Под этим и понимается непотребляемость объекта аренды, то есть вещь может быть использована по своему целевому назначению неоднократно и, в этом смысле, недвижимое имущество является таковым, поскольку не может быть оторвано от земли по своему определению¹.

В 2015 году был издан Закон № 20 «О регулировании отношений, возникающих по поводу некоторых объектов недвижимого имущества в САР». Положения данного закона направлены на регулирование арендных отношений возникающих по поводу таких видов недвижимого имущества как жилая, предназначенная для отдыха, туризма и рекреации, а также недвижимости, для ведения коммерческого, промышленного, ремесленного, профессионального или научного хозяйства. Нормы, закрепленные в указанном законе, распространяются и на сдачу в аренду объектов недвижимого имущества государственным образованиям, административным единицам, общественным или совместным отраслевым организациям, образовательным учреждениям, школам, политическим партиям, малым организациям, союзам различных уровней или ассоциациями². Однако положения данного закона не распространяются на следующие виды арендных отношений:

а) аренда сельскохозяйственных угодий или помещений для разведения скота;

¹ Саад Набиль Ибрагим. Именованные договоры. Часть 2. Бейрут: Матбаат Аль-Нахда Аль-Арабия, 1998. С. 301; Кассем Мухаммад Хусейн. Названные контракты (продажа – страхование – аренда). Бейрут: Публикации Аль-Халаби Лилхукук, 2001. С. 738.

² Аль-Шамали Хулуд. Договор аренды: дис. ... магистр. юрид. наук. Дамасский университет. Дамаск, 2006. С. 30, 29.

б) аренда помещений, предназначенных для проживания наемных работников;

в) арендные отношения, возникшие по поводу аренды жилья на которые распространяются положения Закона № 43 от 1982 года;

г) аренда государственной собственности;

д) инвестиционные договоры в отношении государственной недвижимости, административных единиц или государственных учреждений, которые оказывают общественно полезные услуги;

е) инвестиционные контракты в экономической и профессиональных отраслях;

ж) аренда объектов недвижимого имущества, относящихся к железной дороге Хиджази, на которую распространяются положения Законодательного декрета № 20 «О создании Генеральной корпорации Хиджазской железной дороги» от 6 августа 1964 года.

Существенное влияние на формирование и развитие гражданского законодательства Сирии оказали ключевые нормативные правовые акты в сфере гражданского права, принятые во Франции. Общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением и расторжением договора аренды недвижимого имущества во Франции регулируются Гражданским кодексом¹ и Кодексом строительства и жилья².

Предмет договора является одним из существенных условий договора аренды недвижимого имущества в соответствии с положениями французского законодательства. Предметом договора аренды недвижимого имущества могут быть различные объекты:

1) жилое недвижимое имущество: это квартиры, дома, студии, апартаменты и другие помещения, предназначенные для проживания;

¹ Французский гражданский кодекс. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721?init=true&page=1&query=Code+civil&searchField=ALL&tab_selection=all (дата обращения 19.05.2023).

² Code de la construction et de l'habitation. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096?init=true&page=1&query=Code+de+la+construction+et+de+l%27habitation&searchField=ALL&tab_selection=all (дата обращения 19.05.2023).

2) коммерческое недвижимое имущество: включает в себя офисы, магазины, рестораны, склады, производственные помещения и т. д.;

3) промышленное недвижимое имущество: например, фабрики, заводы, ангары и прочие объекты, используемые для промышленных целей;

4) земельные участки: в случае аренды земельного участка арендатор получает право использовать участок для определенных целей, таких как сельскохозяйственное использование, строительство и т. д.;

5) гаражи и парковочные места: аренда гаража или парковочного места может быть предметом договора аренды недвижимого имущества.

Приведенный перечень возможных предметов договора аренды недвижимого имущества по законодательству Франции не является исчерпывающим, а лишь содержит базовые объекты, в отношении которых заключение данных соглашений является наиболее распространенным¹. Законодательство Сирии руководствуется тем же подходом и в Гражданском кодексе, и в специализированных законах нет закрытого перечня объектов недвижимого имущества, которые могут быть предметами арендных отношений.

Неограниченный перечень является логичным поскольку определение имущества как недвижимого основывается на факте его связи с землей исходя из самого определения понятия «недвижимое имущество».

Как и законодательством Сирии, Гражданским кодексом Франции предусматриваются определенные особенности гражданско-правового регулирования отношений, возникающих по поводу заключения, изменения и расторжения договора аренды в зависимости от его предмета. Так, гражданским законодательством Франции предусмотрены следующие отличия договоров аренды жилого имущества (*bail d'habitation*) и коммерческих помещений (*bail commercial*): договор аренды жилого имущества обычно заключается на определенный срок (обычно от одного до нескольких лет) или на неопределенный срок (бессрочный договор)². Договор аренды коммерческого недвижимого

¹ Halpérin J-L. The French Civil Code // Taylor & Francis. 2021.

² Thomat-Raynaud A-L. Le règlement de copropriété et le contrat de bail : quels rapports? Quelles libertés? // Dans Droit et Ville. 2022. № 2 (94). P. 103–118.

имущества имеет более длительную продолжительность и может быть заключен на срок до девяти лет или более, в зависимости от обстоятельств; договор аренды жилого имущества обычно содержит стандартные условия, которые предоставляют арендаторам определенные права, например, право на жилищные пособия, защиту от безосновательного выселения и ограничения на повышение арендной платы¹. Договор аренды коммерческого недвижимого имущества обычно более гибок и предусматривает больше свободы в установлении условий аренды, таких как коммерческие арендные ставки и условия ремонта; расторжение договора аренды жилого имущества обычно требует соблюдения определенных формальностей и уведомлений, а также может быть ограничено во времени. Расторжение договора аренды коммерческого недвижимого имущества требует более сложной процедуры и часто предусматривает возможность автоматического продления договора на определенных условиях.

Вне зависимости от предмета договора аренды недвижимого имущества сторонами данного соглашения, согласно положениям гражданского законодательства Франции, являются арендодатель и арендатор. Французское законодательство закрепляет за сторонами договора аренды недвижимого имущества совокупность прав и обязанностей, которые составляют их правовой статус. Так, арендодатель обладает следующими правами и обязанностями²:

– право своевременного получения арендной платы: арендодатель имеет право требовать от арендатора своевременного и полного внесения арендной платы в соответствии с условиями договора аренды. Данное право является одним из основных прав арендодателя и обеспечивает его экономические интересы;

– право на получение компенсации за повреждения: в случае возникновения повреждений или порчи имущества, арендодатель имеет право требовать от арендатора возмещения убытков, связанных с восстановлением или ремонтом имущества;

¹ Киселёва Ю. М. Особенности правового регулирования найма жилого помещения в странах Западной Европы // Вестник магистратуры. 2020. № 1-2 (100). С. 82.

² Léger-Bosch C., Houdart M., Loudiyi S., Le Bel P. M. Changes in property-use relationships on French farmland: A social innovation perspective [Электронный ресурс]. DOI 10.1016/j.landusepol.2020.104545 // Land Use Policy. 2020 May. Vol. 94.

– право на контроль за использованием имущества: арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием недвижимого имущества арендатором, чтобы убедиться в соблюдении условий договора аренды и предотвратить незаконные или недопустимые действия.

Обязанность предоставления имущества в надлежащем состоянии: арендодатель обязан предоставить недвижимое имущество арендатору в состоянии, соответствующем условиям, указанным в договоре аренды. Выполнив данную обязанность, арендодатель также имеет право требовать от арендатора поддержания имущества в приемлемом состоянии в течение срока аренды.

Обеспечение безопасности и комфорта: арендодатель обязан предоставить арендатору безопасные и комфортные условия проживания или использования недвижимого имущества. Арендодатель должен обеспечить исправность систем отопления, водоснабжения, электроснабжения и других необходимых коммуникаций.

Проведение необходимых ремонтных работ: арендодатель обязан осуществлять необходимые ремонтные работы и обслуживание имущества, если такие работы не могут быть выполнены арендатором.

Уведомление об изменениях: арендодатель обязан уведомить арендатора о любых изменениях, касающихся имущества или условий аренды, например, о планируемых ремонтных работах или изменении размера арендной платы.

Защита прав арендатора: арендодатель должен уважать права арендатора и не осуществлять незаконные действия, такие как незаконное выселение или неправомерное ограничение доступа к имуществу.

Перечисленным выше правам и обязанностям арендодателя корреспондируют следующие права и обязанности арендатора¹:

– право использования имущества: арендатор имеет право использовать недвижимое имущество в соответствии с условиями договора аренды;

– право получения информации: арендатор имеет право получать от арендодателя информацию, касающуюся условий аренды, обязательных

¹ *Vols M. European Law and Evictions: Property, Proportionality and Vulnerable People // European Review of Private Law. 2019. Vol. 27, Issue 4. P. 719–752.*

ремонтных работ, изменений в условиях использования имущества и других важных аспектов, которые могут затрагивать его права и интересы;

– право безопасного и комфортного проживания: арендатор имеет право требовать от арендодателя предоставления безопасных и комфортных условий проживания, что включает в себя исправность систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, а также соответствие имущества санитарным и гигиеническим нормам;

– право неприкосновенности жилища: арендатор имеет право на неприкосновенность своего жилища, что означает, что арендодатель не может находиться в помещении без уведомления и присутствия арендатора.

Своевременная оплата арендной платы: арендатор обязан своевременно и полностью вносить арендную плату в соответствии с условиями договора аренды.

Соблюдение условий договора: арендатор должен соблюдать все условия, указанные в договоре аренды, включая правила использования имущества, запреты на подселение без согласия арендодателя, запреты на проведение изменений в имуществе без согласия арендодателя и другие важные положения.

Поддержание имущества в приемлемом состоянии: арендатор обязан поддерживать недвижимое имущество в чистоте и пригодном для проживания состоянии, а также производить мелкий текущий ремонт, если такие работы не требуют специализированной помощи.

Уведомление об изменениях: арендатор обязан уведомить арендодателя о любых изменениях, касающихся его контактной информации, состава семьи (в случае жилой недвижимости), а также о необходимости проведения ремонтных работ или о возникновении повреждений имущества.

Возвращение имущества: по истечении срока аренды или при досрочном расторжении договора арендатор обязан вернуть имущество арендодателю в том же состоянии, в котором оно было получено, за исключением естественного износа.

Следует отметить, что перечень прав и обязанностей сторон договора аренды может варьироваться в зависимости от вида недвижимости (жилой,

коммерческой и т.д.) и условий, указанных в договоре аренды¹. Базирующиеся на принципе свободы договора, договорные отношения в Сирии и во Франции имеют очень близкие черты, а в некоторых случаях и аналогичные, за тем исключением, что в сирийской практике учтено применение обычаев при заключении сделок по месту нахождения имущества исходя из особенностей исламского права.

2.2. Форма и условия договора аренды недвижимого имущества в САР

Для заключения договора аренды ключевое значение имеет согласие сторон: арендодателя, владельца недвижимого имущества, и арендатора, уполномоченного исполнять обязательства по договору аренды, включая оплату арендной платы, поддержание имущества в надлежащем состоянии, соблюдение правил безопасности и условий договора. Обязанности арендодателя включают передачу арендованного имущества арендатору для временного использования в состоянии, пригодном для достижения целей арендатора, без нарушения целевого назначения имущества. Договор аренды должен быть оформлен в письменной форме, структурирован на разделы и пункты, где каждый раздел устанавливает условия, права и обязанности сторон, порядок оплаты, способы разрешения споров и другие важные аспекты. Стороны могут дополнять договор дополнительными условиями, выделяя их в отдельные разделы, и прилагать дополнительные документы, имеющие юридическую силу, такие как акт приема-передачи имущества и перечень движимого имущества в арендованном помещении.

Итак, помимо прав и обязанностей сторон, в договоре аренды определяются следующие существенные условия:

Информация о арендодателе и арендаторе, в том числе: ФИО, дата и место рождения, место регистрации или место фактического проживания, данные документа удостоверяющего личность (паспорт) – для физических лиц; для юридических лиц – полное наименование организации, с учетом организационно-

¹ *Gorlier V. Fiche 1. Que sont les contrats spéciaux? // Dans Le droit des contrats spéciaux. 2021. P. 7–15.*

правовой формы организации, дата регистрации и идентификационный номер, юридический адрес, а также документ, на основании которого действует представитель организации (генеральный директор или иное уполномоченное лицо).

Описание сдаваемого в аренду объекта недвижимого имущества (предмет договора): тип и вид объекта, адрес места нахождения, физические характеристики, данные документа, на основании которого действует арендодатель, описание содержимого объекта (наличие и состояние несущих конструкций, коммуникаций, наличие отделочных материалов и мебели и др.).

Цель и сроки: описание целей, для которых объект недвижимого имущества сдается в аренду, срок действия договора, дата и способ передачи арендуемого имущества. Если дата и способ передачи арендованного имущества определяются сторонами на свое собственное усмотрение, то цели аренды не могут противоречить назначению недвижимого имущества, то есть, жилое помещение, зарегистрированное как таковое, не может использоваться в целях предпринимательской деятельности, и наоборот, в складском помещении не могут проживать люди.

Способ передачи арендованного имущества может быть фактическим, когда арендованное имущество передается сразу по факту заключения договора, путем передачи ключей, и нематериальным, то есть передача осуществляется путем подписания Акта приема-передачи, фиксирующего состояние помещения, дату его передачи и наличие или отсутствие претензий сторон. Как правило, указанный документ прилагается к договору и имеет такую же юридическую силу для сторон, как и сам договор.

Права и обязанности сторон договора аренды: помимо описанных в предыдущем параграфе ключевых прав и обязанностей арендодателя и арендатора стороны могут договориться и о более специфических условиях. Как правило, это, в большей степени, касается обязанностей. Здесь могут быть включены различного рода запреты и ограничения, а именно: запрет на сдачу арендуемого объекта недвижимого имущества в субаренду, запрет на досрочное

расторжение договора до наступления определённых условий, ограничение по объёму проводимых на объекте ремонтных работ, ограничение по режиму работы, если речь идет о юридическом лице, ограничения по количеству проживающих с арендатором лиц, если речь идет о жилой недвижимости и т.д.

Арендная плата: формула расчета и размер арендной платы, способы оплаты, периодичность (ежемесячная, ежеквартальная или годовая), описание и расчет прочих возможных платежей (коммунальные и эксплуатационные услуги), размер депозита и порядок его возврата. Депозит, или страховой депозит, является одним из ключевых условий договора, предназначенный для покрытия различного рода компенсаций ущерба арендодателем. Согласно положениям Закона № 6 от 2001 г. САР размер страхового депозита может быть максимум соразмерен сумме трех месяцев арендной платы, но как правило, арендодатель ограничивается размером одного месяца арендной платы. Помимо оплаты страхового депозита в денежном эквиваленте, при нарушении арендатором определенных условий договора, арендодатель может взять в качестве залога имущество арендатора, находящееся в арендованном недвижимом имуществе¹. При отсутствии каких-либо претензий, как финансовых, так и к степени сохранности объекта недвижимого имущества, страховой депозит подлежит возврату арендатору в полном размере. Коммунальные и эксплуатационные платежи могут быть включены в арендную плату, а могут оплачиваться отдельно на основании выставленного счета. Так как арендодатель не является лицом, предоставляющим коммунальные и эксплуатационные услуги, то и счета выставлять он не может. Поэтому в случае если стороны договора аренды пришли к соглашению об отдельной оплате указанных услуг, арендодатель передает арендатору счета за указанные услуги, поступающие на имя первого. Положение о коммунальных и эксплуатационных услугах обязательно фиксируется в договоре аренды отдельным пунктом, который должен содержать полное описание формы и способ оплаты, порядок расчета, а также наименование основания для произведения оплаты.

¹ Syrian law is PRO-LANDLORD [Электронный ресурс]. URL: <https://www.globalpropertyguide.com/Middle-East/Syria/Landlord-and-Tenant> (дата обращения: 27.06.2023).

Ответственность сторон: штрафные санкции и условия, при которых договор аренды может быть расторгнут досрочно, в одностороннем порядке. Ответственность сторон заключается в своевременном и точном исполнении своих обязательств по договору аренды. Законодательством предусмотрены различные механизмы прекращения арендных отношений с последующим выселением арендатора. Однако помимо штрафов и санкций, предусмотренных законом, стороны могут дополнительно согласовать ограниченный перечень санкций и штрафов. Например: «Нарушение любого пункта настоящего договора считается недействительным само по себе без предварительного уведомления или предупреждения стороны».

Способы разрешения споров: претензионный или судебный. Как правило, стороны договора заранее решают все спорные вопросы и фиксируют достигнутые соглашения в тексте договора. Но, как это всегда бывает, охватить все невозможно и спорные вопросы возникают. Какие-то из них можно решить самостоятельно, путем направления претензии, требования или уведомления, а некоторые получается урегулировать только в судебном порядке. В претензионном порядке чаще всего решаются споры, связанные с неуплатой арендной платы. В этом случае арендодатель может направить в адрес арендатора почтовое требование в порядке, предусмотренном законом¹. Так, арендодатель либо получает причитающуюся ему по договору аренды оплату, либо, в случае отказа арендатора исполнять требование, досрочно прекращает исполнение договора аренды и в судебном порядке добивается выселения арендатора и взыскания задолженности с набевшими процентами, если это было предусмотрено договором аренды. Во всех случаях для досрочного прекращения арендных отношений с последующим выселением арендатора в судебном порядке необходимо наличие действующего договора аренда. Суть заключается в том, что в процессе судебного разбирательства устанавливаются права и обязанности сторон в соответствии с договором, на что они могут рассчитывать по итогу разрешения спора, а также нет ли факта злоупотребления одной из сторон правом.

¹ Ст. 8/А/1 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

Помимо этого, стороны договора заранее определяют и фиксируют в каком суде будет разрешаться спор, в случае его возникновения.

Форс-мажор – действие непреодолимых сил: чрезвычайные ситуации (далее по тексту – ЧС), при наступлении которых стороны могут досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке.¹ Данные условия договора определяют порядок действия сторон, в случае наступления ЧС. ЧС могут быть разными от пожара до стихийного бедствия, основным показателем является то, что стороны фактически лишаются возможность реализовывать свои права и обязанности в отношении недвижимого имущества по независящим от них причинам. Поэтому, при наступлении ЧС, сторона договора должна обратиться в суд за установлением данного факта и заявлением о прекращении действия договора аренды или изменении порядка его исполнения. Однако в случае, если ЧС наступило по вине арендатора, что привело к порче или гибели арендованного имущества, и данный факт доказуем, то арендодатель в праве, помимо требования о прекращении арендных отношений, также требовать возмещения нанесенного ущерба в полном объеме.

Прочие условия. Как правило, в указанном разделе договора аренды указывают способы взаимосвязи сторон, в каком количестве экземпляров составлен договор, а самое главное: «во всем остальном, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются действующим законодательством САР». Смысл данного пункта заключается как раз в том, что при возникновении спорных ситуаций, выходящих за рамки договора, стороны должны руководствоваться законом, а также несмотря на то, что заключение договора является выражением воли сторон, подчиняющейся принципу свободы договора, стороны договора аренды должны в любом случае соблюдать требования законодательства.

Реквизиты и подписи сторон. Окончанием любого договора является раздел, содержащий реквизиты сторон: полное наименование сторон (ФИО, если речь идет о физических лицах), контактная информация и банковские реквизиты,

¹Ст. 148/2 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

а факт заключения договора фиксируется подписями сторон, окончательно закрепляющими все договоренности.

После подписания договор аренды подлежит регистрации в органах власти административной единицы (регион, край, город, деревнях) и муниципалитете при условии, что эти договоры включают идентификационные данные сторон, адрес и подписи сторон или их законных представителей, существенные и все согласованные условия. За регистрацию, в дополнение к установленным сборам, взимается плата, обязательство оплаты которой возлагается на арендодателя и составляет 1% от месячной арендной платы, при условии, что эта плата не превышает период в один год, независимо от срока договора. Инструкция, регулирующая процедуру регистрации договоров аренды, формируется и публикуется главой местного самоуправления.

Представляется, что государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества должен осуществлять нотариус по следующим причинам:

- в полномочия нотариусов входит удостоверение договоров;
- ими являются высококвалифицированные лица, имеющие хорошее техническое оснащение;
- нотариусы могут обратиться к председателю городского суда первой инстанции для защиты интересов сторон в судебном порядке;
- нотариусы находятся по всех городах и регионах САР;
- законодательство предусматривает возможность для сторон при необходимости запросить нотариуса для выезда на место с целью удостоверения договора аренды, что способствует улучшению юридической чистоты сделок;
- нотариусы могут осуществлять свои функции в нерабочее время, что служит защите интересов граждан.

Тем не менее сборы за документальное оформление договоров аренды по-прежнему являются одной из важных тем, вызывающих разногласия несмотря на то, что в п. а ст. 1 Закона № 20 от 11.11. 2015 «Об аренде» установлены ограничения в отношении действий регистрирующих органов.

Местным администрациям запрещено вмешиваться в вопросы определения сторонами размера арендной платы и проверять порядок заключения договора между сторонами. Они могут лишь зафиксировать факт заключения договора и законность прав сторон. Также гражданским законодательством установлен гербовый сбор, который составляет 0,004% от общей стоимости договора аренды, но не менее 500 сирийских фунтов на основании решения налогового органа. Относительно местного гербового сбора установлено, что существуют два местных сбора, стоимость которых определяется как 5% от стоимости финансового сбора плюс стоимость сбора за военные действия.

Согласно французскому законодательству, важность соблюдения формы договора аренды недвижимого имущества и отражения в его содержании существенных условий обусловлена, в первую очередь, установленным основанием для признания действительным данного соглашения¹. В данный список входят следующие условия:

1) отсутствие согласия сторон, договор аренды должен быть заключен добровольно и с согласия обеих сторон². В случае, если одна из сторон была вынуждена подписать договор против своей воли или была обманута, суд может признать договор недействительным;

2) нарушение обязательной формы, договор аренды должен быть заключен в письменной форме. В случае, если договор заключен устно или не соответствует другим обязательным требованиям к его форме, то он может быть признан недействительным;

3) нарушение публичного порядка, договор аренды не должен противоречить общественным интересам и основным принципам права. Например, если условия договора являются противозаконными или несправедливыми, суд может признать договор недействительным;

4) неравнозначность условий, договор аренды должен содержать разумные и справедливые условия для обеих сторон. Если условия договора являются

¹ *Dechepy-Tellier J., Guillaumé J. Le droit des contrats en schémas // Edition Marketing Ellipses, 2021. P. 384.*

² *Delangle C. Les motifs du contrat à titre onéreux : étude comparative des droits français, anglais et allemand: Thèse de doctorat en Droit privé et sciences criminelles. 2020.*

эксцессивными, несправедливыми или непропорциональными, суд может признать договор недействительным или изменить некоторые из его условий;

5) отсутствие специального разрешения для некоторых видов недвижимости, таких как коммерческие помещения или земельные участки, может требоваться специальное разрешение от уполномоченного органа государственной власти или наличие лицензии у одной из сторон для заключения договора аренды.

Условия договора аренды недвижимого имущества в соответствии с французским законодательством должны быть отражены в письменном документе. Письменная форма договора аренды недвижимого имущества во Франции играет важную роль в защите интересов арендодателя и арендатора, обеспечивает ясность и прозрачность условий аренды, а также является доказательством согласия сторон на эти условия¹. В Сирии письменная форма договора аренды недвижимого имущества также имеет значительное значение для обеспечения законности и защиты прав сторон.

Письменная форма договора аренды недвижимого имущества в Сирии способствует ясности и точности его условий, а также гарантирует доказательство согласия сторон по всем существенным условиям договора. Кроме того, письменная форма предоставляет сторонам возможность ознакомиться с условиями арендного соглашения, включая сроки, цену, права и обязанности каждой из сторон. Также письменная форма договора аренды обеспечивает документальное подтверждение существования и содержания соглашения, что имеет большое значение в случае возникновения споров или несоблюдения условий аренды одной из сторон. В случае возникновения конфликта между арендодателем и арендатором, письменный договор аренды может использоваться в качестве доказательства в суде для защиты прав и интересов сторон.

2.3. Порядок заключения, продления и прекращения договора аренды недвижимого имущества в САР

¹ Halpérin J.-L. Op. cit.

Заключение договора аренды недвижимого имущества не является сложным процессом, требующим лишь волеизъявления, правоспособности и дееспособности сторон. Продление договора аренды также не представляет сложностей и требует лишь согласия сторон; в противном случае договор автоматически прекращает свое действие. Однако расторжение договора является более сложной процедурой, особенно в случае досрочного расторжения из-за неисполнения одной из сторон условий договора.

Соглашения об аренде подлежат регистрации в административных единицах, таких как губернии, города, деревни и муниципалитеты. Для регистрации требуется предоставление следующей информации: идентификатор личности, адрес сторон договора, срок аренды, описание арендованного имущества, цель аренды, цена и условия оплаты. Регистрационный сбор, не превышающий одного процента от месячной арендной платы, взимается при условии, что он не превышает годовой период, независимо от срока договора. Инструкции по регистрации договоров аренды принимает глава местной администрации.

В соответствии с законодательством, стороны или их представители должны зарегистрировать заключенные ими договоры аренды в различных административно-территориальных единицах, таких как провинции, города, деревни, муниципалитеты и т. д. Автор исследования приходит к выводу, что целесообразно передать полномочия по регистрации договоров аренды нотариусам, что обосновано в параграфе 2.2.

Закон № 464 от 15 февраля 1949 года устанавливал порядок продления срока аренды недвижимого имущества, ограничивая автономию волю сторон договора¹. В соответствии с первой статьей данного закона, действующие договоры аренды недвижимости были автоматически продлены до 31 декабря 1949 года в пользу арендаторов жилых, коммерческих, производственных или иных помещений, а также для государственных органов, муниципалитетов и

¹ Аль-Зухайли Ясин. Проблемы нового закона об аренде: дис. ... магистр. юрид. наук. Дамасский университет. Дамаск, 2017. С. 17.

официальных учреждений, у которых истек срок аренды до указанной даты, согласно условиям договора, возобновленного или продленного в соответствии с предшествующим законодательством. Таким образом, данная норма демонстрирует вмешательство государственной власти в договорные отношения, основанные на принципе свободы заключения договора.

В 1952 году был принят Закон №111 «Об аренде», который не содержал прямых указаний о продлении договора аренды¹. Однако в Сирии сформировалась судебная практика, согласно которой договор аренды продлевается на неопределенный срок, а не на тот же срок, что и первоначальный договор, если не указано иное². Закон №6 от 2001 года утвердил эту судебную практику, а Закон № 10 от 2006 года ввел принцип свободы договора для всех договоров аренды недвижимого имущества, отменяя дифференциацию, установленную ранее. Прекращение договора аренды недвижимого имущества может происходить по двум основаниям: по истечении срока действия договора, который может быть определен сторонами, а в случае отсутствия указания о продлении, необходимо уведомить о пролонгации. Если срок действия истек, арендатор должен освободить имущество.

Прекращение договора аренды недвижимого имущества, по общему правилу, наступает после истечения срока действия соглашения. Стороны договора имеют возможность согласовать определенный срок, после истечения которого договор аренды прекращает свое действие, и в случае отсутствия явного указания о продлении срока, арендатору необходимо направить уведомление о пролонгации соглашения. В случае, если арендатор продолжает занимать арендованное имущество после истечения установленного срока действия договора без согласия арендодателя, последний вправе требовать освобождения помещения с выплатой компенсации.

Стороны также могут определить срок и обязанность по уведомлению одной стороны другую о возврате арендованного имущества после завершения

¹ *Фино Мухаммад Али*. Первое приложение к книге Освещение положений нового закона об аренде жилья № 6 от 2001 г. Дамаск: Аль-Матбаат Аль-Кануния, 2001. С. 12.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2926 от 26.12.1965 // Журнал Адвокаты. 1965. С. 771.

срока действия договора; в противном случае договор аренды автоматически продлевается на новый срок. Прекращение договора аренды зависит от процесса возврата арендованного имущества в установленный арендодателем срок. В случае, если арендодатель не уведомил о прекращении действия договора и возврате помещения в установленный срок или сделал это после истечения срока действия договора, арендная плата продлевается на период фактического нахождения арендатора на объекте недвижимости и рассчитывается в соответствии с предусмотренной формулой. Срок аренды завершается после истечения установленного в уведомлении срока без необходимости повторного уведомления¹.

В случае, если арендатор остается в арендованном имуществе после истечения всех сроков с согласия арендодателя, это рассматривается как имплицитное возобновление аренды, а не продление договора. В случае отсутствия определенного срока действия договора по каким-либо причинам и невозможности установить предполагаемый срок, договор аренды считается заключенным на срок, за который была уплачена или указана арендная плата. В таком случае срок действия договора аренды завершается по истечении указанного срока². Помимо истечения срока действия договора, даже в указанной ситуации, арендатор должен быть уведомлен о прекращении договора аренды и вернуть арендованное имущество в установленный законом срок (для нежилых помещений – три месяца, для жилых – не менее одного месяца).

Однако, стороны вправе также в определенных случаях досрочно расторгнуть договор аренды недвижимого имущества.

Исходя из содержания ст.ст. 568 - 576 ГК САР следует выделить следующие случаи досрочного прекращения действия договора аренды:

1. Переход права собственности на арендованное имущество. Если на момент передачи права собственности лицу, приобретшему арендованное имущество, договор аренды действует и имеет фиксированные сроки действия,

¹ Аль-Зухайли Мухаммад. Указ. соч. С. 623; Муркос Сулейман. Указ. соч. С. 849.

² Ст. 531 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.

то такой договор сохраняет силу для нового собственника¹. Однако, если договор аренды не имеет фиксированных сроков действия на момент перехода права собственности на арендованное имущество, то получатель права собственности имеет право выбора. Новый собственник может вступить в права и взять на себя обязательства арендодателя по действующему договору аренды и оставить его без изменений, а может отказаться от вступления в арендные отношения с арендатором и потребовать от последнего покинуть арендованное недвижимое имущество путем направления в адрес арендатора уведомления о прекращении действия договора аренды с указанием срока, в течение которого он должен возвратить имущество. В таком случае арендодатель обязан выплатить арендатору компенсацию, если не оговорено иное, при этом арендатор не обязан выселяться только после получения компенсации от арендодателя или от лица, которому имущество было передано от имени арендодателя, он может это сделать заранее.

2. Возникновение чрезвычайной ситуации². В случае возникновения чрезвычайной ситуации, затрудняющей исполнение договора аренды, каждая из сторон может потребовать досрочного расторжения договора аренды, при условии соблюдения сроков уведомления и возмещения убытков.

3. Неплатежеспособность арендатора. Если арендатор становится неплатежеспособным и не предоставляет гарантии погашения задолженности по арендной плате, арендодатель может потребовать расторжения договора аренды.

4. Смена места жительства. По договору аренды жилого помещения, если арендатору требуется сменить место жительства из-за работы и договор заключен на определенный срок, при соблюдении уведомительного порядка, арендатор может потребовать досрочного расторжения договора аренды.

Прекращение договора аренды может быть осуществлено в различных формах, включая соглашение сторон, решение суда о признании договора

¹ Ст. 571/1 Сирийского Гражданского кодекса № 84 от 18.05.1949. Указ. соч.; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 375/307 от 16.03.2004 // Журнал Адвокаты. 2005. № 3-4. С. 357; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 378/321н от 20.03.2006 // Журнал Адвокаты. 2008. № 7-8. С. 476.

² *Абу Аль-Айял Айман, Салех Фаваз*. Гражданское право. Источники обязательств. Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2005. С. 149.

недействительным. Гражданский кодекс САР устанавливает общий порядок признания договора аренды недействительным и условия досрочного прекращения договора по соглашению сторон. Последующие законы, включая Закон № 6 от 2001 года с поправками от 2006 года, содержат специальные положения относительно процедуры прекращения договора. В случае признания договора аренды недействительным применяются общие правила, предусмотренные Гражданским кодексом САР.

Законом № 6 от 2001 г. разрешается расторжение договора аренды на основании решения суда о выселении, *L'expulsion de l'immeuble* (выселение в административном порядке). Основания расторжения соглашения установлены в статье 8 данного нормативного правового акта. Одним из таких оснований является неуплата арендной платы.

Для того чтобы прекратить арендные отношения с арендатором по причине неуплаты арендной платы, необходимо наступление условий, определенных в п. А ст. 8 Закона № 6 от 2001 г.:

- 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 нового 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.

Гражданским законодательством Сирии устанавливается ряд требований к почтовым отправлением. Отправитель почтового требования — арендодатель; собственник арендованного имущества. Новый собственник не считается

арендодателем, но считается особым правопреемником предыдущего собственника. Арендодатель не обязан быть собственником имущества, даже если его права не зарегистрированы РНИ САР¹. В случае смерти арендодателя право направления почтового требования через нотариуса переходит к его законным наследникам в совокупности, или к тем, кто имеет право распоряжаться имуществом, или к тем, кто принимает право распоряжения без возражений со стороны остальных наследников. В таком случае отправитель требования из числа наследников должен указать в ней доли каждого из наследников в праве собственности на арендованное имущество, а, следовательно, в арендной плате, иначе, без указания суммы, причитающейся каждому наследнику, такое уведомление будет недействительным².

Однако, судебная практика противоречива касательно случаев, когда арендованное имущество находится в общей собственности. Если КС САР в некоторых своих решениях до издания нового Закона № 6 от 2001 г. указал, что в случае, если общедолевые собственники арендованного имущества направляют в адрес арендатора уведомление с требованием погасить задолженность по арендной плате по отдельности друг от друга или без указания причитающихся долей от этой суммы, то арендатор освобождается от выплаты задолженности до тех пор, пока не получит надлежаще оформленное уведомление³. Однако даже неверно оформленное уведомление признается в качестве официального требования к арендатору о необходимости погашения задолженности.

Если арендодатель не является собственником арендованного недвижимого имущества, то нет необходимости в указании долей собственников в направляемом арендатору уведомлении о необходимости уплаты арендной платы⁴.

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 585 от 01.04.2003 // Журнал Адвокаты. 2004. № 9-10. С. 895.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 892 от 28.12.1999 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 183 от 12.06.2001 // Архив Кассационного суда; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 619 от 25.03.1964 // Архив Кассационного суда.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 298 от 12.03.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 3-4. С. 300.

В практике КС САР под собственником имущества понимается лицо, на имя которого право собственности было зарегистрировано в записях РНИ САР или в иных органах, выполняющих аналогичные с реестром юридические функции, таких как регистрация военно-жилищных хозяйств и жилищно-строительных кооперативов¹.

Согласно ст. 8/А/1 Закона № 6 от 2001 г. почтовое требование является законным, если в него внесены корректные персональные данные арендатора, указанные в договоре аренды. В случае, если арендатор не находится в арендованном помещении, требование может быть передано любому лицу, находящемуся в указанном помещении, достигшему восемнадцатилетнего возраста или одному из его партнеров или сотрудников, находящихся в арендованном имуществе. Если уполномоченный сотрудник не находит арендатора по месту аренды недвижимого имущества, он должен сообщить об этом одному из его родственников, проживающих с ним в арендованном жилом помещении, о чем тот должен прямо указать в извещении о прибытии почтового требования, иначе указанное требование будет признано недействительным. Следовательно, уполномоченный сотрудник должен указать причину извещения родственника, его возраст, место вручения извещения, факты совместного проживания родственника и адресата в арендованном имуществе, и отсутствие последнего².

Суд первой инстанции обязан проверить подлинность уведомления стороны о направлении ей претензии. Это связано с тем, что правила, касающиеся действительности почтового уведомления, относятся к публичному порядку, и поэтому вопрос о неправильном уведомлении и получении может стать основанием для возвращения искового заявления, даже если оно находится в суде первой инстанции³. Отсюда следует, что требование о погашении

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 157 от 01.10.2001 // Архив Кассационного суда.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 675 от 10.10.1995 // Архив Кассационного суда; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 450 от 10.12.2001 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 40 от 12.06.2001 // Архив Кассационного суда; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 55 от 26.06.2001 // Архив Кассационного суда; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 86 от 17.07.2001 // Архив Кассационного суда.

задолженности по арендной плате на основании недействительного почтового уведомления является незаконным¹.

Но если арендованное имущество является коммерческим помещением, оно закрыто и опечатано соответствующим органом власти, что препятствует его использованию адресатом и делает невозможным ознакомление лица с содержанием уведомления, то уведомление признается недействительным.

Если арендаторов несколько, отправитель должен направить почтовое требование о погашении задолженности арендной платы и обратиться в суд с заявлением о выселении в связи с неуплатой арендной платы всеми арендаторами. Отсюда следует, что если отправитель почтового требования направил его в адрес только одного арендатора, отказывающегося платить арендную плату, то такой отказ не будет рассматриваться как основание для выселения всех².

В случае смерти первоначального арендатора арендные отношения переходят к наследникам, проживавшим с ним до его смерти. При этом арендодатель должен направить почтовое требование в адрес всех наследников, а в случае отказа принять уведомление и погасить задолженность, он вправе подать иск о выселении за неуплату долга всеми наследниками, в связи с тем, что они являются правопреемниками первоначального арендатора.

Из ст. 8/А/1 Закона № 6 от 2001 г. следует, что арендатор должен быть уведомлен почтовым требованием о погашении задолженности по арендной плате по месту нахождения арендованного имущества, которое также является его местом жительства, при условии, что в договоре аренды не указано иное³. После подачи иска о выселении арендатора за неуплату арендной платы повестка в суд и извещение арендатора производится не в соответствии с положениями указанной статьи, а в соответствии с положениями гл. 4 Гражданского процессуального кодекса от 1953 года САР и его поправками⁴. Поэтому направление почтового требования в адрес арендатора по месту аренды

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 898 от 19.06.2002 // Архив Кассационного суда.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 384 от 26.03.2002 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 135 от 11.02.2002 // Архив Кассационного суда.

⁴ *Фино Мухаммад Али*. Указ. соч. С. 173, 174.

имущества имеет силу и в том случае, если арендодателю известно, что арендатор там проживает, поскольку арендованное имущество является допустимым местом для вручения уведомления арендатору¹.

Закон № 6 от 2001 г. не требовал, чтобы в почтовом требовании указывалась подробная характеристика арендованного объекта недвижимого имущества. Таким образом, если почтовое требование не включает эти данные, относящиеся к арендованному имуществу, оно не считается недействительным, при условии, что в нем содержится описание объекта аренды, достаточное для понимания².

Также закон не требовал указания даты отправления требования непосредственно на нем, однако, КС САР решил, что если требование не датировано, и в деле не было уведомления о вручении требования, то вынесение решения о выселении невозможно до выяснения даты отправления требования, что, как следствие, приводит к признанию требования недействительным³.

Кроме того, ст. 8/А/1 Закона № 6 от 2001 г. не требовала указания имени лица, уполномоченного вручить требование, то есть такие данные не являются обязательными для включения в извещение о получении требования, в связи с чем, не упоминание имени уполномоченного сотрудника не должно влиять на действительность извещения, так как он подписывает извещение о вручении⁴.

Если арендатор, указанный в требовании, является юридическим лицом, то статья 8/А/1 Закона № 6 от 2001 г. предусматривает уведомление такого лица в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом САР. Из этого следует, что никакое уведомление не может быть вручено до семи утра, после шести вечера или в официальные праздники, и поэтому почтовое требования о погашении задолженности по арендной плате направляется на адрес юридического лица, когда оно является арендатором имущества в соответствии с положениями ст. 25 Гражданского процессуального кодекса САР, а не в

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 295 от 12.03.2002 // Архив Кассационного суда.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 536 от 11.12.2001 // Архив Кассационного суда;

Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 566 от 09.05.2002 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 462 от 09.04.2002 // Архив Кассационного суда.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 312 от 12.03.2002 // Архив Кассационного суда.

соответствии с положениями ст. 8/A/1 указанного выше закона, касающегося уведомления физического лица¹.

Так как арендная плата – существенное условие договора аренды и должно исполняться в соответствии с положениями, зафиксированными в договоре, при его нарушении арендатором, арендодатель вправе требовать вернуть или покинуть арендованное имущество по причине неуплаты арендной платы.² Арендная плата, являющаяся причиной выселения, – это плата, которую арендатор не уплачивает за текущий период. Что касается накопленной задолженности по арендной плате за предыдущие годы аренды, то она не считается причиной для прекращения арендных отношений, а считается обычным долгом, требуемым арендодателем в соответствии с положениями закона³. Следовательно, для того чтобы почтовое требование было действительным, в нем должны быть указаны начало и конец периода, за который требуется погашение задолженности по арендной плате, а также должна быть включена информация о дате начала аренды или справка об арендных платежах, относящаяся к текущему году аренды⁴. В договоре аренды обычно указывается начало года аренды, но если в договоре об этом ничего не сказано, то началом года аренды будет начало года по григорианскому календарю, т. е., например, с 01.01.2023⁵.

Основной принцип заключается в том, что арендная плата выплачивается после получения арендатором прибыли, если только в договоре аренды не предусмотрена уплата арендной платы заранее. Таким образом, если арендная плата должна быть внесена в конце арендного года, то требование должно быть отправлено в последний день арендного года. Направление требования до этой

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1178 от 31.07.2002 // Архив Кассационного суда.

² Ст. 8/A/1 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2464 от 21.12.1969 // Журнал Адвокаты. 1969. С. 31; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1429 от 27.05.1956 // Журнал Аль-канун. 1956. С. 430; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2024 от 26.08.2003 // Журнал Адвокаты. 2004. № 9-10. С. 899.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 303 от 12.03.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 2-3. С. 301; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 346 от 26.03.2002 // Архив Кассационного суда.

⁵ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 982 от 30.06.2002 // Архив Кассационного суда.

даты делает его неисполнимым при выселении в связи с тем, что еще не наступила дата выплаты полагающейся арендной платы¹.

Отказ арендатора платить арендную плату: если арендодатель требует от арендатора больше причитающейся ему арендной платы, это не влияет на действительность требования, поэтому арендатор должен заплатить то, что, по его мнению, он должен, в течение тридцати дней со дня, следующего за датой получения извещения о почтовом требовании, в противном случае, он становится должником, вследствие чего может быть принужден к выселению и прекращению арендных отношений по решению суда².

Следует отметить, что при погашении задолженности до ее истребования, арендатор автоматически освобождается от долга. За исключением случаев, когда арендодатель отказывается принять такой платеж и возвращает денежные средства арендатору, что может привести к возникновению опасной ситуации³.

Вторым основанием для досрочного прекращения договора аренды является злоупотребление арендатором правом в отношении арендованного имущества. Под злоупотреблением правом понимаются: нанесение ущерба имуществу, нецелевое использование имущества, внесение существенных изменений без согласия арендодателя.

Под нанесением ущерба арендованному имуществу подразумевается прямое нарушение условий договора аренды, касающихся обязанности арендатора обеспечивать целостность и сохранность арендуемого недвижимого имущества. В соответствии со ст. 548 ГК САР арендатор обязуется не вносить изменения в арендованное имущество без разрешения арендодателя. Разрешение на внесение изменений в здание может быть явным или подразумеваемым в зависимости от вида разрешенного использования арендованного имущества⁴.

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 132 от 11.02.2002 // Журнал Адвокаты. 2004. № 3-4. С. 285.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 49 от 28.01.2002 // Журнал Адвокаты. 2002. № 7-8. С. 664; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 765 от 05.06.2002 // Архив Кассационного суда; Муркос Сулейман. Указ. соч. С. 1–2.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 139 от 22.06.1994 // Журнал Адвокаты. 1995. С. 348.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3067\ 506 от 24.03.1966 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. Часть 2, пункт 2345.

Если договор аренды четко устанавливает запрет арендодателя относительно внесения изменений в арендованное имущество без его согласия, а вследствие внесения изменений нанесен ущерб, даже при отсутствии явных доказательств, такие действия арендатора могут быть признаны злоупотреблением правом¹.

Ст. 8/В. Закона № 6 от 2001 г. предусматривает, что причинение ущерба арендованному имуществу не должно быть следствием его обычного использования. Однако в статье не уточняется, что подразумевается под самоуправством. Исходя из этого, КС САР дал следующие пояснения: во-первых, любой взлом или самоуправство в арендованном имуществе, например, поломка деревянных дверей или плитки, не связанная с нормальным использованием арендованного имущества, признается злоупотреблением и влечет за собой возможность прекращения арендных отношений с последующим выселением²; во-вторых, слово самоуправство является абсолютным, и потому нет ограничений в видах ущерба, которые можно охарактеризовать как самоуправство. Снос стены в арендованном имуществе, согласно судебной практике КС САР, не считается самоуправством, кроме как после проведения технической экспертизы, подтверждающей обратное³. Во всех случаях ущерб, причиненный арендатором арендованному имуществу, влечет за собой прекращение арендных отношений с последующим выселением, и является ущербом, возникшим в результате нецелевого использования⁴.

Кроме того, факт причинения вреда арендованному имуществу должен быть доказан посредством проведения технической экспертизы и найти свое отражение в иске о досрочном прекращении арендных отношений с последующим выселением в связи с нецелевым использованием арендованного имущества. Таким образом, судье не разрешается выносить решение по своему

¹ Ст. 8 Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3067\ 506 от 24.03.1966. Указ. соч.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 595 от 24.03.1964 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. часть 2, пункт 2336.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1295\ 838 от 30.04.1963 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. Часть 2, пункт 2333.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2768 от 30.11.1954 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. часть 2, пункт 2326.

личному убеждению, только на основании экспертной оценки факта причинения ущерба¹. Однако суд должен обязать арендодателя доказать причиненный ущерб².

Если изменения, внесенные арендатором, необходимы для улучшения имущества и его использования, они не считаются самоуправством и, следовательно, не влекут за собой прекращения арендных отношений с последующим выселением³.

Судебная практика признает ущербом все, что касается несущих конструкций здания, повреждение которых приводит к ослаблению здания. Если изменения, внесенные арендатором, не нарушили целостность несущих конструкций арендуемого имущества, но произведены им для реализации своего права пользования арендуемого имущества в оговоренных и зафиксированных в договоре аренды целях, то такие действия и изменения не считаются самоуправством, влекущим за собой прекращение арендных отношений с последующим выселением⁴.

Использование арендованного имущества, не соответствующим целям договора и назначением имущества также признается самоуправством и влечет за собой прекращение арендных отношений с последующим выселением⁵. Однако арендатор не считается нарушившим условия договора, если его действия не повлекли за собой значительный ущерб⁶.

Представляется, что Кассационный Суд Сирийской Арабской Республики (КС САР) отказался от принятия подобной судебной практики на основании более позднего решения, где было отмечено, что использование арендованного жилого помещения в качестве нежилого считается злоупотреблением

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2125\ 225 от 16.02.1966 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. Часть 2, пункт 2346.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2534\ 1589 от 03.07.1965 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. часть 2, пункт 2352.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2155\ 604 от 23.03.1964 // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. часть 2, пункт 2337.

⁴ Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 222 от 05.10.1994 // Журнал Адвокаты. 1995. С. 727.

⁵ Ст. 8/В Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001. Указ. соч.

⁶ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1397 от 22.12.1977 // Журнал Адвокаты. 1978. С. 72.

арендованным имуществом. Такие действия рассматривались как произвол по отношению к договору аренды. В этом контексте нет необходимости доказывать факт причинения ущерба до выселения, поскольку изменение назначения имущества вопреки условиям договора является злоупотреблением, что влечет за собой прекращение арендных отношений с последующим выселением арендатора¹. Приведенный пример не касается жилых помещений, где с арендатором совместно проживают родственники, поскольку такое проживание является необходимостью и не признается злоупотреблением правом, а, следовательно, не может считаться нарушением условий договора, только если такое проживание не повлечет причинения вреда арендодателю².

Прекращение арендных отношений с последующим выселением арендатора может также возникнуть в связи с передачей или уступкой последним своих прав и обязанностей в отношении арендованного имущества третьим лицам. В соответствии со ст. 560 ГК САР арендатор имеет право передавать свои обязанности по оплате арендной платы или заключить договор субаренды с третьими лицами, если в основном договоре аренды не предусмотрено иное. Однако, законодатель отошел от указанного принципа в положениях Закона № 6 от 2001 г. и поправках к нему, касающихся договоров аренды недвижимого имущества, подлежащих продлению в установленном законом порядке (ст. 1/В), с учетом положений ст. 8/С.

Договоры аренды недвижимого имущества, на которые распространяется правило соглашения сторон договора, указанное в статье 1/А Закона № 6 от 2001 г., по-прежнему подчиняются общим правилам, предусмотренным в ГК САР, что выражается в следующем: арендатор имеет право на передачу договора аренды полностью или частично, а также он имеет право на вторичный договор аренды. Таким образом, положение ст. 8/С Закона № 6 от 2001 г. не распространяется на договоры аренды, на которые распространяется принцип свободы договора.

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 120 от 19.03.1996 // Архив Кассационного суда.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1612\ 2748 от 14.10.1963 г. // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. Часть 2, пункт 2339.

Согласно ст. 8/С Закона № 6 от 2001 г., для того чтобы прекратить арендные отношения с последующим выселением арендатора в связи со сдачей арендованного имущества или передачей договора аренды третьим лицам по решению суда необходимо наступление следующих условий:

- 1) наличие договора аренды;
- 2) субаренда недвижимого имущества у арендатора или передача договора полностью или частично третьему лицу¹.

Исходя из текста п. Е ст. 8 Закона № 6 от 2001 года и поправок к нему ясно, что для принятия решения о прекращении арендных отношений с последующим выселением должны быть соблюдены некоторые условия:

- 1) договор аренды между арендодателем и арендатором подлежит продлению в соответствии с п. В ст. 1 Закона № 6 от 2001 г. Данное условие было подтверждено КС САР решением касательно формулировки п. Н ст. 8 Закона № 6 2001 г. относительно договоров аренды, заключенных до вступления закона в силу. Это означает, что прекращение арендных отношений в рамках договоров, заключенных до вступления в силу указанного закона в принципе запрещается, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом: расторжение договора аренды с последующим выселением арендатора возможно, только если у такого арендатора есть в собственности свободное жилье²;

- 2) арендованное имущество должно быть предназначено для проживания, то есть признаваться в качестве жилого помещения. Недвижимое имущество, сдаваемое в аренду под магазин, фабрику, аптеку, ремесленничество или научную деятельность, не является жилым, и, как следствие, его собственник не имеет права требовать от арендатора съехать для дальнейшего проживания в таком помещении. Данное условие было подтверждено решением КС САР после вступления в силу Закона № 6 от 2001 г.³ Если часть имущества сдается в аренду для проживания арендатора, а другая часть в качестве нежилого помещения, как,

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3460\ 1512 от 24.06.1965 г. // Дахи Эззат, Бадр Ахмед. Судебная практика за четверть века. Хомс, 1976. Часть 2, пункт 2275.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 140 от 11.02.2002 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 877 от 19.06.2002 // Архив Кассационного суда.

например, если ученый берет в аренду имущество для проживания и для занятия своей профессиональной деятельностью, собственник, в этом случае, не может требовать его выселения с целью сдачи в аренду данного имущества как жилого, даже если его просьба ограничивается определенной жилой площадью, поскольку не допускается разделение договора аренды¹.

Сдаваемое в аренду недвижимое имущество должно представлять собой цельное жилье. О том, что подразумевается под термином «цельное жилье», в ст. 8/Е Закона № 6 от 2001 г. не уточняется. Зависит ли это от размера жилой площади? Требуется ли, чтобы жилье состояло из одного этажа или более чем одного? Это побудило КС САР уточнить значение данного термина. В одном из решений КС САР было указано, что если арендованное имущество состоит из двух самостоятельных строений в соответствии с его характеристиками, содержанием, полученными при его строительстве, то оно признается состоящим из двух объектов недвижимого имущества², и, следовательно, собственнику такого имущества запрещено требовать у арендаторов покинуть арендованный объект недвижимого имущества с целью иметь возможность сдавать в аренду такой объект разным арендаторам.

Из статьи 10 Закона САР «Об аренде» от 2001 года следует, что не каждого арендатора можно выселить из жилого помещения досрочно. Законодатель предоставил правовую защиту от выселения из жилого помещения двум категориям лиц: государственным служащим и пенсионерам, включая наемных работников в штате, военнослужащих, работников государственного сектора и семьям мучеников и пропавших без вести в боевых действиях. Для получения правовой защиты от выселения членам этих категорий необходимо, чтобы проживающий был замучен, пропал во время военных действий или попал в плен. Важно отметить, что проживающий должен быть военнослужащим, и понятие «семья мученика, пропавшего без вести и пленного в ходе военных действий» уточняется в законе. Ст. 11 Закона № 6 от 2001 г. добавила третью категорию, включающая партии и официальные органы власти.

¹ Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз. Указ. соч. С. 480.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 477 от 10.12.2001 // Архив Кассационного суда.

Согласно гражданскому законодательству Сирии, прекращение арендных отношений с последующим выселением возможно в связи со сносом, строительством или реконструкцией недвижимого имущества. Прекращение арендных отношений с последующим выселением арендатора из арендуемого имущества в связи со сносом, строительством или реконструкцией такого имущества возможно при наступлении условий, определенных в ст. 8/О Закона об аренде жилья от 2001 г. К ним относятся: договор аренды между арендодателем и арендатором подлежит продлению в соответствии с законом; заявление о выселении должно быть подано владельцем имущества; цель выселения состоит в том, чтобы построить полностью новое здание вместо старого: поэтому, если арендованное имущество является частью жилого дома, не требуется, чтобы снос и строительство включали весь жилой блок, но достаточно, чтобы снос и строительство включало только все арендованное имущество¹. Также необязательно, чтобы новое здание имело иные от предыдущего параметры, достаточно чтобы было возведено полностью новое здание².

Если арендатор обжалует решение о выдаче собственнику разрешения на строительство в административном суде и потребует признания его недействительным, то это решение не влияет, согласно судебной практике КС САР, на ход дела арендодателя об освобождении арендованного имущества в связи со сносом и строительством. Следовательно, подача иска в административный суд с целью аннулирования разрешения не влечет за собой прекращение дела, поданного в суд общей юрисдикции с требованием о выселении в связи со сносом и строительством, так как для этого нет юридических оснований³.

Из статьи 9 Закона «Об аренде» от 2001 года следует, что если арендатора выселяют из-за сноса или строительства, то он имеет право на размещение в объекте недвижимого имущества, который будет построен на месте снесенного

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3022 от 09.12.2003 // Журнал Адвокаты. 2005. № 5-6. С. 511.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 273 от 23.08.1994 // Архив Кассационного суда.

³ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 545 от 04.11.2000 // Архив Кассационного суда.

или его части. Также отмечается, что в случае отказа арендатору в реализации данного требования, последний вправе обратиться с иском в суд¹.

Согласно положениям статьи 8 Закона № 6 от 2001 г. для расторжения договора аренды с последующим выселением арендатора необходимо наличие совокупности следующих условий: договор аренды предусматривает продление срока соглашения по его истечению; арендатор обладает на праве собственности иным жилым помещением, которое является пригодным для проживания. КС САР установил, что при досрочном расторжении договора аренды недвижимого имущества с выселением, у арендаторов нет прав на компенсацию оплаченной ранее арендной платы².

Гражданским законодательством Сирии устанавливаются также условия продления договора аренды недвижимого имущества. Так, статья 566 ГК САР гласит: «Если срок действия договора аренды истекает, а арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом с ведома арендодателя и без возражений с его стороны, договор аренды считается продленным на первоначальных условиях, но на неопределенный срок». Гарантии, предоставленные арендатору по первоначальному договору аренды, сохраняются.

Можно сделать вывод о том, что имплицитное возобновление договора аренды происходит с имплицитной офертой и акцептом. Такое продление предполагает наличие первоначального договора аренды, срок действия которого подходит к концу. По истечении срока действия такого договора арендатор становится обладателем приоритетного права заключения нового договора аренды с ведома арендодателя.

Отсюда следует, что само по себе пребывание арендатора в арендованном имуществе после истечения срока действия договора аренды не является имплицитной офертой. Арендатор должен выразить свое желание возобновить

¹ Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3158 от 22.12.2003 // Журнал Адвокаты. 2004. № 9-10. С. 909.

² Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 175 от 30.03.1994 // Архив Кассационного суда; Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1100 от 18.07.2002 // Архив Кассационного суда.

договор аренды на основании имеющегося у него приоритетного права. Например, если причиной пребывания в арендованном имуществе после истечения срока договора аренды явилась болезнь арендатора или одного из членов его семьи, препятствовавшая выселению из арендованного имущества, это не является имплицитной офертой, и также при возникновении обстоятельств, препятствующих выселению нанимателя после истечения срока договора аренды и вынуждаемых оставаться в арендованном имуществе до его расторжения. Однако если арендатор остается в арендованном имуществе после истечения срока договора аренды, то достаточно обосновать свое намерение в отношении имплицитного возобновления, в противном случае арендатору придется доказывать намерение продлить или возобновить договор аренды.

Аналогичная ситуация и с имплицитным акцептом арендодателя. Арендодатель должен знать о том, что арендатор продолжает занимать арендованный объект недвижимости после окончания действия договора аренды, с целью продления или перезаключения такого договора. Акцептование не происходит с молчаливого согласия арендодателя, однако если нет прямого возражения и отказа от возобновления договора аренды с текущим арендатором, то такие действия можно считать имплицитным акцептом, если не доказано иное¹.

Условия имплицитного продления такие же, как и условия предыдущего контракта: имплицитное продление осуществляется на тех же условиях, что и предыдущий договор, за исключением пункта о сроках. При подразумеваемом продлении применяются те же положения, что и в первоначальном договоре, касательно арендной платы, а именно: размера, способа и формы оплаты, времени и места оплаты, аналогичное правило касается обязательств договаривающихся сторон и остальных условий, установленных в предыдущем договоре.

Важно отметить, что все гарантии или обеспечительный платеж, предоставленные арендатором при заключении первоначального договора

¹ Аль-Санхури Абдель-Раззак. Указ. соч. С. 784.

сохраняются и при подразумеваемом возобновлении арендных отношений. В случае, если гарантии или обеспечительный платеж были предоставлены со стороны третьих лиц, то их переход или возврат согласовывается с указанными лицами. Так как подразумеваемое возобновление происходит на неопределенный срок и к нему применяются положения статьи 531 Гражданского кодекса САР.

Обращаясь к французскому законодательству в области регулирования арендных отношений, как к законодательству, которое легло в основу сирийского законодательства, стоит рассмотреть предусмотренный им порядок заключения, продления и расторжения договора аренды. Так, в соответствии с французским законодательством, существует несколько способов заключения договора аренды недвижимости, каждый из которых имеет свои особенности и правовые последствия: устное соглашение, подписание письменного документа сторонами договора и подписание письменного документа доверенными лицами¹.

Устное соглашение между арендодателем и арендатором является одним из способов заключения договора аренды. В соответствии с Гражданским кодексом Франции, устное соглашение имеет силу, но может создать некоторые правовые риски. Одним из основных недостатков устного договора является сложность в доказывании своей позиции в случае возникновения споров. В суде стороны должны представить убедительные доказательства существования и условий договора, что может быть проблематично при отсутствии письменных доказательств. Кроме того, французский закон устанавливает определенные ограничения для устного договора аренды недвижимости. Например, если срок аренды превышает один год, то договор должен быть заключен в письменной форме. Тем не менее, в некоторых случаях, стороны все же предпочитают заключить устное соглашение из-за различных причин, таких как удобство или необходимость быстрого заключения сделки. В связи с этим, важно осознавать риски, связанные с устной формой договора аренды во Франции.

¹ *Bouthinon-Dumas H. La vulgarisation d'un droit d'application quotidienne // Cahiers Jean Moulin. 2019. №5. P. 31.*

С целью минимизации правовых рисков при устном соглашении между арендодателем и арендатором, французское законодательство предоставляет ряд дополнительных прав при заключении договора аренды в данной форме. Во-первых, стороны могут документировать основные условия аренды в виде записок, электронных сообщений или любых других средств, подтверждающих согласие сторон на определенные условия. Подобная документация может служить дополнительным доказательством, если спор возникнет в будущем.

Во-вторых, стороны могут воспользоваться услугами независимого свидетеля, присутствующего при заключении устного договора. Независимый свидетель может подтвердить факт заключения договора и основные условия, которые были согласованы сторонами. Данным лицом может быть профессиональный свидетель или обычный гражданин, который будет присутствовать при заключении соглашения.

Однако несмотря на эти меры предосторожности важно отметить, что письменная форма договора аренды все же является наиболее надежным и безопасным способом заключения сделки. При заключении договора аренды в письменной форме стороны имеют возможность ясно и однозначно определить все условия, включая срок аренды, арендную плату, права и обязанности сторон, и прочие существенные условия. Письменный договор также обеспечивает большую защиту прав и интересов сторон в случае возникновения спора, поскольку его содержание легко подтверждается документально.

Письменное соглашение является более надежным и распространенным способом заключения договора аренды недвижимости во Франции. В соответствии с французским законодательством, для заключения договора аренды сроком свыше одного года требуется его составление в письменной форме. Составление письменного договора позволяет сторонам иметь ясное представление о своих правах и обязанностях, а также обеспечивает более надежную защиту их интересов. При возникновении споров письменные доказательства, представленные в виде письменного договора, играют важную роль в судебных разбирательствах.

Следует также отметить, что письменная форма заключения договора аренды во Франции необходима не только для договоров аренды недвижимости сроком свыше одного года, но также для договоров аренды на определенный срок, превышающий три месяца. Данное требование обеспечивает стабильность и прозрачность в отношениях между сторонами и помогает предотвратить возможные злоупотребления и споры, основанные на нечеткости и неопределенности условий договора.

Также, во Франции распространена практика заключения договоров аренды через риелторов. Риелторы выступают в качестве посредников между арендодателем и арендатором и оказывают помощь в составлении и подписании договора¹. При заключении договора через риелтора стороны доверяют ему право составления и подписания договор от их имени. Риелторский договор является письменным договором, и его содержание и требования соответствуют общим принципам, установленным французским законодательством.

По истечении установленного срока договора аренды недвижимости возникает вопрос о его продлении между сторонами соглашения. Процесс продления договора аренды недвижимости во Франции включает несколько ключевых этапов и требует соблюдения определенных процедур².

Арендатор должен направить арендодателю письменное уведомление о своем намерении продлить договор аренды не позднее, чем за шесть месяцев до истечения текущего соглашения. Уведомление должно содержать желаемый срок продления и любые предложения относительно изменений условий аренды.

После получения уведомления арендодатель должен направить арендатору письменное согласие на продление договора аренды. В случае, если арендодатель не отвечает на уведомление в течение двух месяцев, то арендатор имеет право обратиться в суд для защиты своих прав и требовать продления договора.

¹ *Ditler F.* Quand le client est un expert: place et rôle de l'agent immobilier// Dans *Projectics = Proyética = Projectique.* 2023/HS (Hors Série). P. 89–105.

² *Bohnet F.* Dix ans de cas clairs en droit du bail // *Faculte de Droit de L'Universite de Neuchatel.* 2020. P. 19.

После получения согласия арендодателя продлить действующее соглашение, стороны приступают к согласованию изменений его условий, в случае наличия соответствующих предложений. Как правило, предложения связаны с изменением размера арендной платы, установление нового срока аренды, внесением изменений в права и обязанности сторон и т.д. Изменения действующего договора аренды недвижимого имущества должны быть оформлены в дополнительном соглашении к нему.

Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в том случае, если основной договор аренды недвижимого имущества также был зарегистрирован уполномоченными органами государственной власти. С целью соблюдения требований закона дополнительное соглашение о продлении договора должно быть представлено в местный регистрационный орган, обычно это местный налоговый офис (*Centre des Impôts Fonciers*). Регистрация служит доказательством законности и юридической силы пролонгированного договора аренды¹.

Другим важным аспектом гражданско-правового регулирования арендных отношений во Франции являются установленные соответствующим законодательством основания для прекращения договора аренды недвижимого имущества.

Одним из наиболее распространенных оснований для прекращения договора аренды недвижимости является истечение срока его действия. В соответствии со статьей 1737 Гражданского кодекса Франции, если договор аренды был заключен на определенный срок, то он автоматически прекращается по истечении этого срока². Поэтому стороны должны внимательно следить за сроками договора и заблаговременно принимать необходимые меры, если они планируют продлить или прекратить аренду по истечении срока.

¹ Benites-Gambirazio E., Bonneval L. Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locative // Dans *Gouvernement et action publique*. 2021. Vol. 10. P. 137–160.

² Schütz R-N. Le bail entre la réforme du droit commun des contrats et l'avant-projet de réforme des contrats spéciaux // *Université Saint-Esprit de Kaslik, Faculté de Droit et des Sciences Politiques, La Revue juridique de l'USEK*. 2019. № 18. P. 143–177.

Договор аренды недвижимого имущества также прекращается в случае серьезного нарушения его условий одной из сторон. В данном случае другая сторона имеет право требовать прекращения договора в судебном порядке. При этом суд будет учитывать характер нарушения и его влияние на исполнение договора. Следует отметить, что иск о прекращении договора аренды должен быть обоснован и основываться на фактах и доказательствах нарушения одной из сторон условий договора.

Другим основанием прекращения договора аренды недвижимого имущества в судебном порядке является неуплата арендной платы. Процедура судебного расторжения договора регулируется нормами Гражданского кодекса и соответствующим процессуальным законодательством, определяющим права и обязанности сторон в таких спорах. При рассмотрении дела суд учитывает факты и доказательства, представленные обеими сторонами, а также применяет принципы справедливости и законности.

Помимо судебного порядка разрешения споров существует возможность самостоятельно достичь соглашения между арендатором и арендодателем о расторжении договора аренды в письменной форме¹. После подписания данного соглашения стороны освобождаются от обязательств, предусмотренных договором аренды.

В случае прекращения договора аренды, как в французском, так и в сирийском праве, существуют определенные основания, по которым сторона может прекратить договор. Однако важно обратить внимание на механизмы прекращения и их справедливость для обеих сторон. Французское законодательство устанавливает сроки уведомления об окончании договора аренды и требует возмещения убытков в случае неправомерного прекращения. В свете ситуации в Сирии, где в период конфликта происходит значительное нарушение прав и интересов граждан, внедрение опыта французского законодательства может оказаться весьма целесообразным. Анализ применения французских механизмов прекращения договора аренды позволяет выделить

¹ Cailly P., Carnevillier-Dauphin C., Chavance E., Perrin X., Picard D., Prince P., Stemmer W. Chapitre 10. La vie courante de l'immeuble // Dans Management de l'immobilier. 2021. P. 363-405.

несколько ключевых аспектов, которые могут быть включены в сирийскую систему правового регулирования.

Прежде всего, необходимо установить четкие сроки уведомления о досрочном окончании договора аренды. Французский опыт показывает, что такая мера способствует предотвращению возможных конфликтов между арендодателем и арендатором. Закрепив требование обязательного установления срока уведомления, сирийский законодатель может создать условия для более предсказуемого завершения договора аренды и снизить степень риска для сторон.

Кроме того, необходимо уделить внимание вопросу возмещения убытков при неправомерном прекращении договора аренды одной из сторон. Французское законодательство предусматривает обязанность компенсировать убытки, понесенные пострадавшей стороной в результате преждевременного прекращения договора. Такая мера способствует защите интересов арендаторов и арендодателей, стимулирует более ответственное поведение сторон и ограничивает возможность произвольного расторжения договора. Подобная практика может быть особенно полезна в сирийском контексте, где непредвиденные обстоятельства часто приводят к преждевременному прекращению арендных отношений.

Внедрение данных механизмов прекращения договора аренды, основанных на опыте Франции, может помочь Сирии в установлении справедливых и сбалансированных арендных отношений. Однако следует учитывать особенности сирийской действительности и традиций, чтобы адаптировать эти механизмы к местным потребностям и особенностям. Таким образом, применение опыта Франции в гражданско-правовом регулировании порядка заключения, продления и прекращения договора аренды может стать важным шагом на пути к совершенствованию правового регулирования рассматриваемых отношений в Сирии. Путем внедрения четких сроков уведомления и установления механизма возмещения убытков можно достичь баланса интересов сторон и обеспечить

более справедливые и предсказуемые условия для всех участников арендных отношений в Сирии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с заключением, изменением и расторжением договора аренды недвижимого имущества в Сирии находится на этапе реформирования. Изменения обусловлены рисками, возникшими в связи с длительным вооруженным конфликтом на территории данного государства и необходимостью восстановления правовой системы арабского государства.

Повреждение объектов недвижимого имущества, утрата гражданами правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, порча государственных архивов – это лишь неполный перечень проблем, на решение которых направлено совершенствование гражданского законодательства в Сирии. Современной юридической наукой до сих пор не определены механизмы гражданско-правового регулирования рассматриваемых отношений, которые является наиболее эффективными в военный и поствоенный период.

Проведенное исследование позволило прийти к следующим выводам:

1. Судебный контроль за определением цены в договоре аренды недвижимости, является важным механизмом защиты прав и интересов сторон сделки, а также обеспечения справедливости и баланса интересов в гражданско-правовых отношениях. Согласно этому принципу, суд имеет право вмешаться в договорные отношения, если размер арендной платы, установленный в договоре, значительно превышает рыночную стоимость. Это означает, что суд может пересмотреть и скорректировать цену, если она явно несоразмерна реальной стоимостью аренды недвижимости. Такой подход основывается на идее защиты слабой стороны договора (арендатора – физического лица) от возможных злоупотреблений со стороны более сильного контрагента (арендодателя). Судебное вмешательство в ценообразование может быть инициировано по заявлению одной из сторон договора, которая считает, что установленная цена несправедлива и не соответствует рыночным реалиям.

2. Проблема определения размера цены договора аренды недвижимого имущества обусловлена закрепленными, действующим гражданским

законодательством Сирии, правилами ее установления по соглашению сторон в соответствии с принципом свободы договора. Текущее гражданско-правовое регулирование ставит арендаторов в уязвимое положение, когда они вынуждены соглашаться на высокую стоимость аренды недвижимого имущества в условиях стремительного роста цен в Сирии. Повышение размера арендной платы является причиной большого количества судебных споров о справедливости ее увеличения, что повышает нагрузку на органы правосудия. В рамках рассмотрения данных дел суды инициируют проведение экспертизы, по результатам которой выносится решение об установлении реальной стоимости аренды недвижимого имущества. Представляется, что рассмотрение подобного рода споров не соответствует целям правосудия, поэтому необходимо создать специальные учреждения для оценки стоимости аренды недвижимости, которые будут устанавливать максимальный предел арендной платы для каждого объекта недвижимости на основе проведенной экспертизы.

3. Установленное гражданским законодательством Сирии правило о продлении договора аренды недвижимого имущества на неопределенный срок привело к нестабильности арендных отношений и ухудшило правовое положение арендодателей.

4. Согласно сирийскому законодательству, компенсация за досрочное расторжение договора аренды составляет фиксированные 40%. Следовательно, все арендаторы, независимо от длительности арендных отношений, имеют право на одинаковый размер компенсации. Представляется, что данный подход является несправедливым, так как арендаторы могут столкнуться с различными обстоятельствами и расходами при расторжении договора. Поэтому необходимо изменить систему компенсаций таким образом, чтобы размер возмещений за расторжение договора аренды напрямую зависел от периода времени, в течение которого арендатор владел арендованным помещением. В предложенной системе процент компенсации будет колебаться от 10% до 40% стоимости арендованного имущества в зависимости от продолжительности аренды и иных обстоятельств дела, которые будут устанавливаться судом. Данные меры призваны создать

дополнительные гарантии для арендаторов, которые длительное время проживают в недвижимом имуществе и стимулировать формирование долгосрочных отношений в сфере арендных отношений Сирии.

5. Сирийскому законодателю следует рассмотреть возможность имплементации положений гражданского законодательства Франции, предусматривающих механизмы индексации арендных ставок, защиту арендаторов от неправомерного повышения арендной платы, а также ограничения размеров арендных ставок в определенных районах. Эти механизмы способствуют стабильности и защите прав всех сторон договора аренды во Франции. Внедрение механизмов индексации арендных ставок, подобных тем, что существуют во Франции, может способствовать большей прозрачности и предсказуемости в арендных отношениях. Индексация позволяет учитывать изменения в новых экономических условиях, таких как инфляция, и корректировать арендную плату соответствующим образом. Это защищает интересы как арендодателей, так и арендаторов.

6. Опыт Французской Республики в области регулирования прекращения договоров аренды может быть весьма полезен для совершенствования соответствующего законодательства Сирийской Арабской Республики. Французское законодательство устанавливает четкие сроки уведомления сторон о расторжении договора аренды, что способствует предотвращению возникновения непредвиденных ситуаций и правовых споров. Кроме того, законодательство Франции предусматривает механизмы компенсации убытков в случае неправомерного прекращения арендных отношений, обеспечивая защиту интересов пострадавшей стороны. Имплементация аналогичных правовых норм в законодательство Сирийской Арабской Республики может содействовать формированию более справедливых и сбалансированных арендных отношений. Адаптация французского опыта к сирийским реалиям позволит создать действенные механизмы прекращения аренды, учитывающие интересы как арендодателей, так и арендаторов. Изучение и применение опыта Французской Республики в сфере регулирования отношений из договоров аренды может стать

важным этапом на пути к построению более справедливых и стабильных арендных отношений в Сирийской Арабской Республике. При этом ключевой задачей является достижение оптимального баланса между защитой прав сторон и учетом национальной специфики.

Таким образом, в результате исследования разработаны теоретические, правовые и организационные основы гражданско-правового регулирования отношений договора аренды недвижимого имущества в Сирии, а также выработаны предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства в данной сфере.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Сирийской Арабской Республики (принята на референдуме 26.02.2012 г.) [Электронный ресурс]. – URL: <https://worldconstitutions.ru/?p=459> (дата обращения: 24.04.2023).

[.دستور الجمهورية العربية السورية (تمت الموافقة عليه في استفتاء 26.02.2012)]

2. Сирийский Гражданский кодекс № 84 от 18.05.1949 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=12162&ref=tree&> (дата обращения 24.03.2023).

[.القانون المدني السوري رقم 84 بتاريخ 18.05.1949]

3. Сирийский Гражданский процессуальный кодекс № 84 от 28.09.1953 г. [Электронный ресурс] – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=11296&RID=1&Last=1&First=0&CurrentPage=0&Vld=1&Mode=1&Service=1&Loc1=0&Key1=&SDate=&EDate=&Year=1953&Country=&Num=84&Dep=-1&> (дата обращения: 27.04.2023).

[.قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 84 تاريخ 28.09.1953]

4. Сирийский Гражданский процессуальный кодекс №1 от 03.01.2016 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15810&ref=tree&> (дата обращения: 27.04.2023).

[.قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1 تاريخ 03.01.2016]

5. Закон № 32 от 31.12.2011 г. «О внесении изменений в Закон «Об аренде» в № 6 от 15.02.2001 г.». – URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4347&RID=-1&Last=24&First=0&CurrentPage=0&Vld=-1&Mode=-1&Service=-1&Loc1=0&Key1=&SDate=2011&EDate=&Year=-1&Country=&Num=32&Dep=-1&> (дата обращения: 24.04.2023).

[.القانون رقم 32 تاريخ 31.12.2011 «تعديل قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001»]

6. Закон «Об аренде» № 20 от 11.11.2015 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15634&ref=tree&> (дата обращения: 26.04.2023).

[قانون "الإيجار" رقم 20 تاريخ 11.11.2015]

7. Закон № 10 от 26.02.2006 г. «О внесении изменений в Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г.». [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=5055&ref=tree&> (дата обращения: 26.04.2023).

[القانون رقم 10 تاريخ 26.02.2006 «تعديل قانون الإيجار رقم 6 تاريخ 15.02.2001»]

8. Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5560&cat=16072> (дата обращения: 25.04.2023).

[قانون الإيجار رقم 6 تاريخ 15.02.2001]

9. Закон № 13 от 25.06.2014 г. «О внесении изменений в Закон № 32 от 2011 г.». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5560&cat=14584&> (дата обращения: 24.04.2023).

10. Закон «Об аренде» № 111 от 1952 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=7135&RID=1&Last=10206&First=0&CurrentPage=8> (дата обращения 01.04.2023).

[قانون الإيجارات رقم 111 لسنة 1952]

11. Закон «Об аренде» № 26 от 29.12.1943 г.

[قانون الإيجار رقم 26 تاريخ 29.12.1943]

12. Закон № 252 от 1959 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://lawyers-blog.online/blog/article/law-no-252-of-1959-b1894>. (дата обращения: 24.04.2023).

[القانون رقم 252 لسنة 1959]

13. Закон «Об аренде» № 464 от 15.02.1949 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=11918&RID=-1&Last=9804&First=101&CurrentPage=105&Vld/> (дата обращения 10.03.2023).

[قانون الإيجار رقم 464 تاريخ 15.02.1949]

14. Законодательный декрет № 13 от 04.02.1971 г. «О внесении изменений в Закон №111 «Об аренде» от 1952 г.». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 27.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 13 تاريخ 04.02.1971 «تعديل القانون الإيجارات رقم 111 لعام 1952».]

15. Законодательный декрет № 187 от 07.09.1970 г. «О снижении арендной платы за сдаваемое в аренду имущество». [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=16583&RID=-1&Last=1&First=0&CurrentPage=0&Vld=-1&Mode=-1&Service=-1&Loc1=0&Key1=&SDate=&EDate=&Year=1970&Country=&Num=187&Dep=-1&> (дата обращения: 26.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 187 تاريخ 07.09.1970 «تخفيض بدلات إيجار العقارات المؤجرة».]

16. Законодательный декрет № 16 от 14.05.1976 г. «О внесении изменений в Закон об аренде в отношении оценки недвижимого имущества» от 1952 года.». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 26.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 16 تاريخ 14.05.1976 «تعديل قانون الإيجارات بما يتعلق بتخمين العقارات».]

17. Законодательный декрет № 13 от 1979 года «О внесении поправки в Гражданский процессуальный кодекс № 84 от 1953 г.». [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 26.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 13 لسنة 1979 «بشأن تعديل قانون الإجراءات المدنية رقم 84 لسنة 1953».]

18. Законодательный декрет № 41 от 31.08.1980 г. «О сделках купли-продажи, дарения или ипотеки недвижимости». [Электронный ресурс]. – URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&nid=16653&First=0&Last=41&CurrentPage=0&mid=&refBack=> (дата обращения: 26.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 41 بتاريخ 31.08.1980 «بشأن معاملات بيع العقارات أو التبرع بها أو رهنها».]

19. Законодательный декрет № 46 от 16.09.1980 г. «О дополнении параграфа к Закону об аренде № 111 от 1952 г.» №111 от 1952 г.». [Электронный ресурс]. –

URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 26.04.2023).

[المرسوم التشريعي رقم 46 بتاريخ 16.09.1980 «إضافة فقرة إلى قانون الإيجارات رقم 111/ لعام 1952».]

20. Закон «О сезонной аренде» № 3 от 03.07.1987 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.syrianlaw.com/comprog/shamel/all/Conten.htm> (дата обращения: 26.04.2023).

[قانون "الإيجار الموسمي" رقم 3 بتاريخ 03.07.1987.]

21. Французский гражданский кодекс [Электронный ресурс] – URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/> (дата обращения: 24.06.2022).

22. Постановление № 188 от 1926 г. «О реестре недвижимого имущества» [электронный ресурс] URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=16256> (дата обращения: 24.08.2022).

[قرار رقم 188 لسنة 1926.]

Судебная практика

23. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 768 от 22.06.1974 г. // Журнал Адвокаты. – 1974. № (7-8). – С. 225.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 768 بتاريخ 22.06.1974 // مجلة المحامون. عدد (7-8)، 1974. – ص 225.]

24. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2982\235н от 09.12.2003 г. // Журнал Адвокаты. 2005. № (1-2). – С. 345.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 2982\235 ن بتاريخ 09.12.2003 // مجلة المحامون. عدد (2-1)، 2005. – ص 345.]

25. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 645/803 от 09.05.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (5-6). – С. 320.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 803/645 بتاريخ 09.05.2002 // مجلة المحامون. عدد (5-6)، 2004. – ص 320.]

26. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 275/417н от 12.03.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (5-6). – С. 880.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 417/275 ن بتاريخ 12.03.2002 // مجلة المحامون. عدد (6-5)، 2004. – ص 880.]
27. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 125/327 от 11.02.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (5-6). – С. 284.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 327/125 بتاريخ 11.02.2002 // مجلة المحامون. عدد (5-6)، 2004. – ص 284.]
28. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1821/1470н от 21.09.2004 г. // Журнал Адвокаты. – 2005. № (3-4). – С. 757.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1470/1821 ن بتاريخ 21.09.2004 // مجلة المحامون. عدد (4-3)، 2005. – ص 757.]
29. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2336/2592н от 26.12.2006 г. // Журнал Адвокаты. – 2009. № (5-6). – С. 1126.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 2592/2336 ن بتاريخ 26.12.2006 // مجلة المحامون. عدد (6-5)، 2009. – ص 1126.]
30. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 423/542н от 20.03.2006 г. // Журнал Адвокаты. – 2008. № (3-4). – С. 496.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 542/423 ن بتاريخ 20.03.2006 // مجلة المحامون. عدد (4-3)، 2008. – ص 496.]
31. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 127 от 30.01.1964 г. // Журнал Аль-канун. – 1964. – С. 496.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 127 بتاريخ 30.01.1964 // مجلة القانون. 1964. – ص 496.]
32. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 475 от 30.04.1953 г. // Журнал Аль-канун. – 1953. – С. 521.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 475 بتاريخ 30.04.1953 // مجلة القانون. 1953. – ص 521.]
33. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 703 от 25.10.1952 г. // Журнал Аль-канун. – 1952. – С. 746.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 703 بتاريخ 25.10.1952 // مجلة القانون. 1952. – ص 746]

34. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 134/9802 от 20.03.2012 г. // Журнал Адвокаты. – 2013. № (1-2). – С. 658.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 9802/134 بتاريخ 20.03.2012 // مجلة المحامون. عدد (2-1)، 2013. – ص 658]

35. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 375\307 от 16.03.2004 г. // Журнал Адвокаты. – 2005. № (3-4). – С. 357.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 307\375 بتاريخ 16.03.2004 // مجلة المحامون. عدد (3-4)، 2005. – ص 357]

36. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 378\321н от 20.03.2006 г. // Журнал Адвокаты. – 2008. № (7-8). – С. 476.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 321\378 ن بتاريخ 20.03.2006 // مجلة المحامون. عدد (8-7)، 2008. – ص 476]

37. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 585 от 01.04.2003 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (9-10). – С. 895.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 585 بتاريخ 01.04.2003 // مجلة المحامون. عدد (10-9)، 2004. – ص 895]

38. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1397 от 22.12.1977 г. // Журнал Адвокаты. – 1978. – С. 72.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1397 بتاريخ 22.12.1977 // مجلة المحامون. 1978. – ص 72]

39. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 892 от 28.12.1999 г. // Архив Кассационного суда.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 892 بتاريخ 28.12.1999 // أرشيف محكمة النقض.]

40. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 183 от 12.06.2001 г. // Архив Кассационного суда.

[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 183 بتاريخ 12.06.2001 // أرشيف محكمة النقض.]

41. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 157 от 01.10.2001 г. // Архив Кассационного суда.

- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 157 بتاريخ 01.10.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
42. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 675 от 10.10.1995 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 675 بتاريخ 10.10.1995 // أرشيف محكمة النقض.]
43. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 120 от 19.03.1996 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 120 بتاريخ 19.03.1996 // أرشيف محكمة النقض.]
44. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 450 от 10.12.2001 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 450 بتاريخ 10.12.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
45. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 619 от 25.03.1964 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 619 بتاريخ 25.03.1964 // أرشيف محكمة النقض.]
46. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 40 от 12.06.2001 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 40 بتاريخ 12.06.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
47. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 55 от 26.06.2001 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 55 بتاريخ 26.06.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
48. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 86 от 17.07.2001 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 86 بتاريخ 17.07.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
49. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 898 от 19.06.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 898 بتاريخ 19.06.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
50. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 522 от 23.04.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 522 بتاريخ 23.04.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
51. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 384 от 26.03.2002 г. // Архив Кассационного суда.

- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 384 بتاريخ 26.03.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
52. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 135 от 11.02.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 135 بتاريخ 11.02.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
53. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 295 от 12.03.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 295 بتاريخ 12.03.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
54. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 536 от 11.12.2001 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 536 بتاريخ 11.12.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
55. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 566 от 09.05.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 566 بتاريخ 09.05.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
56. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 462 от 09.04.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 462 بتاريخ 09.04.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
57. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 312 от 12.03.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 312 بتاريخ 12.03.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
58. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1178 от 31.07.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1178 بتاريخ 31.07.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
59. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 346 от 26.03.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 346 بتاريخ 26.03.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
60. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 982 от 30.06.2002 г. // Архив Кассационного суда.
- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 982 بتاريخ 30.06.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
61. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 765 от 05.06.2002 г. // Архив Кассационного суда.

- [قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 765 بتاريخ 05.06.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
62. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 140 от 11.02.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 140 بتاريخ 11.02.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
63. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 292 от 12.03.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 292 بتاريخ 12.03.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
64. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 877 от 19.06.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 877 بتاريخ 19.06.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
65. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 477 от 10.12.2001 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 477 بتاريخ 10.12.2001 // أرشيف محكمة النقض.]
66. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 273 от 23.08.1994 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 273 بتاريخ 23.08.1994 // أرشيف محكمة النقض.]
67. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 545 от 04.11.2000 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 545 بتاريخ 04.11.2000 // أرشيف محكمة النقض.]
68. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 175 от 30.03.1994 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 175 بتاريخ 30.03.1994 // أرشيف محكمة النقض.]
69. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1100 от 18.07.2002 г. // Архив Кассационного суда.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1100 بتاريخ 18.07.2002 // أرشيف محكمة النقض.]
70. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 298 от 12.03.2002 г. // Журнал Адвокаты. № (3-4) от 2004 г. – С. 300.
[قرار الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم 298 بتاريخ 12.03.2002 // مجلة المحامون. عدد (3-4)، 2004. – ص 300.]

71. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 217 от 27.02.2002 г. // Журнал Адвокаты. № (7-8) от 2002 г. – С. 684.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 217 بتاريخ 27.02.2002 // مجلة المحامون. عدد (8-7)، 2002. – ص 684.]
72. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2464 от 21.12.1969 г. // Журнал Адвокаты. – 1969. – С. 31.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 2464 بتاريخ 21.12.1969 // مجلة المحامون. 1969. – ص 31.]
73. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1429 от 27.05.1956 г. // Журнал Аль-канун. – 1956. – С. 430.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1429 بتاريخ 27.05.1956 // مجلة المحامون. 1956. – ص 430.]
74. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2024 от 26.08.2003 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (9-10). – С. 899.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 2024 بتاريخ 26.08.2003 // مجلة المحامون. عدد (9-10)، 2004. – ص 899.]
75. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 303 от 12.03.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (2-3). – С. 301.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 303 بتاريخ 12.03.2002 // مجلة المحامون. عدد (3-2)، 2004. – ص 301.]
76. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 132 от 11.02.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (3-4). – С. 285.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 132 بتاريخ 11.02.2002 // مجلة المحامون. عدد (4-3)، 2004. – ص 285.]
77. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 49 от 28.01.2002 г. // Журнал Адвокаты. – 2002. № (7-8). – С. 664.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 49 بتاريخ 28.01.2002 // مجلة المحامون. عدد (8-7)، 2002. – ص 664.]
78. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3022 от 09.12.2003 г. // Журнал Адвокаты. – 2005. № (5-6). – С. 511.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 3022 بتاريخ 09.12.2003 // مجلة المحامون. عدد (5-6)، 2005. – ص 511.]

79. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3158 от 22.12.2003 г. // Журнал Адвокаты. – 2004. № (9-10). – С. 909.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 3158 بتاريخ 22.12.2003 // مجلة المحامون. عدد (9-10)، 2004. – ص 909.]

80. Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 139 от 22.06.1994 г. // Журнал Адвокаты. – 1995. – С. 348.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة الاستئناف السورية بدمشق رقم 139 بتاريخ 22.06.1994 // مجلة المحامون. 1995. – ص 348.]

81. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3067\506 от 24.03.1966 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2345.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 3067\506 بتاريخ 24.03.1966 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2345.]

82. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 595 от 24.03.1964 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2336.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 595 بتاريخ 24.03.1964 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2336.]

83. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1295\838 от 30.04.1963 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2333.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1295\838 بتاريخ 30.04.1963 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2333.]

84. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2768 от 30.11.1954 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2326.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 2768 بتاريخ 30.11.1954 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2326.]

85. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2125\225 от 16.02.1966 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2346.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 225\2125 بتاريخ 16.02.1966 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2346.]

86. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2534\1589 от 03.07.1965 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2352.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1589\2534 بتاريخ 03.07.1965 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2352.]

87. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 2155\604 от 23.03.1964 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2337.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية بدمشق رقم 604\2155 بتاريخ 23.03.1964 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2337.]

95. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1612\2748 от 14.10.1963 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2339.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية بدمشق رقم 1612 \2748 بتاريخ 14.10.1963 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2339.]

88. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 3460\1512 от 24.06.1965 г. // *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века. – Хомс, 1976. часть 2, пункт 2275.

[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية بدمشق رقم 3460 \1512 بتاريخ 24.06.1965 // عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976. الجزء الثاني، النقطة 2275.]

89. Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 222 от 05.10.1994 г. // *Журнал Адвокаты*. – 1995. – С. 727.

[قرار الغرفة الإيجارية لإجراءات محكمة الاستئناف السورية بدمشق رقم 222 بتاريخ 05.10.1994 // مجلة المحامون. 1995. – ص 727.]

90. Постановление арендной палаты Сирийского Апелляционного суда Дамаска № 1562 от 10.08.1988 г. // Журнал Адвокаты. – 1989. № (12). – С. 935.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة الاستئناف السورية بدمشق رقم 1562 بتاريخ 10.08.1988 // مجلة المحامون. عدد 12، 1989. – ص 935.]
91. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 1534 от 27.06.1965 г. // Журнал Адвокаты. – 1965. № (12). – С. 534.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 1534 بتاريخ 27.06.1965 // مجلة المحامون. عدد 12، 1965. – ص 534.]
92. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 378/321н от 20.03.2006 г. // Журнал Адвокаты. 2008. № (7-8). С. 476.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 321/378 بتاريخ 20.03.2006 // مجلة المحامون. عدد 8-7، 2008. – ص 476.]
93. Постановление арендной палаты Сирийского Кассационного суда № 375/307 от 16.03.2004 г. // Журнал Адвокаты. 2005. № (3-4). С. 357.
[قرار الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم 307/375 تاريخ 16.03.2004 // مجلة المحامون. 2005. رقم (3-4). ص 357.]

Научная литература на арабском языке

94. *Аль-Саади Мухаммад Сабри*. Объяснение алжирского гражданского права. Том 1, часть 1 / Мухаммад Сабри Аль-Саади. – Алжир: Дар Аль-Худа, 1992.
[محمد صبري السعدي. شرح القانون المدني الجزائري. ط: 1، ج: 1، الجزائر: دار الهدى. 1992.]
95. *Аль-Шаркави Джамиль*. Теория недействительности судебного решения / Джамиль Аль-Шаркави. – Бейрут: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1993.
[جميل الشرقاوي. نظرية بطلان التصرف القانوني. بيروت: دار النهضة العربية. 1993.]
96. *Аль-Шаркави Джамиль*. Разъяснение гражданско-правовых договоров (договор об аренде), Общие положения / Джамиль Аль-Шаркави. – Бейрут: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1966.
[جميل الشرقاوي. شرح العقود المدنية (عقد الايجار)، الأحكام العامة. بيروت: دار النهضة العربية. 1966.]
97. *Аль-Асими Сана*. Оценка в сирийском законе об аренде / Сана Аль-Асими. – Дамаск, 2007.

[سنة العاسمي. التقدير في قانون الايجار السوري. دمشق. 2007.]

98. *Аль-Курани Асаад*. Эксплуатация и несправедливость в контрактах / Асаад Аль-Курани // Журнал Адвокаты. – 1961. – № 6.

[أسعد الكوراني. الاستغلال والغبن في العقود. مجلة المحامون. عدد رقم 6، 1961.]

99. *Аль-Дерини Фатхи*. Сравнительное исследование исламской юриспруденции и ее основ. Издание 1, часть 1 / Фатхи Аль-Дерини. – Бейрут: Муассаса Аль-Ресала, 1994.

[فتحي الدريني. بحوث مقارنة في الفقه الإسلامي وأصوله. ط: 1، ج: 1، بيروت: مؤسسة الرسالة. 1994.]

100. *Абу Захра Мухаммад*. Теория собственности и контрактов / Мухаммад Абу Захра. – Каир: Дар Аль-Фикр Аль-Араби, 1996.

[محمد أبو زهرة. الملكية ونظرية العقد. القاهرة: دار الفكر العربي. 1996.]

101. *Аль-Хафиф Али*. Правила шариатских сделок. Издание 1 / Али Аль-Хафиф. – Каир: Дар Аль-фикр Аль-Араби, 1996.

[علي الخفيف. أحكام المعاملات الشرعية. ط: 1، القاهرة: دار الفكر العربي. 1996.]

102. *Абу Абдулла Аль-Бухари Мухаммад*. Объяснение Книги Завещаний / Аль-Бухари Мухаммад Абу Абдулла. – Бейрут: Дар Тук Аль-Наджат, 2001.

[البخاري محمد أبو عبد الله. شرح كتاب الوصايا. بيروت: دار طوق النجاة. 2001.]

103. *Аль-Макдиси Ибн Кудам*. Аль-Мугни / Ибн Кудам Аль-Макдиси. – Каир: Матбаат Аль-Манар, 1933.

[ابن قدامة المقدسي. المغني. القاهرة: مطبعة المنار. 1933.]

104. *Аль-Санхури Абдул Раззак*. Источники истины в исламской юриспруденции / Абдул Раззак Аль-Санхури. – Бейрут: Публикации Аль-Халаби, 1998.

[عبد الرزاق السنهوري. مصادر الحق في الفقه الإسلامي. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 1998.]

105. *Аль-Санхури Абдул Раззак*. Посредник в объяснении гражданского права / Абдул Раззак Аль-Санхури. – Каир: Египетский книжный дом, 1929.

[عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. القاهرة: دار الكتب المصرية. 1929.]

106. *Аль-Санхури Абдель-Раззак*. Посредник в Разъяснении Гражданского Права - Договоры на узуфрукт чего-либо, договоры аренды и займа. Часть 6, Том 1 / Абдель-Раззак Аль-Санхури. – Бейрут: Дар Ихия Аль Турас Аль Араби для печати и публикации, 1985.

[عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني – العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، عقد الإيجار والعارية. ج: 6، المجلد الأول، بيروت: دار إحياء التراث العربي. 1985.]

107. *Аль-Аттар Тауфик Абдель Насер*. Разъяснение положений об аренде в гражданском праве и организация отношений между арендодателями и арендаторами / Тауфик Абдель Аль-Аттар. – ОАЭ, 1970.

[توفيق عبد الناصر العطار. شرح أحكام الإيجار في القانون المدني وتنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين. الإمارات. 1970.]

108. *Аль-Сада Абдель Монеим Фараж*. Лекции по договору аренды / Абдель Монеим Фараж Аль-Сада. – Египет: Матбаат Аль-Халаби, 1955.

[عبد المنعم فرج الصده. محاضرات في عقد الإيجار. مصر: مطبعة الحلبي. 1955.]

109. *Аль-Харши Мухаммад*. Объяснение Аль-Харши / Мухаммад Аль-Харши. – Бейрут: Дар Аль-Фикр для печати, 1900.

[محمد الخрشي. شرح الخرشي. بيروت: دار الفكر للطباعة. 1900.]

110. *Абу Аль-Сауд Рамадан*. Именованные контракты, Общие положения об аренде / Рамадан Абу Аль-Сауд. – Бейрут: Университетская библиотека, 1994.

[رمضان أبو السعود. العقود المسماة، الأحكام العامة في الإيجار. بيروت: المكتبة الجامعية. 1994.]

111. *Аль-Ассиути Джалал Аль-Дин*. Сходства и аналогии / Джалал Аль-Дин Аль-Ассиути. – Каир: Дар Аль-Салам для печати, 2006.

[جلال الدين الأسيوطي. الأشباه و النظائر. القاهرة: دار السلام للطباعة. 2006.]

112. *Аль-Рамли Шамс Ад-Дин*. Нихаять аль-мухтаж ила шарх аль-мунхадж / Шамс Ад-Дин Аль-Рамли. – Бейрут: Дар Аль-Фикр, 1984.

[شمس الدين الرملي. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. بيروت: دار الفكر. 1984.]

113. *Аль-Шавкани Мухаммад*. Наил Аль-Автар / Мухаммад Аль-Шавкани. – Каир: Библиотека Университета Аль-Азхар, 1978.

[محمد الشوكاني. نيل الأوطار. القاهرة: مكتبة الجامعة الأزهرية. 1978.]

114. *Аль-Хаскуфи Мухаммад Аладдин*. Объяснение Аль-Дурр Аль-Мухтар / Мухаммад Аладдин Аль-Хаскуфи. – Каир: Библиотека Мухаммада Сабиха.

[محمد علاء الدين الحصكفي. شرح الدر المختار. القاهرة: مكتبة محمد صبيح.]

115. *Аль-Касани Аль-Ханафи Абу Бакр Масуд*. Бадаи Аль-Санаи фи тартиб Аль-Шариа / Абу Бакр Масуд Аль-Касани Аль-Ханафи. – Бейрут: Дар Аль-Кутуб Аль-Илмия, 1986.

[أبو بكر مسعود الكاساني الحنفي. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. بيروت: دار الكتب العلمية. 1986.]

116. *Аль Малики Халед Изат*. Разъяснение к Закону об аренде № 6 от 15.02.2001 г., в который были внесены поправки Законом № 10 от 2006 г. / Халед Изат Аль Малики. – Дамаск: Библиотека Аль-Нури, 2014.

[خالد عزت المالكي. شرح قانون الإيجار رقم 6 تاريخ 15.02.2001. دمشق: مكتبة النوري. 2014.]

117. *Аль-Зухайли Мухаммад*. Сравнительное гражданское право с исламской юриспруденцией / Мухаммад Аль-Зухайли. – Дамаск: Публикации Дамасского университета, 1998.

[محمد الزحيلي. القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي - العقود المسماة. ط: 5، دمشق: منشورات جامعة دمشق.

[1997]

118. *Аль-Зухайли Мухаммад*. Сравнительное гражданское право с исламской юриспруденцией - Поименованные контракты. издание 5 / Мухаммад Аль-Зухайли. – Дамаск: Публикации Дамасского университета, 1997.

[محمد الزحيلي. القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي. دمشق: منشورات جامعة دمشق. 1998.]

119. *Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз*. договор аренды / Мухаммад Арфан Аль-Хатиб, Фаваз Салех. – Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2006.

[محمد عرفان الخطيب، فواز صالح. عقد الايجار. دمشق: منشورات جامعة دمشق. 2006.]

120. *Аль-Байат Мухаммад Хатем, Абу Аль-Айал Айман*. обязательства / Мухаммад Хатем Аль-Байат, Айман Абу Аль-Айал. – Дамаск: публикации Дамасского университета, 2004.

[محمد حاتم البيات، أيمن أبو العيال. الالتزامات. دمشق: منشورات جامعة دمشق. 2004.]

121. *Абу Аль-Айал Айман, Салех Фаваз*. Гражданское право - Источники обязательств / Айман Абу Аль-Айал, Фаваз Салех. – Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2005.

[أيمن أبو العيال، فواز صالح. القانون المدني - مصادر الالتزام. دمشق: منشورات جامعة دمشق- مركز التعليم

المفتوح. 2005.]

122. *Бин Абидин Мухаммад*. Ответ Аль-Мухтара Аль-Дурру Аль-Мухтару. Часть 5 / Мухаммад Бин Абидин. – Каир: Аль-Митбаа Аль-Мисрия, 1845.

[محمد بن عابدين. رد المحتار على الدر المختار. ج: 5، القاهرة: المطبعة المصرية. 1845].

123. *Баз Салим, Фахр Ад-Дин Аль-Зайлай*. Объяснение фактов / Салим Баз, Аль-Зайлай Фахр Ад-Дин. – Египет: Дар Аль-Китаб Аль-Ислами, 1896.

[سليم باز، الزيلعي فخر الدين. تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق. مصر: دار الكتاب الاسلامي. 1896].

124. *Десуки Мухаммад ибн Ахмад ибн Арафа*. книга Аль-Десуки о Великом комментарии. Часть 3 / Мухаммад ибн Ахмад ибн Десуки. – Египет: Дар Аль-Азхария Лилнашр, 1931.

[محمد بن أحمد بن عراف دسوقي. كتاب الدسوقي في التفسير الكبير. ج: 3، مصر: دار الأزهرية للنشر. 1931].

125. *Дабур Анвар*. Система эксплуатации сельскохозяйственных земель в исламском шариате / Анвар Дабур. – Каир: Дар Аль-Сакафа Аль-Арабия, 1987.

[أنور دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية. القاهرة: دار الثقافة العربية. 1987].

126. *Джазарли Мухаммад Башир*. Новые правовые нормы в новом законе об аренде жилья № 6 от 2001г / Мухаммад Башир Джазарли // Журнал Адвокаты. – 2004. – № 3-4.

[محمد بشير الجزائري. اللوائح القانونية الجديدة في قانون الإيجارات الجديد رقم 6 لعام 2001. مجلة المحامين. رقم 3-4، 2004].

127. *Дахи Эззат, Бадр Ахмед*. Судебная практика за четверть века / Эззат Дахи, Ахмед Бадр. – Хомс, 1976.

[عزت ضاحي، أحمد بدر. الاجتهاد القضائي لربع قرن. حمص. 1976].

128. *Зарка Мустафа Ахмед*. Объяснение сирийского гражданского права / Мустафа Ахмед Зарка. – Каир: Лига арабских государств, Институт высших арабских исследований, 1954.

[مصطفى أحمد الزرقاء. شرح القانون المدني السوري. القاهرة: جامعة الدول العربية- معهد الدراسات العربية العالية. 1954].

129. *Заин Аль-Дин Бин Ибрагим Бин Мухаммад Бин Наджим*. Аль-Бахр Аль-Раик, 7-е издание, часть 3 / Бин Ибрагим Бин Мухаммад Бин Наджим Заин Аль-Дин. Дар Аль-Китаб Аль-Ислами.

[ابن إبراهيم بن محمد ابن نجم زين الدين. البحر الرائق. ج: 3، ط: 7، دار الكتاب الإسلامي].

130. *Ибн аль-Араби Мухаммад*. Ахкам аль-Коран, исследование: Али Мухаммад аль-Баджави / Мухаммад Ибн аль-Араби. – Египет: Дар Аль-Фикр Аль-Араби, 1959.

[محمد بن العربي. أحكام القرآن، تحقيق: علي محمد البجاوي. مصر: دار الفكر العربي. 1959.]

131. *Ибн Абидин*. Рад Аль-Мухтаар Ала Аль-Дур Аль-Мухтар. – Египет: Мактабат Аль-Халяби, 1966.

[ابن عابدين. رد المحتار على الدر المختار. مصر: مكتبة الحلبي. 1966.]

132. *Ибн Кудама Муваффах Ад-Дин*. Аль-мугни Аль-мулеф / Муваффах Ад-Дин Ибн Кудама. – Каир: Центр арабских и исламских исследований, 1969.

[موفق الدين ابن قدامة. المغني المؤلف. القاهرة: مركز الدراسات العربية والإسلامية. 1969.]

133. *Ибн Рушд*. Бидаять аль-муджтахидов и конец муктасид. – Каир: Дар Аль-Фикр, 1986.

[ابن رشد. بداية المجتهد و نهاية المقتصد. القاهرة: دار الفكر. 1986.]

134. *Ибн Хазм*. Аль-Мухалла. – Египет: Мактабат Дар Аль-Турас.

[ابن حزم. المحلى. مصر: مكتبة دار التراث.]

135. *Ибн Джузай*. Юриспруденция – Алжир: Дар аль-Кутуб.

[ابن الجوزي. الفقه. الجزائر: دار القطب.]

136. *Кассем Мухаммад Хусейн*. Названные контракты (продажа - страхование - аренда) / Мухаммад Хусейн Кассем. – Бейрут: Публикации Аль-Халаби Лилхукук, 2001.

[محمد حسين قاسم. العقود المسماة (بيع - تأمين - إيجار). بيروت: منشورات الحلبي للحقوق. 2001.]

137. Кодекс судебных решений (Маджалла), Аренда, Статьи с 404 по 611 [Электронный ресурс] URL:<https://maqam.najah.edu/legislation/158/>(дата обращения 10.03.2023)

[مجلة الأحكام (المجلة)، الإيجار، المواد من 404 إلى 611 [مصدر إلكتروني].]

138. *Лотфи Мохаммад Хоссам*. Положения договоров купли-продажи и аренды / Мохаммад Хоссам Лотфи. – Каир: Дар Карим Лилтибея, 1990.

[محمد حسام لطفي. أحكام عقدي البيع و الإيجار. القاهرة: دار كريم للطباعة. 1990.]

139. *Мадкур Мухаммад Салам*. Введение в исламскую юриспруденцию / Мухаммад Салам Мадкур. – Каир: Дар Аль-Кавмиат Лилнашр, 1964.

[محمد سلام مذكور. مدخل الفقه الاسلامي. القاهرة: دار القومية للنشر. 1964.]

140. *Муркос Сулейман*. Договор аренды / Сулейман Муркос. – Египет: Алам аль-кутуб, 1993.

[سليمان مرقس. عقد الايجار. مصر: عالم الكتب. 1993.]

141. *Мухаммад Абд аль-Кадир Абд аль-Рахман*. Посредник в договоре аренды в исламской юриспруденции / Абд аль-Рахман Мухаммад Абд аль-Кадир. – Каир: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1991.

[عبد الرحمن محمد عبد القادر. الوسيط في عقد الإيجار في الفقه الإسلامي. القاهرة: دار النهضة العربية. 1991.]

142. *Муркос Сулейман*. Аль-Вафи в объяснении гражданского права, закона об аренде помещений. тома 9 и 10, издание 9 / Сулейман Муркос. Дар Алкутуб Аль-Кануниат Шатат У Маншурат Аль-Хукия, 1990.

[سليمان مرقس. الوافي في شرح القانون المدني، قانون إيجار الأماكن. المجلد 9 ، ط: 9، دار الكتب القانونية شتات والمنشورات الحقوقية. 1990.]

143. *Мухаммад Махмуд*. Эксплуатация и несправедливость в контрактах / Махмуд Мухаммад. – Каир: Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1995.

[محمد محمود. الاستغلال والظلم في العقود. القاهرة: دار النهضة العربية، 1995.]

144. *Наср Рифаи Мухаммад*. Объяснение договоров аренды и продажи / Рифаи Мухаммад Наср. – Египет: Дар Аль-Халаби, 1991.

[رفاعي محمد نصر. شرح عقدي الإيجار و البيع. مصر: دار الحلبي. 1991.]

145. *Нахла Моррис*. Полное объяснение гражданского права. Часть 6 / Моррис Нахла. – Алеппо: Публикации Аль-Халабии Аль-Хукукия, 2007.

[موريس نخلة. الكامل في شرح القانون المدني، دعاوى الإيجارات. ج: 6، حلب: منشورات الحلبي الحقوقية. 2007.]

146. *Нур Аль-Махайни Мосбах*. Формы гражданских исков, иски об аренде жилья. Часть 1, издание 1 / Мосбах Нур Аль-Махайни. – Дамаск: Муасасат аль-нуври, 2003.

[مصباح نورالمهايني. صيغ الدعاوى المدنية، دعاوى الإيجارات. ج: 1، ط: 1، دمشق: مؤسسة النوري. 2003.]

147. *Паша Мурси Мухаммад Камель*. Объяснение гражданского права / Мухаммад Камель Паша Мурси. – Александрия: Муассасат Аль-Маариф, 2004.

[محمد كامل باشا مرسي. شرح القانون المدني. الإسكندرية: مؤسسة المعارف. 2004.]

148. *Саад Набил Ибрагим*. Именованные договоры. Часть 2 / Набил Ибрагим Саад. – Бейрут: Матбаат Аль-Нахда Аль-Арабия, 1998.

[نبيل إبراهيم سعد. العقود مسماة. الجزء الثاني. بيروت: مطبعة النهضة العربية. 1998.]

149. *Томаа Шафик, Стамбули Адиб*. Сирийская гражданская легализация, Закон об аренде. Часть 5 / Шафик Томаа, Адиб Стамбули. – Дамаск: Алмактабат аль-кануния, 1997.

[شفيق طعمة، أديب استانبولي. التقنين المدني السوري. ج: 5. دمشق: المكتبة القانونية. 1997.]

150. *Фарадж Абд Аль-Раззак Хассан*. Соглашение об аренде в гражданском праве / Абд Аль-Раззак Хассан Фарадж. – Каир: Матбаат Аль-Мадани, 1979.

[عبد الرزاق حسن فرج. عقد الايجار في القانون المدني. القاهرة: مطبعة المدني. 1979.]

151. *Фино Мухаммад Али*. Первое приложение к книге Освещение положений нового закона об аренде жилья № 6 от 2001г / Мухаммад Али Фино. – Дамаск: Аль-Матбаат Аль-Кануния, 2001.

[محمد علي فينو. الملحق الأول لكتاب أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد رقم 6 لعام 2001. دمشق: المطبعة القانونية. 2001.]

152. *Фараж Тауфик Хассан*. Договор аренды / Тауфик Хассан Фараж. – Бейрут: Аль-Даар Аль-Джамия, 1984.

[توفيق حسن فرج. عقد الايجار. بيروت: الدار الجامعية. 1984.]

153. *Хайдар Али*. Объяснение журнала судебных решений. Часть 1 / Али Хайдар. – Бейрут: Дар Аль-Кутуб Аль-Аламия, 2018.

[علي حيدر. شرح مجلة الأحكام العدلية. الجزء الأول. بيروت: دار الكتب العالمية. 2018.]

154. *Хуран Осман Саид*. Основополагающие принципы управления государством и судебной системой: Османская империя как модель / Осман Хуран // *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*. – 2018. – № 32.

[حوران عثمان سعيد. الأسس الفقهية الحاكمة في نظام الدولة والقضاء: الدولة العثمانية أنموذجاً. مجلة دراسات الشريعة الإسلامية. عدد رقم 32 ، 2018.]

155. *Худер Хамис*. Основные гражданско-правовые договоры (продажа, страхование и аренда) / Хамис Худер. – Каир: Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1979.

[خميس خضر. العقود المدنية الكبرى (البيع و التأمين والايجار). القاهرة: دار النهضة العربية. 1979.]

Научная литература на французском и английском и русском языках

156. *Benites-Gambirazio E., Bonneval L.* Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locative// Dans Gouvernement et action publique – Vol. 10. – 2021.
157. *Bohnet F.* Dix ans de cas clairs en droit du bail // Faculte de Droit de L'Universite de Neuchatel – 2020.
158. *Bouthinon-Dumas H.* La vulgarisation d'un droit d'application quotidienne // Cahiers Jean Moulin – 5/2019.
159. *Cailly P., Carnevillier-Dauphin C., Chavance E., Perrin X., Picard D., Prince P., Stemmer W.* Chapitre 10. La vie courante de l'immeuble // Dans Management de l'immobilier – 2021.
160. Cambridge Business English Dictionary [Электронный ресурс] – URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/tenant>. (дата обращения: 27.06.2023).
161. *Delangle C.* Les motifs du contrat à titre onéreux : étude comparative des droits français, anglais et allemand // Thèse de doctorat en Droit privé et sciences criminelles – 2020.
162. *Dechepy-Tellier J., Guillaumé J.* Le droit des contrats en schémas // Edition Marketing Ellipses – 2021.
163. *Ditler F.* Quand le client est un expert: place et rôle de l'agent immobilier// Dans Projectics / Proyéctica / Projectique –2023/HS (Hors Série).
164. *Guillourd L.* Traité du contrat de louage. T. premier, troisième édition, paris, 1891.
165. *Gorlier V.* Fiche 1. Que sont les contrats spéciaux? // Dans Le droit des contrats spéciaux – 2021.
166. *Hanne O.* Conflits de droits au Proche-Orient, de l'Empire ottoman aux indépendances// Dans Que faire du droit privé étranger dans un territoire libéré ? – 2022.
167. *Halpérin J-L.* The French Civil Code // Taylor & Francis. – 2021.
168. *Kireche N.* Panorama de l'investissement dans l'immobilier résidentiel en France// SciencesPo. Chaire Villes, Logement, Immobilier. - № 1, 2021.

169. *Laurent, F.* principes de droit civil français. T. vingt - Cinquieme. 3^o Edition. Bruxelles. Paris. 1878. N. 63.
170. *Léger-Bosch C., Houdart M., Loudiyi S., & Le Bel, P. M.* Changes in property-use relationships on French farmland: A social innovation perspective// Land Use Policy – Vol. 94. – May 2020 [Электронный ресурс] – URL: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104545> (дата обращения: 27.06.2023).
171. *Malézieux R., Ménasseyre R.* Le Droit Du Travail En Agriculture, Berger-Levrault, 1963.
172. *Planiol M., Ripert, G.,* (par Hamel J., Givord F. et Tunc A.). Traité pratique de droit civil français, T.x, première partie, 2^{ème} édition, paris, 1956.
173. *Planiol M., Ripert G.* Traité pratique de droit civil français 2^e édit . , t . 3. Les biens , par Picard , 1952.
174. *Ripert G., Boulanger J.* Traite' de droit civil, Tome.3, France, 1968, No. 1994.
175. *Rivero J., Savatier J.* Droit Du Travail, Pres, Univ De France, 1975.
176. *Rieg A.* Le rôle d e la volonté d ans l’acte juridique, thèse 1958.
177. *Schütz R-N.* Le bail entre la réforme du droit commun des contrats et l’avant-projet de réforme des contrats spéciaux// Université Saint-Esprit de Kaslik, Faculté de Droit et des Sciences Politiques, La Revue juridique de l’USEK – № 18, 2019.
178. Syrian law is PRO-LANDLORD [Электронный ресурс] – URL: <https://www.globalpropertyguide.com/Middle-East/Syria/Landlord-and-Tenant> (дата обращения: 27.06.2023).
179. *Thomat-Raynaud A-L.* Le règlement de copropriété et le contrat de bail : quels rapports? Quelles libertés? // Dans Droit et Ville – 2022/2 (№ 94).
180. The Council of Europe. French-English Legal Dictionary/ F.H.S. Bridge // Council of Europe Publishing – 2002.
181. *Vols M.* European Law and Evictions: Property, Proportionality and Vulnerable People // European Review of Private Law –Vol. 27, Issue 4 (2019).\
182. Кассационный суд Франции 27 октября 1931 г. „Даллуз. Франция .1931. С. 537.

183. Киселёва Ю.М. Особенности правового регулирования найма жилого помещения в странах Западной Европы/ Ю.М. Киселева // Вестник магистратуры. – 2020. – № 1-2 (100).
184. Ашуров, Д. Р. Роль цифрового нотариата в оформлении сделок с недвижимостью / Д. Р. Ашуров // Пролог: журнал о праве. – 2023. – № 3(39). – С. 96.
185. Бакина, Е. С. Договор аренды и его виды: проблемы правового регулирования / Е. С. Бакина // Аллея науки. – 2021. – Т. 1, № 7(58). – С. 437-444. – EDN NAISMJ.
186. Батурина, Н. И. Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости / Н. И. Батурина, И. М. Медведев // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2017. – № 1(40). – С. 42.
187. Гудков, А. И. Введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью / А. И. Гудков // Успехи современной науки и образования. – 2016. – Т. 6, № 10. – С. 145.
188. Зыбенко, В. О. Договор аренды (понятие и общие положения) / В. О. Зыбенко // Синергия Наук. – 2021. – № 63. – С. 101-110. – EDN YQIMUK.
189. Институциональный курс Римского права. Дж. Франчози/ Перевод с итальянского; отв. ред. Л. Л. Кофанов - М.: Статут, 2004 - 428 с.
190. Калачева, Т. Л. Вопросы нотариального оформления сделок с недвижимостью: проблемные аспекты / Т. Л. Калачева, Е. Е. Саханенко // Актуальные вопросы юридической науки и практики : Материалы II Всероссийской научно-практической конференции со студенческим участием, Хабаровск, 28 мая 2021 года / Редколлегия: В.Е. Степенко (председатель) [и др.]. – Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет, 2021. – С. 34.
191. Киселёва Ю.М. Особенности правового регулирования найма жилого помещения в странах Западной Европы/ Ю.М. Киселева // Вестник магистратуры. – 2020. – № 1-2 (100).
192. Комиссарова, А. А. Договор как основа правового регулирования аренды имущества: анализ положений действующего законодательства РФ / А. А.

Комиссарова // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 14. – С. 216-223. – EDN GKLAKA.

193. Магомедов, Г. Г. Договор аренды: общая характеристика и основные положения / Г. Г. Магомедов // Вестник науки. – 2023. – Т. 5, № 7(64). – С. 154-161. – EDN TJP RTE.

194. Мустафин, Р. Ф. Договор аренды земельного участка / Р. Ф. Мустафин, С. А. Мустафина // Аграрное и земельное право. – 2018. – № 4(160). – С. 86-91. – EDN YBCWKL.

195. Радайкин, Д. А. Титульное страхование и нотариальное оформление сделок с недвижимостью как институты снижения риска / Д. А. Радайкин // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 12. – С. 529. – EDN OZHNYX.

196. Рожков, Н. Г. Договор аренды недвижимости: общая характеристика и особенности, связанные с арендой зданий и сооружений / Н. Г. Рожков // Современное право. – 2022. – № 4. – С. 165-169. – DOI 10.25799/NI.2022.89.77.027. – EDN RMLMGY.

197. Сиренко, Б. Н. Договор аренды и его Отдельные разновидности: некоторые проблемы правового регулирования / Б. Н. Сиренко, Н. Л. Стрельцова // Сборник научных работ серии "Право". – 2023. – № 2(30). – С. 186-194. – DOI 10.5281/zenodo.8176945. – EDN EBVTRF.

198. Тарасова, А. Е. Роль нотариата в защите прав граждан: избирательный подход или тенденция расширения перечня обязательных для нотариального удостоверения сделок? / А. Е. Тарасова // Современное право. – 2018. – № 2. – С. 32.

199. Цыбуленко, З. И. Договор аренды земельных участков по законодательству Российской Федерации / З. И. Цыбуленко // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2018. – № 5(124). – С. 88-96. – EDN YNAKZV.

Диссертации и авторефераты диссертаций

200. *Аль-Зухайли Ясин*. Проблемы нового закона об аренде: дис. ... магистр. юрид. наук / Ясин Аль-Зухайли; Дамасский университет. – Дамаск, 2017.

[ياسين الزحيلي. إشكاليات قانون الإيجار الجديد. رسالة ماجستير في القانون. دمشق، جامعة دمشق، 2017.]

201. *Аль-Хассан Суаад*. Ответственность арендатора за арендованное имущество: дис. ... магистр. юрид. наук / Суаад Аль-Хассан; Дамасский университет. – Дамаск, 2007.

[سعاد الحسن. مسؤولية المستأجر عن العقار المؤجر. رسالة ماجستير في القانون. دمشق، جامعة دمشق، 2007.]

202. *Аль-Шамали Хулуд*. Договор аренды: дис. ... магистр. юрид. наук / Хулуд Аль-Шамали; Дамасский университет. – Дамаск, 2006.

[خلود الشاملي. عقد الإيجار. رسالة ماجستير في القانون. دمشق، جامعة دمشق، 2006.]

203. *Шейхо Мухаммад Ашраф*. Ответственность арендатора за пожар арендованного имущества: дис. ... магистр. юрид. наук / Мухаммад Ашраф Шейхо; Дамасский университет. – Дамаск, 2015.

[محمد أشرف شيخو. مسؤولية المستأجر عن حريق العقار المؤجر. رسالة ماجستير في القانون. دمشق، جامعة دمشق، 2015.]