

УДК 347.23

DOI: 10.28995/2073-6304-2022-3-116-132

Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса

Альдгем Билаль

*Санкт-Петербургский государственный университет
Санкт-Петербург, Россия, bdgem@bk.ru*

Аннотация. Общепризнано, что право собственности является для общества в целом и для каждого гражданина наиболее значимым вещным правом. Однако методы придания ему свойства публичности не лишены недостатков. Данный факт подтверждает актуальность темы исследования. В статье рассматривается период сирийского кризиса с начала 2011 г. до настоящего времени, в контексте которого объясняется целесообразность введения процедур с целью минимизации ущерба для лиц, чьи права зарегистрированы в реестре недвижимости. Автором сформулированы предложения по внесению изменений в законодательную базу Сирии с целью подготовки правовых решений, которые можно использовать в случае возникновения разного рода чрезвычайных обстоятельств, могущих привести к потере документов, регулирующих режим недвижимости. И также найти решение проблем, с которыми сталкиваются специалисты в работе Реестра недвижимости (на примере сирийского кризиса).

Ключевые слова: собственность, право собственности, безопасность, реестр недвижимости, Сирия, сирийский кризис, сирийское законодательство, административно-правовая защита, гражданское законодательство

Для цитирования: Альдгем Билаль. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». 2022. № 3. С. 116–132. DOI: 10.28995/2073-6304-2022-3-116-132

Legal issues of protection of the right of ownership during the Syrian crisis

Bilal Aldgem

Saint Petersburg State University, Saint Petersburg, Russia, bdgem@bk.ru

Abstract. It is commonly recognized that the right to property is the most significant property right for society as a whole and for every citizen. However, the methods of making it public are not without their drawbacks. That fact confirms the relevance of the research topic. The article considers the Syrian crisis period from the beginning of 2011 to the present, in the context of which it explains an expediency of introducing procedures to minimize damage to persons whose rights are registered in the real estate register. The author has formulated proposals for amending the legislative base of Syria in order to prepare legal solutions that can be used in the event of various kinds of emergencies that could lead to the loss of documents regulating the real estate regime. And also find a solution for addressing the challenges faced by specialists in the work of the Real Estate Register (for example, the Syrian crisis).

Keywords: property, right of ownership, security, real estate registry, Syria, Syrian crisis, Syrian law, administrative and legal protection, civil law

For citation: Bilal Aldgem (2022), "Legal issues of protection of the right of ownership during the Syrian crisis", *RSUH/RGGU Bulletin. "Economics. Management. Law" Series*, no. 3, pp. 116-132, DOI: 10.28995/2073-6304-2022-3-116-132

Введение

Реестр недвижимости является основополагающим элементом, так называемым краеугольным камнем для сделок с недвижимостью. Долгое время право собственности на недвижимое имущество передавалось исключительно по контрактам, то есть регистрация в реестре недвижимости отсутствовала, что в свою очередь способствовало возникновению многих споров среди субъектов гражданских правоотношений. Данная ситуация побудила законодательные органы страны легализовать систему регистрации недвижимого имущества в специальном реестре с целью минимизации проблем, возникающих в процессе оформления прав на недвижимое имущество.

Важность реестра недвижимости объясняется тем фактом, что он является основой для создания нормативных актов, направленных на защиту права собственности на недвижимое имущество в целом, и охрану государственных, муниципальных и частных прав на недвижимость.

Реестр недвижимого имущества и производные из него акты играют центральную роль на государственно-правовом уровне. Развитие механизмов регулирования и функционирования реестра недвижимого имущества является базисом для достижения социальной стабильности и содействия экономическому развитию. Поэтому в разных странах существует регистрация прав на недвижимость, на высоком уровне разработано законодательство, гарантирующее защиту реестра недвижимого имущества и производной из него нормативной базы. Однако, как правило, в таких правовых системах не удается обеспечить применение уже разработанных нормативных актов на должном уровне. В частности, в большинстве своем законодатели не учитывают возможность утраты или повреждения в чрезвычайных или исключительных обстоятельствах документов, оформленных на основе этих актов. Соответственно, отсутствуют реальные пути их восстановления, а потому и защиты прав. Такая недоработка, на наш взгляд, в перспективе может представлять серьезную угрозу правам человека и государственному строю.

Впервые законодательство о недвижимости появилось в Сирии в 1858 г. Оно включало в себя Османский земельный закон, за которым последовал Османский строительный закон 1878 г. (период правления Османской империи).

В 1922 г. французское подмандатное правительство заменило Османский строительный закон муниципальным законом, а затем приложило его к указам о недвижимости (с номерами 186–187–188), изданным в 1926 г., которые сегодня являются основой сирийского законодательства о недвижимости.

В 2011 г. Сирия сталкивается со сложным кризисом. Многие государственные органы и ведомства приостанавливают свою работу по защите прав на недвижимость и операций с ней. Признаются поврежденными или утраченными документы, определяющие правовой режим зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Кризисная ситуация, пагубно отразившаяся на правовой сфере, демонстрирует необходимость незамедлительного поиска правового решения для чрезвычайных и исключительных обстоятельств, которые привели к потере и повреждению нормативных актов, регулирующих правовой режим прав на недвижимость.

Реестр недвижимости в Сирии. Закон № 188 «О Регистрации недвижимости» 1926 г. (далее – Закон № 188)¹, регулирующий отношения по ведению реестра недвижимости в Сирии, считается

¹ Закон № 188 от 15.03.1926 г. «О Регистрации недвижимости в Сирии» (Кадастр недвижимости) (с изм. от 10.09.2008 г. Указа № 48) [Электронный ресурс]. URL: [https://www.global-regulation.com/law/syria/3370713/ ----188----1926----.html](https://www.global-regulation.com/law/syria/3370713/----188----1926----.html) (дата обращения 2 декабря 2021).

одним из самых безупречных законов о недвижимости в мире. Такой статус он получил благодаря многочисленным оценкам со стороны правоведов и юристов.

Прежде чем говорить о Реестре недвижимости, необходимо дать определение термину «недвижимость». В статье 86 Гражданского кодекса Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949 (далее – Гражданский кодекс Сирии)² термин «недвижимость» определяется как все, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без ущерба для этого объекта. Все остальное, то есть перемещаемое без ущерба, являются движимым.

Что касается реестра, то в Законе № 188 Реестр недвижимости определяется как

...организация, осуществляемая регистрацию документов, которые содержат подробную характеристику каждого объекта зарегистрированной недвижимости, статуса прав на нее и вытекающих из нее, и содержат информацию о сделках с данной недвижимостью.

Судебная практика, выраженная в решении сирийского Кассационного суда № 3785 от 29 ноября 2010 г., признает: «Документ о недвижимости является идентифицированным удостоверением недвижимости».

Реестр недвижимости в Сирии – это система, которая отличается своей структурированностью. В отношении каждого объекта недвижимости создается специальная запись, подтверждающая все права, которые могут быть на нее заявлены. Кроме того, такая фиксация позволяет каждому заинтересованному лицу узнать (доступ к Реестру недвижимости в Сирии открыт для всех) правовые аспекты режима зарегистрированного объекта. Записи могут быть изменены только после проведения специального исследования их законности [Кассам, Мельхем 2016].

Таким образом, такой тип регистрации позволяет получить реальную и полную информацию об объекте. Причем учитывается, что на каждый объект существует удостоверение недвижимости, в котором указывается лицо, которому принадлежит право собственности, описание, в том числе площадь, все изменения, которые происходят в правовом режиме объекта.

Фактически мы можем утверждать, что система Реестра недвижимого имущества основана на наборе основных принципов, на которых строится процедура регистрации прав на недвижимое имущество.

² Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики 18.05.1949 [Электронный ресурс]. URL: <https://wipolex.wipo.int/ar/text/243234> (дата обращения декабря 2021).

Практическую целесообразность такого решения подтверждает тот факт, что законодатели многих стран приняли эти принципы, и из-за их практического значения закрепили их в нормативных актах в сфере недвижимости [Фуад 2002].

Говоря о принципах, регулирующих регистрацию недвижимости, необходимо указать на их значимость, поскольку они оказывают непосредственное влияние на процесс регистрации недвижимости.

Основным из них являются принципы публичности, доказательственной силы и постоянства. Экстраполируя и анализируя правовые акты, использованные сирийским законодателем для Реестра недвижимости, становится ясно, что в нормативных актах явно находят отражение следующие положения:

Принцип публичности – один из принципов, характеризующий систему Реестра недвижимого имущества в Сирии, который означает, что все решения и постановления, устанавливающие, изменяющие и прекращающие право собственности и другие вещные права, независимо от того, являются они первоначальными или производными, могут применяться против других лиц только со дня их регистрации в Реестре недвижимости (ст. 9 Закона № 188). Каждое зарегистрированное право является аргументом против всех других незарегистрированных прав. Соответственно, никто не может ссылаться на правомочие, о котором не было заявлено в реестре.

Принцип доказательственной силы. Реестр недвижимости является единственным средством защиты прав против любых третьих лиц. Зафиксированные в нем сведения презюмируются и являются единственными доказательствами права собственности (ст. 8 Закона № 188).

Принцип постоянства (неприменимость срока давности). Недвижимость и права на нее, зарегистрированные в реестре, не могут быть приобретены по давности (ст. 19 Закона № 188).

Владение недвижимым имуществом, зарегистрированным в Реестре недвижимого имущества, не может привести к приобретению права собственности, поскольку срок приобретательной давности не распространяется на такое имущество.

Сирийский законодатель разъяснил сферу действия срока приобретательной давности в статье 917 Гражданского кодекса Сирии, которая гласит:

Кто владеет недвижимостью, не зарегистрированной в реестре недвижимости, не являясь ее собственником, или обладает вещным правом на недвижимое имущество, не зарегистрированное в реестре недвижимого имущества, может получить право собственности на недвижимое имущество, если его владение продолжается без перерыва в течение пятнадцати лет.

Таким образом, если в реестре отсутствует запись о собственности объекта недвижимости либо о лицах, имеющих ограниченные вещные права на нее (узуфрукт, сервитут), лицо, которое 15 лет непрерывно владеет объектом, имеет право после истечения этого срока зарегистрировать в реестре свое право собственности на этот объект.

Ущерб, причиненный Реестру недвижимости в результате сирийского кризиса. С 2011 г. в Сирии существенно снижается уровень правовой безопасности, что порождает проблемы сразу в нескольких сферах правоотношений. Одним из последствий этого было то, что пострадали учреждения, специализирующиеся на регистрации недвижимости, документы на недвижимость получили непоправимый ущерб. В связи с чем появляется угроза потери как самого имущества, так и прав на него.

Нарушение работы Реестра недвижимости привело к приостановлению регистрации и документирования процессов в сфере недвижимости, что, в свою очередь, породило появление фальшивых документов, закрепляющих права на недвижимое имущество.

Известно, что из-за нарушения безопасности, возникающей в ходе кризиса, возникли материальные препятствия, которые приостановили работу правительственных учреждений в некоторых районах. По нашему мнению, реестры недвижимости являются одними из наиболее важных структур, осуществляющих защиту правопорядка. Это объясняется тем, что исключительно реестры специализируются на регистрации и передаче прав собственности на недвижимость.

Регистрация недвижимости и прав на нее имеет большое значение, в связи с чем мы видим, что остановка этого процесса привела к ряду негативных последствий: прекращение операций купли-продажи, дарения и других действий по передаче права собственности на недвижимость. Также значимость процедуры регистрации подтверждается тем, что такого рода легализация прав на недвижимость является одним из индикаторов возрождения обычного порядка. Происходит стимулирование инвестиций в недвижимые вещи, что влечет реальный рост объема сделок. Кроме того, учитывая, что сделки с недвижимостью облагаются финансовыми сборами и налогами, это влияет на увеличение государством сборов в пользу казны.

Стоит отметить, что есть лица, которые воспользовались проживанием некоторых владельцев недвижимости за пределами страны или их эмиграцией и перемещением из районов, где они проживают, в другой регион, нападая на недвижимость и впоследствии уничтожая ее. По поддельным договорам или поддельным

доверенностям выдавали себя за владельцев и собственников объектов. При этом достоверные источники свидетельствуют, что есть много судебных исков в отношении людей, чья недвижимость была изъята в горячих точках, а их имущество было незаконно реализовано³.

Стоит отметить, что Главное управление недвижимости приняло необходимые решения о закрытии некоторых отделов реестра в опасных районах в связи с непризнанием регистрации, сделанной другими лицами в Реестре недвижимости, чтобы защитить права собственности от мошенничества и подделок.

В подобных случаях применяется статья 5 Исполнительных инструкций Законодательного декрета № 11 от 2016 г.⁴, которая предусматривает:

Любая регистрация или запись, внесенная в Реестр недвижимого имущества в период приостановки регистрационных работ, не подлежит рассмотрению или признанию.

Каждое регистрационное действие, которое имело место после даты, в которую отделы недвижимости прекратили работу, является недействительным и не имеет юридической силы. Что касается предоставления остальных услуг в сфере недвижимости, таких как запросы, заявления о получении выписки из реестра или иной документ, подтверждающий право лица на недвижимое имущество и т. д., они действительны до тех пор, пока документы имеют силу.

Повреждение документов Реестра недвижимости. Повреждение Реестра недвижимости не остановилось на приостановлении работы отделов недвижимости, а пошло дальше – уничтожение документов, хранящихся в этих отделах.

Сирийский Закон № 33 «О восстановлении поврежденных документов на недвижимость» от 26 октября 2017 г. (далее – Закон № 33)⁵, регулирующий восстановление частично или полностью утраченных или поврежденных документов недвижимости, определил:

³ Газета «Аль-Ватан». 2016. 1 мая. № 2392.

⁴ Законодательный указ № 11 от 5 мая 2016 г. «О создании дополнительного ежедневного реестра» [Электронный ресурс]. URL: <http://gdca.gov.sy/?q=gdca/news/shownewsdetails&id=274> (дата обращения 13 декабря 2021).

⁵ Закон № 33 от 26 октября 2017 г. «О восстановлении поврежденных документов на недвижимость». Ст. 1 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6189-33> (дата обращения 13 декабря 2021).

Документы на недвижимость, которые были утеряны или частично полностью повреждены, признаются поврежденными, если их утеря была подтверждена и доказана как результат аварийных происшествий.

В процитированном фрагменте закона отмечается, что законодатель не ограничивает дело документами, поврежденными в результате событий, подрывающих безопасность, которые произошли в Сирии с 2011 г. Он использует термин «аварийные происшествия» для распространения сферы действия закона на все инциденты, которые могут повредить документы на недвижимость, будь то войны, землетрясения, пожары, наводнения и т. д.

Ущерб документам о недвижимости может быть причинен путем их повреждения либо утраты. Повреждение реальных документов вызывает юридические проблемы, выраженные в невозможности передачи права собственности и отсутствии записи в Реестре недвижимости. В некоторых случаях ущерб был полным, так что в реестре о недвижимости не оставалось никакой информации ни о владельце собственности, ни о владельцах прав, отсутствовало описание зарегистрированных в этом реестре объектов. Были выявлены и случаи, когда только некоторые элементы этих документов были повреждены, в то время как другие остались нетронутыми и чистыми.

Возникает вопрос о судьбе продаж недвижимости, которую юридически невозможно было зарегистрировать в реестре.

Чтобы ответить на этот вопрос, обратимся к одному из практических казусов. Факты дела вращаются вокруг лица, который приобрел дом, расположенный в районе города Алеппо. Он заплатил продавцу примерно половину стоимости имущества. Из-за повреждения здания реестра при заключении договора невозможно зафиксировать переход права собственности в Реестре недвижимости. Склад, на котором хранились документы об учете недвижимого имущества, был затоплен, что, из-за растворения чернил, привело к полной гибели информации о собственности в Реестре недвижимости.

В результате продавец предложил покупателю отменить продажу и вернуть сумму, уплаченную ему, однако покупатель отказался, и обе стороны обменялись юридическими предупреждениями. В 2014 г. покупатель подал иск о подтверждении продажи. Иск не был удовлетворен ввиду того, что в результате гибели информации сторона сделки была не в состоянии предъявить подтверждение записи в Реестре недвижимости.

В апреле 2016 г. продавец подал исковое заявление в суд. Он потребовал аннулирования продажи и заявил о своей готовности

внести полученную сумму в фонд суда на основании статьи 371 Гражданского кодекса Сирии, которая гласит, что «обязательство истекает и прекращается, если должник докажет, что его выполнение стало для него невозможным по независимой от него причине».

Покупатель утверждал, что не было абсолютной юридической невозможности исполнить обязательство. В обоснование своей позиции сторона ссылалась на Законодательный указ № 11 от 2016 г.⁶, обязывающий создать дополнительный реестр, который можно использовать для завершения процедур регистрации продажи. Вышеупомянутый покупатель также предъявил встречный иск по делу. Он потребовал, чтобы продажа была подтверждена, регистрация была приостановлена до тех пор, пока ситуация не будет разрешена на основании закона. Также он заявил, что готов оплатить оставшуюся часть цены.

После того как суд рассмотрел дело, было установлено, что покупатель не мог предоставить запись о праве собственности из Реестра недвижимого имущества. Дело, при котором невозможно доказать заключенный между двумя сторонами договор и впоследствии передать право собственности. Соответственно, суд (второй гражданский суд первой инстанции г. Алеппо) постановил принять иск продавца об отмене продажи из-за невозможности реализации, а иск покупателя был отклонен с невозможностью подтвердить продажу⁷.

Обе стороны обжаловали вышеупомянутое решение в Апелляционном суде, который постановил, что правовой статус двух сторон не изменился с тех пор, как первое дело было отклонено по форме, что требует прекращения и апелляционного производства.

В 2017 г. покупатель обжаловал вышеупомянутое решение в Кассационном суде, в котором Палата по недвижимости приняла во внимание принцип учета общественных интересов. В ее решении говорилось:

Нет необходимости отклонять дело по форме, если невозможно предоставить запись из-за повреждения реестра, и что справедливость, сохранение прав и соблюдение исключительных обстоятельств требуют, чтобы дело считалось отложенным до восстановления Реестра недвижимости⁸.

⁶ Законодательный указ № 11 от 5 мая 2016 г.

⁷ Решение № 30 от 2 февраля 2017 г., вынесенное вторым гражданским судом первой инстанции Алеппо.

⁸ Решение Кассационного суда № 2014 на основании 2147 от 2017 г.

Комментируя вышеупомянутый случай, следует отметить, что этот казус не является обычным спором между двумя сторонами. Мы сталкиваемся с одним из исключительных случаев, которые возникли в результате обстановки в стране. На его примере наиболее четко прослеживается проблема, которая стоит перед судебной властью: выполнение двойной функции и учет одновременно и частного интереса сторон в судебном процессе, и публичного интереса государства и общества.

Решение суда первой инстанции аннулировать продажу из-за повреждения Реестра недвижимого имущества, получи оно общее значение, вызвало бы полный паралич и воспрепятствовало бы любому процессу передачи прав на недвижимость как в силу продажи, так и при передаче по иным основаниям, если документы были уничтожены. Это означало бы прямое нарушение права собственности, которое находится под защитой Конституции.

С другой стороны, повреждение Реестра недвижимости, даже если оно было вызвано чрезвычайными происшествиями, не делает выполнение обязательства по продаже недвижимости невозможным, если предмет обязательства (недвижимость) все еще существует в натуре.

И наконец, необходимо разграничивать незарегистрированные в реестре объекты с одной стороны и зарегистрированное имущество, запись о котором была повреждена, с другой. Иначе, в условиях, которые пережила наша страна, хаос распространится, и договаривающиеся стороны начнут прибегать к отречению от своих обязательств и нарушать их под предлогом неправильной записи.

Что касается потери документов Реестра, утрата может трактоваться как исчезновение документа на недвижимость и незнание его местонахождения или судьбы. Закон № 188 и исполнительные инструкции к нему не предусматривают специальных положений, регулирующих случай потери документов на недвижимость. Но Закон № 33, в части реконфигурации документов недвижимости, указывает необходимые процедуры в случае такой утраты.

Правовые способы защиты права собственности на недвижимость. Вышесказанное указывает, что этот вопрос требует от законодателя установления правовых процедур для защиты собственности на недвижимое имущество на случай чрезвычайных происшествий, оказывающих влияние на систему Реестра недвижимости.

Деятельность сирийского законодателя в этом случае велика.

В частности, был издан Законодательный указ № 11 о создании дополнительного ежедневного реестра от 5 мая 2016 г., Закон № 33

от 26 октября 2017 г. о восстановлении поврежденных документов на недвижимость⁹.

Таким образом, законодателем создан дополнительный учет. Это – временная ежедневная запись, созданная для замены базовой записи при оформлении главой Управления документации по недвижимости договоров и переход прав в тех областях недвижимости, где операции по регистрации и документированию были приостановлены. Этот реестр ведет руководитель отдела документации по недвижимости, и все операции с недвижимостью и права регистрируются в нем по запросу их владельцев, на основании судебных постановлений или по запросу государственного юридического лица.

Открытие дополнительного ежедневного реестра возможно только при соблюдении двух основных условий, а именно:

- закрытие отдела недвижимости из-за чрезвычайных условий, нарушающих безопасность;
- остановка процессов регистрации в основном ежедневном реестре этого отдела.

Ежедневный дополнительный реестр обладает важными характеристиками, заключающимися в том, что он заполняет пробел, возникший в результате закрытия отделов Реестра недвижимости, поскольку позволяет продолжать регистрировать сделки и права, документировать контракты и передавать права гражданам, которые все еще хранят документы на недвижимость.

Кроме того, отметка в дополнительной ежедневной записи о существующем по поводу недвижимости споре достаточна для рассмотрения этого спора, возбужденного компетентными судами. Возможность внести в соответствии с Законом «О Регистрации недвижимости» в Реестр ссылку на оспаривание в суде права способствовала как сохранению прав на недвижимость, так и сокращению числа будущих гражданских споров. При этом недопустимо препятствовать сторонам в регистрации ссылок на споры по поводу недвижимости, так как это может привести к потере их прав на нее.

Спор о правах на недвижимость может быть начат, только если в Реестр будет внесена отметка об этом споре. При наличии такой отметки другие споры по поводу этого объекта не могут быть начаты. Отметка в Реестре о наличии спора является обременением объекта недвижимости. Тот, кто купит такой объект, обязан считаться с правами лиц, которые участвуют в споре об этом объекте.

Что касается процедур записи в дополнительном ежедневном реестре, то они следующие.

⁹ Закон № 33 от 26 октября 2017 г.

Дополнительный ежедневный учет ведется начальником отдела документации по недвижимости в приостановленной зоне, и в нем записываются операции и документы, представленные ему, с порядковым номером и датой. Заинтересованному лицу выдается квитанция с указанием номера и даты транзакции, чтобы приоритет был отдан лицу, ранее указанному в этой записи. В случае возникновения каких-либо споров эта запись должна быть в одном экземпляре, и по завершении она приостанавливается главой офиса и передается в течение двадцати четырех часов районному регистратору для хранения на складе доверительного управления недвижимостью.

Руководитель офиса регистрирует операции, связанные с созданием, передачей, изменением и аннулированием прав на недвижимость, как завершенные при условии, что они основаны на информации из Реестра недвижимости и подтверждающих документах.

Руководитель офиса не подтверждает подлинность сделки до получения заявления сторон о том, что они знают о правах на недвижимое имущество, зафиксированных в газете о недвижимости и в дополнительной ежедневной записи, согласны с ними и принимают на себя риск обнаружения юридических препятствий для завершения оформления их прав на недвижимость в будущем. И Реестр недвижимости, и иные государственные органы обязаны сделать заявление об отсутствии их ответственности за негативные последствия, риск которых приняли на себя стороны сделки. Если они этого не сделают, они несут ответственность за все ошибки в регистрации прав, допущенные ранее (ст. 7 исполнительных инструкций Законодательного указа № 11 от 2016 г.).

После того, как сделки с объектами задокументированы и занесены в дополнительный ежедневный отчет, они отправляются на аудит и консервацию до регистрации в Реестре недвижимости и завершения чрезвычайной ситуации, которая потребовала открытия дополнительной ежедневной записи.

Наконец, мы отмечаем, что в случае, если регистрация права вступает в противоречие с более ранним, по сравнению с указанным в дополнительной ежедневной записи, правом, то право, указанное в основной ежедневной записи, имеет приоритет.

И чтобы повысить безопасность, все инциденты, зарегистрированные в ежедневной электронной записи, архивируются вместе со всеми документами, связанными с ними, в соответствии с программой, подготовленной для этой цели.

Для прекращения регистрационных работ в дополнительном ежедневном реестре, если чрезвычайные причины, которые приве-

ли к закрытию участков недвижимости, перестают существовать, соответствующая дирекция должна составить отчет с указанием причин закрытия и утвердить возможность возобновления работы с недвижимостью в этом районе и отправить его в Генеральную дирекцию для утверждения.

Формируются один или несколько комитетов, задачей которых является инвентаризация документов по недвижимости и определение их статуса. Затем будет проводиться сопоставление и сравнение между дополнительным ежедневным реестром, основным ежедневным реестром и реестром по недвижимости. Затем рекомендации и Предложения комитета направляются в Главное управление по интересам недвижимого имущества или в уполномоченный законом государственный орган, который является владельцем реестра, с предложением об утверждении соответствующему министру.

Реконструкция поврежденных документов недвижимости. Фактически, в сирийском законодательстве закона о восстановлении документов на недвижимость ранее не существовало, но явная необходимость в нем возникла в результате важности обеспечения безопасности, которые пережила Сирия.

Процесс перенастройки регулирования отношений по фиксации прав в сфере недвижимости осуществлялся в соответствии с Законом № 33. Ст. 1 этого закона определяла процесс перенастройки как совокупность административных и судебных процедур, которые приводят к созданию надежной альтернативы поврежденного документа о недвижимости или заверения одного из его элементов.

Из этого определения ясно, что процесс реконфигурации не направлен на создание, передачу или изменение вещного права, оно остается таким же, каким оно зарегистрировано в Реестре недвижимости, до тех пор, пока в нем нет изменений. Цель этого процесса – создать альтернативу такому документу, как выписка из Реестра, указывающая на «поврежденный или утерянный документ о праве собственности и других вещных прав на недвижимость», без ущерба для происхождения права. Другими словами, процесс реконфигурации – это не конструктор истины, а ее раскрытие.

Как видно из определения реконфигурации, этот процесс происходит одним из двух способов:

- либо в административном порядке через администрацию в лице директора интересов недвижимости (первый),
- либо в судебном порядке через судью (второй).

Административная реконфигурация: Закон № 33 расширил полномочия директора по интересам недвижимого имущества, по-

зволив ему исправлять мелкие канцелярские ошибки. Ему было предоставлено право принимать административные решения по изменению конфигурации при наличии документов в Управлении по интересам недвижимого имущества, позволяя воссоздать поврежденные документы на недвижимимость.

Следует принять во внимание, что статья 3 Закона о реконфигурации предусматривает, что административная реконфигурация происходит при наличии документов в Управлении интересов недвижимого имущества, которые позволяют ему восстановить поврежденную документацию. Здесь следует отметить, что в случае их отсутствия, особенно выписок из ежедневных записей, копий договоров и решений Регистратора недвижимости, положения Закона № 33 в части административной реконфигурации применяться не будет¹⁰.

Процесс административной реконфигурации зависит от архива документов Реестра недвижимости и сопроводительных документов и должен сохранить как доверие к информации из Реестра недвижимого имущества, так и право собственности. Таким образом, административный метод переподготовки – это метод, к которому можно прибегать, когда все необходимые требования и документы, подтверждающие регистрацию, находятся в распоряжении Управления.

Примечательно, что сирийский законодатель не предусмотрел реконструкцию листов недвижимости, которые могут исчезнуть как в результате многократного использования, так и под воздействием временного фактора, который приводит к их неразборчивости и порчи.

Здесь рекомендуем сирийскому законодателю принять меры к созданию дубликатов ведомостей недвижимости, которые находятся под угрозой исчезновения.

Судебная реконфигурация. Процесс перенастройки осуществляется в судебном порядке в случае, если документы и бумаги не получены в Управлении интересов недвижимого имущества. То есть когда нет возможности получить вспомогательные документы для административной реконфигурации.

Другими словами, к судебному пути прибегают в двух случаях, а именно:

- когда нет достаточных доказательств и подтверждающих документов, т. е. невозможно выполнить реконфигурацию административным методом;
- когда есть возражение против административного метода.

¹⁰ Закон № 33 от 26 октября 2017 г.

Судьей по недвижимому имуществу считается лицо, обладающее компетенцией устанавливать право собственности и впоследствии выносить судебные решения, необходимые для систематизации утерянных записей и объяснения двусмысленности в протоколах идентификации и редактирования. Также такой судья вправе вносить исправления в документы о недвижимости, уточняя реальные границы объектов недвижимости, что приводит к появлению актов, обладающих абсолютной доказательственной силой. После их утверждения судьей права на недвижимость могут быть приобретены и зарегистрированы только на основе этих актов.

В соответствии с Законом «О Реестре недвижимого имущества», определение и редактирование, а также судебное реформирование проводится одним или несколькими судьями по недвижимости от каждой провинции, которые обладают достаточным опытом в сфере недвижимости для выполнения работы, порученной им Генеральным управлением интересов недвижимого имущества. Тем не менее судья по недвижимости назначается и получает право принимать необходимые решения министром юстиции на основании предложения генерального директора службы недвижимости о рассмотрении возможности восстановления поврежденных в судебном порядке документов на недвижимость в соответствии с положениями Закона № 33.

Как уже упоминалось ранее, вопрос о реконфигурации документов по регистрации недвижимости является одним из новых вопросов, стоящих перед соответствующими органами.

Таким образом, законодатель установил положения, которые будут применяться в соответствии с конкретными процедурами. Прежде всего следует отметить, что процесс определения поврежденных документов недвижимости и тех документов, которые должны быть реконструированы, осуществляется комитетом под председательством директора по недвижимости в губернаторстве.

Затем судья по недвижимости, сразу по истечении шестимесячного периода возражений, принимает решения, подтверждающие первоначальные документы по недвижимости, и эти решения являются окончательными.

Любой, кто претендует на право, зарегистрированное в Реестре недвижимости, может подать иск о происхождении вещного права в обычные суды в течение пяти лет с даты вступления в силу решения судьи, а также в течение пятнадцати лет требовать финансовой компенсации. А срок предъявления претензий о происхождении права – в течение двух лет.

Соответственно, восстановленный в судебном порядке Реестр недвижимости, по истечении пятилетнего срока, считается абсолютным доказательством.

Следует отметить, что к тем, кто нелегально доказал причину утраты или повреждения документов на недвижимость, применяется наказание с лишением свободы от одного до трех лет в соответствии с Уголовным кодексом Сирии, в дополнение к штрафу от десяти тысяч до ста тысяч сирийских фунтов¹¹.

В конце следует отметить, что в дополнение к принятым сирийским правительством правовым мерам необходимо предпринять ряд дополнительных шагов для усиления защиты права собственности на недвижимость и укрепления прав владельцев, а именно:

- 1) придание первостепенного значения вопросу архивирования и работы по автоматизации учета недвижимого имущества, с целью защиты документов о праве собственности на недвижимое имущество от повреждений и потерь;
- 2) использование технических и научных инструментов и средств, которые помогут в будущем прояснить нечеткую информацию на этих листах (подтверждающие материалы по чернилам – осветление чернил с помощью рентгеновских лучей);
- 3) перемещение складов документов на недвижимость в безопасные места, чтобы сохранить их содержимое;
- 4) перевод отделов недвижимости и внешних офисов документации из небезопасных зон в более безопасные места для продолжения оказания услуг в сфере недвижимости;
- 5) координация с большинством органов власти, которые имеют прямое отношение к работе с недвижимостью, такими как Министерство внутренних дел, Министерство финансов, Министерство юстиции и т. д., с целью сокращения числа подделок и защиты недвижимого имущества от манипуляций.

Литература

Кассам, Мельхем 2016 – *Кассам Яхья Сулейман, Мельхем Али*. Сирийское законодательство о недвижимости с 1920. Юридическая библиотека. 2016. 780 с.

Фуад 2002 – *Фуад Дахер*. Земельный кадастр в свете судебной практики. Фонд современной книги. Триполи, 2002. 376 с.

¹¹ Закон № 33 от 26 октября 2017 г. Ст. 12.

References

- Qassam Yahya Suleiman, Melhem Ali (2016), *Siriyskoe zakonodatel'stvo o nedvizhimosti s 1920* [Syrian Real Estate Law since 1920]. Law Library.
- Fuad, Daher (2002), *Zemel'nyi kadastr v svete sudebnoi praktiki* [Land Registry in the Light of Judicial Practice], Contemporary Book Foundation, Tripoli, Lebanon.

Информация об авторе

Альдгем Билаль, аспирант, Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербург, Россия; 199178, Россия, Санкт-Петербург, 8-я линия Васильевского острова, д. 77а; bdgem@bk.ru

Information about the author

Bilal Aldgem, postgraduate student, Saint Petersburg State University, Saint Petersburg, Russia; bld. 77a, 8th line of Vasilievsky Island, Saint Petersburg, Russia, 199178; bdgem@bk.ru