

Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства

Аннотация. Статья посвящена актуальной проблеме гражданского права России и Сирии — праву собственности на жилые помещения, его регистрации и способам защиты. Представлены результаты сравнения нормативного обеспечения и порядка государственной регистрации прав на жилое помещение в России и Сирии. Определены сходные и отличительные черты, выявлены актуальные проблемы законодательства. Автором сформулированы предложения по внесению изменений в законодательную базу Сирии с целью усовершенствования процесса регистрации права на жилое помещение с учетом российского опыта. В частности, сделан вывод, что сирийское законодательство нуждается в дополнении нормами, регулирующими право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, связанные с жилыми помещениями. Определенные законоположения можно заимствовать из российского права. Кроме того, вопросы права собственности, особенно на жилую недвижимость, следует, в силу сущности особого статуса жилого помещения в сравнении с другими объектами недвижимости, регулировать специальными нормами. Установлено, что действующий Гражданский кодекс Сирии в недостаточной степени регламентирует вопросы, связанные с собственностью и регистрацией прав на жилые помещения. По этой причине автор считает, что в Сирии существует острая необходимость в совершенствовании жилищного законодательства. Следует разработать специальные положения, которые бы касались именно прав на жилые помещения.

Ключевые слова: сравнительно-правовое исследование; гражданское законодательство; право собственности; жилое помещение; регистрация прав на жилое помещение; жилищное право; вещное право; недвижимое имущество; Сирия; Российская Федерация.

Для цитирования: Альдгем Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства // Актуальные проблемы российского права. — 2022. — Т. 17. — № 1. — С. 154–163. — DOI: 10.17803/1994-1471.2022.134.1.154-163.

Guarantees of the Right to Housing: A Comparison of Syrian and Russian Legislation

Bilal Imad Aldgem, Postgraduate Student, Department of Civil Law, St. Petersburg State University,
Teaching Assistant, University of Damascus (Syrian Arab Republic)
22-ya Liniya Vasilevskogo ostrova, d. 7, Sankt-Peterburg, Rossiya, 199106
bdgem@bk.ru

© Альдгем Б. И., 2022

* Альдгем Билаль Имад, аспирант кафедры гражданского права Санкт-Петербургского государственного университета, ассистент преподавателя Университета Дамаска (Сирийская Арабская Республика)
22-я Линия Васильевского острова, д. 7, г. Санкт-Петербург, Россия, 199106
bdgem@bk.ru

Abstract. The paper is devoted to the topical problem in civil law in Russia and Syria, i.e., the right of ownership of residential premises, its registration and methods of protection.

The paper presents the results of a comparison of regulatory support and the procedure for state registration of rights to housing in Russia and Syria. Similar and distinctive features are defined, urgent issues of the legislation are revealed. The author formulates proposals for amending the Syrian legislative framework in order to improve the process of registering the right to housing, taking into account the Russian experience. In particular, it was concluded that the Syrian legislation needs to be supplemented with rules governing the right of ownership and other real rights to real estate associated with residential premises. Certain legal provisions can be borrowed from the Russian law. In addition, issues of ownership, especially for residential real estate, should be regulated by special rules due to the essentially special status of residential premises in comparison with other real estate objects. It has been established that the current Syrian Civil Code does not adequately regulate issues related to ownership and registration of rights to residential premises. For this reason, the author believes that there is an urgent need to develop housing legislation in Syria. It is necessary to develop special provisions that would deal specifically with the rights to residential premises.

Keywords: comparative legal research; civil law; ownership; residential premises; registration of rights to residential premises; housing law; right to things; real estate; Syria; Russian Federation.

Cite as: Aldgem BI. Garantii prava na zhilishche: sravnenie siriyskogo i rossiyskogo zakonodatelstva [Guarantees of the Right to Housing: A Comparison of Syrian and Russian Legislation]. *Aktual'nye problemy rossiyskogo prava*. 2022;17(1):154-163. DOI: 10.17803/1994-1471.2022.134.1.154-163 (In Russ., abstract in Eng.).

Актуальность темы статьи обусловлена несколькими причинами. Во-первых, это стремительный рост рынка жилой недвижимости, во-вторых, необходимость обеспечения безопасности сделок с жилой недвижимостью и, в-третьих, что наиболее важно, необходимость рассмотрения теоретических и практических проблем, связанных с регистрацией права собственности и других вещных прав на жилые помещения, а кроме того, это необходимость выявления и устранения названных проблем и совершенствования процедур государственной регистрации. В целях защиты данного права следует провести тщательный сравнительный анализ российского и сирийского законодательства.

Проблема защиты прав на жилые помещения всегда была актуальной, поскольку одной из базовых потребностей человека является потребность в жилище. Собственность в целом на протяжении всей истории влияла на развитие общества, равно как на философские,

интеллектуальные и политические теории. В древних обществах возникла коллективная собственность племени, затем — собственность семьи, позже — индивидуальная (частная) собственность. Отношения собственности были и остаются важнейшими общественными отношениями, урегулированными нормами права.

Право собственности на жилое помещение находит отражение в законодательстве всех цивилизованных государств, в том числе России и Сирии. Право на жилище является конституционным правом. В Конституции Российской Федерации¹ ему посвящена статья 40, а в Конституции Сирии² — статьи 15 и 36. В соответствии с Конституцией РФ признается и гарантируется государственная, муниципальная, частная и корпоративная собственность. В соответствии с Конституцией Сирии признаются и защищаются равным образом частная и иные формы собственности. Гарантии права на жилище, предусмотренные конституциями Российской Федерации и Сирии, — это обязанности, которые

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2020. № 31. Ст. 4398.

² Конституция Сирийской Арабской Республики от 27.02.2012 // URL: <http://worldconstitutions.ru/?p=459> (дата обращения: 03.10.2020).

государство приняло на себя для соблюдения прав, предоставленных гражданам: обеспечивать справедливое распределение социальной жилой площади, развивать и поддерживать коллективное и индивидуальное строительство. Интерес представляет сравнительный анализ особенностей государственного регулирования права собственности на жилое помещение по законодательству двух стран — России и Сирии, поскольку обеспечение граждан жильем выступает одним из ключевых направлений реализации их прав.

Вопросы обеспечения жильем решаются в том числе путем издания норм, регулирующих жилищные правоотношения. Эти нормы могут быть включены в нормативные правовые акты гражданского и жилищного законодательства.

Право на жилище в России за последнее время претерпело существенные изменения. Так, в СССР господствовала государственная собственность, при которой граждане получали жилое помещение в основном по договору социального найма. Распад СССР привел к замене значительной доли государственной собственности на частную, в том числе путем приватизации. В 1993 г. была принята Конституция Российской Федерации, а затем и действующий Гражданский кодекс³, закрепившие регламентацию новых отношений собственности.

Право на жилище в современной форме возникло в Сирии несколько раньше, чем в России. Нормы ч. 2 сирийского Гражданского кодекса⁴, введенного в действие еще 18 мая 1949 г., регулируют общие вопросы купли-продажи движимого и недвижимого имущества (ст. 386–432).

Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (жилые помещения)

Конституции и законы многих стран мира закрепили социальную и экономическую функции права собственности. Право обладать имуще-

ством в собственности закреплено в ст. 35 Конституции РФ. В Конституции Сирийской Арабской Республики данное право регламентируется статьей 36. В соответствии с ч. 2 ст. 209 ГК РФ «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону». Сирийский законодатель, в свою очередь, не дает прямого определения права собственности, оставив данный вопрос на усмотрение юриспруденции и судебной власти. Статья 768 Гражданского кодекса Сирии предусматривает, что «владелец объекта самостоятельно, в пределах закона, имеет право владения, пользования и распоряжения». Иными словами, право собственности одинаково определяется в Гражданском кодексе Сирии и Гражданском кодексе России как правомочие владеть, пользоваться и распоряжаться.

Раздел 2 ГК РФ содержит подробное описание такой категории, как право собственности и иные вещные права, к тому же он содержит главу 18, которая подробно регламентирует право собственности и иные вещные права непосредственно на жилые помещения. Кроме того, данный вопрос регулируется отраслевым законодательством — Жилищным кодексом РФ, который включает в себя раздел 2 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

Гражданский кодекс Сирии содержит лишь общие положения о недвижимости в целом, категория жилого помещения в нем не выделена, жилые помещения не имеют особого правового статуса, специальное регулирование данных отношений отсутствует. Более того, в Сирии нет жилищного кодекса или сходного по области регулирования акта. Стоит отметить, что Гражданский кодекс Сирии содержит положения о недвижимости, аналогичные тем, что включены в Гражданский кодекс Египта. Кодексы Сирии и Египта нуждаются в дополнении нормами о жилой недвижимости аналогично тому, как это сделано в ГК РФ.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴ Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики 18.05.1949 // URL: http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file_id=243234 (дата обращения: 03.10.2020).

Поскольку в сирийском законодательстве нет специального нормирования отношений, касающихся жилых помещений, эти отношения регулируются на основании общих правил о недвижимости. Согласно ст. 85 Гражданского кодекса Сирии на ограниченные вещные права на недвижимость распространяются нормы о недвижимости, а споры о недвижимости рассматриваются в специальном Суде по недвижимости⁵. Вещным правам на недвижимое имущество в Сирии посвящены статьи 936–1027 части второй Гражданского кодекса Сирии. К вещным правам на жилые помещения относятся, как и в России, право собственности и ограниченные вещные права.

В российской учебной литературе вещное право принято дифференцировать на три основополагающих института: право собственности, ограниченные вещные права и вещно-правовые способы защиты⁶.

Вещное право представляет собой право на вещь. Е. А. Суханов выделяет в качестве главной особенности вещного права «непосредственное господство лица над вещью, абсолютный характер, вещно-правовые иски, специфику объекта вещных прав, исчерпывающий перечень видов вещных прав»⁷. З. А. Ахметьянова определяет вещное право как «обеспеченные законом вид и меру возможного поведения субъекта в отношении определенной вещи»⁸. Чтобы подвести итог, приведем понятие вещного права, сформулированное в законопроекте № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»⁹: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществ-

ления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ».

К ограниченным вещным правам на жилые помещения по законодательству Сирии относится право пользования жилым помещением (жилой недвижимостью) в течение всей жизни, которое устанавливается для гражданина на основании любого соглашения, а прекращается со смертью выгодоприобретателя.

Недвижимости посвящены статьи 825 и 826 ГК Сирии. Согласно ст. 825 право собственности и другие вещные права на недвижимость приобретаются и передаются путем регистрации в земельном реестре. В статье 826 изложены способы приобретения: право на регистрацию в земельном реестре приобретается по наследству, в том числе по завещанию, в результате приобретательной давности или по договору, например в результате дарения.

Представляется интересным отметить, что сирийский законодатель не дает определения понятию «купля-продажа недвижимости». Купля-продажа недвижимого имущества (жилого помещения) осуществляется в соответствии с общими положениями гражданского права Сирии, которое содержит правила купли-продажи вещи. В Сирии, в отличие от России, право пользования жилым помещением членов семьи, проживающих с собственником жилья, не регулируется специальными нормами. Тем самым сирийский законодатель предоставил владельцу жилого помещения свободу действий и не наделил какими-либо правами членов его семьи. Но статус члена семьи владельца необходимо учитывать в том случае, если у него нет другого места проживания.

⁵ См.: Указ Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949.

⁶ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017.

⁷ Гражданское право : учебник / под ред. Е. А. Суханова. М., 2005. Т. 2. С. 5–6.

⁸ Ахметьянова З. А. Вещное право : учебное пособие. Казань : Казанский университет, 2014. С. 14.

⁹ Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество (жилые помещения) в Российской Федерации и Сирии

В жилищном законодательстве России и Сирии относительно вопросов регистрации прав на жилище можно обнаружить сходные черты. Согласно ст. 8.1 ГК РФ и Закону РФ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁰ (далее — Закон № 218-ФЗ), как и в соответствии с сирийским Законом «О регистрации прав на недвижимое имущество»¹¹ (далее — Закон № 188), право собственности и другие вещные права на жилое помещение возникают только после выполнения обязательной процедуры в специализированном учреждении юстиции, которое осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Эта императивная процедура считается гарантией реализации и защиты прав собственности и других вещных прав, закрепленных в сфере недвижимости, что отражает стремление сирийского и российского законодателей защищать эти права и устранять препятствия, возникающие на пути к их реализации. В отношении регистрации прав на недвижимое имущество (вещных прав) в мире используется один из двух методов:

1. Персональная система, в которой лицо — обладатель права является ключевым элементом при регистрации права собственности и иных прав на недвижимость. Заинтересованные лица осуществляют поиск в реестре недвижимого имущества по имени правообладателя. Данная система используется лишь в некоторых странах, например во Франции и Египте, но, как показывает практика, она далека от идеала.

2. Натуральная система, которая рассматривает объект недвижимости как основу для определения прав собственности на недвижимость. Данная система более эффективна, нежели пер-

сональная, в связи с чем она используется во многих странах мира. Заинтересованные лица осуществляют поиск в реестре недвижимого имущества по объекту недвижимости. Эта система широко распространена, она используется, например, в Сирии, Ираке, Ливане, а также в Объединенных Арабских Эмиратах.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода и прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Сам факт государственной регистрации прав выступает гарантией реализации и защиты этих прав.

В Российской Федерации государственная регистрация прав на недвижимое имущество регламентируется Законом № 218-ФЗ. Этот Закон определяет правовые основы ведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Органом, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)¹².

История Сирийского государства в период османского владычества (1516–1918) и французского мандата над Сирией (1920–1946) показала важность реформирования системы регулирования отношений, касающихся недвижимости, таким образом возникла необходимость в создании системы регистрации недвижимости. В связи с этим был принят Закон № 188, в соответствии с которым создан Кадастр недвижимости. Отметим, что данный Закон действует в Сирии и по сей день с некоторыми изменениями. В целях толкования и применения названного Закона были изданы так называемые исполни-

¹⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Закон «О регистрации недвижимости в Сирии» (Кадастр недвижимости) № 188 от 15.03.1926 (с изм. от 10.09.2008 Указа № 48).

¹² Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.11.2021) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СПС «КонсультантПлюс».

тельные регламенты¹³. Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и учет документирования этих прав, является Управление земельного реестра Сирии.

Определив нормативные акты, регулирующие вопрос регистрации прав на недвижимое имущество в России и Сирии, а также органы, осуществляющие такую регистрацию, необходимо рассмотреть особенности регистрации права на жилое помещение.

Согласно ст. 18 ЖК РФ¹⁴, «право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ и другими федеральными законами». В соответствии со ст. 130–131 ГК РФ и Законом № 218-ФЗ, для оформления права собственности на недвижимое имущество необходимо указание на конкретное местоположение объекта, кадастровый номер, технические и иные характеристики. В России порядок регистрации недвижимого имущества в соответствии со ст. 29 Закона № 218-ФЗ включает в себя следующие этапы:

1. Прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов или возврат таких документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных законом.

2. Проведение правовой экспертизы представленных документов на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления либо отказа в государственной регистрации прав.

3. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации, или информации о приостановлении либо об отказе в государственной регистрации прав.

4. Наконец, выдача документов в результате осуществления государственной регистрации либо в случаях отказа в регистрации или прекращения государственной регистрации прав.

Срок регистрации права собственности составляет от 5 до 12 рабочих дней.

Заметим, что с принятием в России Закона № 218-ФЗ система регистрации приобрела более совершенные черты, к которым относятся, например:

- внедрение системы удаленной регистрации без привязки к региону;
- расширение пределов правовой экспертизы документов;
- образование единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Однако в российской системе регистрации прав на недвижимое имущество имеются и недостатки. Как отметил в 2015 г. заместитель председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Евгений Петелин, «существуют нерешенные проблемы государственной регистрации прав собственности на жилые помещения возводимых многоквартирных домов. Застройщики несут значительные убытки в случае приостановки оформления права собственности на жилые помещения по каким-либо техническим причинам. Для оформления перехода права собственности на определенное количество квартир одним договором от одного юридического лица к другому в одних отделениях управления Росреестра принимают только по пять квартир, в других — полностью все квартиры, указанные в договоре».

Рассмотрев порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации, необходимо сказать о порядке регистрации в Сирии.

Статья 825 Гражданского кодекса Сирии гласит, что право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество должны быть зарегистрированы в реестре. В случае если право собственности не зарегистрировано в реестре недвижимости, оно является «несуществующим правом» и не имеет доказательной силы.

Сирийский законодатель при создании системы реестра недвижимого имущества путем

¹³ Постановление № 189 от 1926 «Исполнительный регламент Закона “О регистрации недвижимости Сирии” № 188» // URL: <https://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=16259>.

¹⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

введения «принудительной регистрации» преследовал цель создания такой системы, которая позволит всем заинтересованным лицам определить правовой статус каждого объекта недвижимого имущества и проверить все права, содержащиеся в ней.

Так же как и в России, Закон № 188 гласит, что право собственности на недвижимое имущество должно быть зарегистрировано с указанием его местоположения, границ, площади и номера, при этом отмечается, что продажа собственности должна быть законной, поскольку есть объекты, которые не могут быть проданы. К таковым относятся:

- наследственное имущество (унаследованное недвижимое имущество не может быть отчуждено до тех пор, пока не будет разделено);
- оспариваемое имущество — недвижимое имущество, которое является предметом судебного разбирательства;
- объекты, имеющие статус религиозного имущества;
- государственная собственность.

В свою очередь, в Сирии порядок регистрации недвижимого имущества в соответствии со ст. 51 и 56 Закона № 188 включает в себя следующие этапы:

1. Подача заявления о государственной регистрации права, адресованного руководителю отдела документации недвижимости в районе, в котором находится недвижимость.

2. Получение согласия собственника на совершение сделки и удостоверение личности для физических лиц.

3. Получение документа о внесении платы за государственную регистрацию права: финансовая квитанция, уведомляющая об уплате сбора за передачу собственности (сборы за регистрацию недвижимости, кроме налога с продаж), включая гербовые сборы, облигации и т.д.

4. Получение финансового отчета об имуществе из Финансового управления, который содержит оценочную стоимость имущества (стоит отметить, что это отнюдь не реальная рыночная стоимость, а гораздо меньшая сумма).

5. Получение правоустанавливающего документа на жилое помещение.

6. Получение регистрационного документа на передачу собственности, который оформляется в трех экземплярах.

На основании заявления и представленных документов помощник регистратора составляет опись документов, поступивших на государственную регистрацию, с указанием даты поступления, которую подписывают заявитель и помощник.

В сирийском законодательстве не оговаривается конкретный срок регистрации права собственности, но процесс регистрации обычно составляет от 5 до 10 рабочих дней. Замечено, что в последнее время, в свете сирийского кризиса, срок регистрации может занять от одного до трех месяцев.

Вопрос регистрации прав собственности на недвижимое имущество (жилое помещение) в Сирии нуждается в урегулировании. Целесообразным представляется принятие из российского законодательства нормы о внедрении системы удаленной регистрации без привязки к региону.

Можно прийти к выводу, что система регистрации недвижимости в Сирии взяла на вооружение метод реестра недвижимого имущества, поскольку опирается на следующие принципы:

1. Абсолютная доказательственная сила записей в реестре недвижимости, оспаривание которых невозможно (ст. 31 Закона № 188).

2. Регистрационная запись относится к самой собственности, а не к имени владельца, поскольку реестр недвижимости состоит из набора документов, позволяющих узнать физический и юридический статус собственности, существующие ограниченные права на имущество или наложенные на имущество ограничения и запреты. Кроме того, в реестр могут быть включены пометки о чрезвычайных ситуациях (например, о потере документов, связанной с военными действиями) (ст. 1 Закона № 188).

3. Реестр собственности составлен в соответствии с объектами недвижимого имущества, зарегистрированными в нем, а не по лицам, и регистрация в нем обеспечивает возникновение, передачу и прекращение прав на недвижимость.

4. В случае регистрации недвижимого имущества (жилого помещения) в реестре в отно-

шении такого имущества в Сирии принцип приобретательной давности не работает.

**О вступлении в действие
регистрационной записи о праве
собственности на недвижимое имущество**

Как было отмечено выше, в России переход права собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации. Однако в совместном постановлении Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда РФ¹⁵ содержится следующее разъяснение: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании ст. 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом».

Как отмечает П. Б. Люлин, «государственная регистрация права на объект недвижимости обеспечивает реализацию прав на него граждан и юридических лиц, а также (в идеале) простоту и прозрачность оформления вещных прав, что увеличивает устойчивость рынка недвижимости и улучшает инвестиционный климат»¹⁶.

В сирийском законодательстве особую роль играет немедленное действие регистрации

перехода права собственности на недвижимое имущество (жилое помещение) по договору. Но до обращения с требованием о регистрации перехода права собственности договор необходимо зарегистрировать в муниципальном органе власти с целью исчисления налога и его уплаты.

С точки зрения гражданского права договор сам по себе не влечет переход права собственности, но создает личные обязательства между договаривающимися сторонами, согласно которым покупатель может требовать от продавца проданную недвижимость с даты заключения договора, которая определяется моментом регистрации договора в муниципальном органе. Позиция сирийского законодателя и судебной практики о влиянии регистрации договора на определение момента перехода права собственности или других вещных прав на недвижимость позволяет не допустить ущемления прав как собственника, так и иных лиц. Изучая ст. 6, 8, 9, 11, 13 и 15 Закона № 188, следует сказать, что, по мнению законодателя, приобретение в момент совершения сделки не права собственности, а обязательствных прав защищает обе стороны договора. Что касается прав третьих лиц, то «каждое право собственности и любые другие вещные права, связанные с недвижимым имуществом, не существуют для других до даты его регистрации в Реестре»¹⁷.

Законодатель считает, что право собственности реализуется непосредственно с даты регистрации и, таким образом, оказывает влияние на договаривающиеся стороны с этого момента. Тем самым регистрация имеет немедленную силу и является юридическим условием, которое зависит от воли сторон и как таковое не может быть отдельным условием в описании обязательств¹⁸.

¹⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Люлин П. Б. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Вестник гражданских инженеров. 2018. № 3 (68). С. 205–211.

¹⁷ Указ Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949.

¹⁸ См.: постановление Сирийского кассационного суда от 8/05/2004 по делу № 135-128/2004.

Таким образом, законодательство как Сирии, так и Российской Федерации предусматривает аналогичные подходы:

- к моменту передачи прав собственности на недвижимое имущество (жилое помещение);
- к вопросу обеспечения прав и обязанностей продавца и покупателя при осуществлении сделки в отношении недвижимого объекта (жилого помещения).

Заключение

В статье нами была предпринята попытка сравнительного анализа государственной регистрации прав на жилище в двух странах — России и Сирии, отмечались как сходные, так и отличительные черты, а также были определены некоторые проблемы российского и сирийского законодательства.

В рамках проведенного анализа мы пришли к выводу, что общей чертой правовых норм Сирии и России является законодательное закрепление права частной собственности и возникающих в связи с этим прав. Общей чертой является также наличие права пользования, владения и распоряжения имуществом. Сирия и Россия используют аналогичный подход к вопросу регистрации права собственности на недвижимое имущество (жилое помещение), а также к вопросу обеспечения прав и обязанностей продавца и покупателя при осуществлении сделки в отношении недвижимого объекта (жилого помещения).

О законодательстве Сирии и России, регулирующем вопросы регистрации недвижимого имущества (жилого помещения), можно сказать следующее. Законодательство России вполне современно по духу, поскольку создавалось в 1990-х гг. и развивается с учетом новейших мировых тенденций. Что касается сирийского законодательства, следует отметить, что оно хотя и эффективно, но недостаточно современно, поскольку идейно формировалось со времен османского владычества и позднее — французского мандата над Сирией. В законы Сирии не вносились существенные изменения и обновления.

Таким образом, мы приходим к следующим выводам:

1. Сирийский и российский законодатели закрепили социальную функцию права собственности и другие вещные права на недвижимость в целях защиты этих прав для достижения стабильности в гражданских отношениях.

2. Регистрация юридических действий, связанных с передачей права собственности и других вещных прав на недвижимость, является необходимой процедурой для их признания.

3. В Сирии и России государственная регистрация недвижимого имущества является техническим процессом, направленным на информирование третьих лиц, и в то же время защищает собственника от любых незаконных посягательств. Регистрация прав в реестре недвижимости обеспечивает условия, придающие сделкам с недвижимостью стабильность, гарантом которой является государственный реестр.

4. Регистрация перехода права играет налоговую и доказательственную роль, поскольку государство взимает пошлины, связанные с регистрацией прав собственности и других вещных прав на недвижимость, что обеспечивает дополнительный приток средств в государственный бюджет.

В связи с выявленными проблемами предлагается следующее:

1. Сирийское законодательство нуждается в дополнении нормами, регулирующими право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, связанные с жилыми помещениями, что позволит идти в ногу со временем. Определенные законоположения можно заимствовать из российского права. Кроме того, вопросы права собственности, особенно на жилую недвижимость, следует в силу сущности особого статуса жилого помещения в сравнении с другими объектами недвижимости регулировать специальными нормами.

2. Действующий Гражданский кодекс Сирии в недостаточной степени регламентирует вопросы, связанные с собственностью и регистрацией прав на жилые помещения. По этой причине мы считаем, что в Сирии существует острая необходимость в разработке жилищного законо-

дательства. Следует разработать специальные положения, которые касались бы именно прав на жилые помещения.

3. Процесс рассмотрения и процедуры, применяемые в ходе регистрации прав в сирийском реестре недвижимости, очень подробны и сложны. Эта сложность возникает из-за отсутствия законодательно установленного максимального времени регистрации, что, по нашему мнению, не отвечает интересам сторон и не обеспечивает защиту права. По этой причине

необходимо упростить процесс регистрации, равно как должен быть установлен конкретный срок регистрации недвижимого имущества (жилого помещения), поскольку это повысит стабильность работы земельного реестра.

4. Мы убеждены, что необходимо воспользоваться российским опытом, внедрив систему удаленной регистрации, без привязки к региону. Внедрение этой системы поможет сэкономить время и усилия и таким образом достичь стабильности в сделках с недвижимостью.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Ахметьянова З. А. Вещное право : учебное пособие. — Казань : Казанский университет, 2014.
2. Гражданское право : учебник / под ред. Е. А. Суханова. — М., 2005. — Т. 2.
3. Люлин П. Б. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Вестник гражданских инженеров. — 2018. — № 3 (68). — С. 205–211.
4. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. — М. : Статут, 2017. — 560 с.

Материал поступил в редакцию 23 февраля 2021 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Ahmet'yanova Z. A. Veshchnoe pravo : uchebnoe posobie. — Kazan' : Kazanskij universitet, 2014.
2. Grazhdanskoe pravo : uchebnik / pod red. E. A. Suhanova. — M., 2005. — T. 2.
3. Lyulin P. B. Osobennosti gosudarstvennoj registracii prav na ob«ekty nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskih inzhenerov. — 2018. — № 1 (68). — S. 205–211.
4. Suhanov E. A. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyj ocherk. — M. : Statut, 2017. — 560 s.