ОТЗЫВ

на диссертационную работу Алимкуловой Акмарал Садуакасовны на тему «Особенности договора аренды коммерческих помещений: теория и практика» на соискание степени доктора философии (PhD) по специальности 6D030100-юриспруденция

Диссертационная работа, посвященная исследованию особенностей договора аренды коммерческих помещений, представляет собой самостоятельное, прикладное, методологически обоснованное и всестороннее научное исследование, выполненное на высоком академическом уровне и соответствующее требованиям, предъявляемым к квалификационным работам подобного рода. Автор проделал значительный объем работы, продемонстрировав глубокое понимание теоретико-доктринальных основ гражданского права, способность к критическому анализу национального законодательства и международной практики, а также умение формулировать собственные научно обоснованные выводы и предложения.

Прежде всего, отмечу, что тема исследования является чрезвычайно актуальной. Современная экономическая система Казахстана характеризуется расширением коммерческой инфраструктуры, ростом предпринимательской активности и развитием сферы услуг, что неизбежно ведет к увеличению числа правоотношений, связанных с арендой коммерческих помещений. Однако, как совершенно справедливо подчеркивает автор, несмотря на активность хозяйственного оборота, в действующем гражданском законодательстве отсутствует строгое нормативное закрепление понятия «коммерческое помещение», что создает как терминологические, так и содержательные правовые пробелы. Автор в своей работе убедительно показывает, что этот недостаток имеет существенное практическое значение, поскольку специализированное регулирование аренды коммерческих помещений отсутствует, а общие нормы гражданского права далеко не всегда позволяют урегулировать споры и ситуации, возникающие в предпринимательской деятельности. Такая постановка проблемы является точной, своевременной и отвечает запросам правоприменительной практики

Научная новизна диссертационного исследования подтверждается тем, что автор предлагает оригинальное авторское определение понятия «коммерческое помещение», которое опирается на системно-правовой анализ и сопоставление с международной практикой. Это важный вклад, поскольку доктринальная неоднозначность термина является одной из причин правовой неопределенности. Кроме того, автором обоснована необходимость введения в Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) нового параграфа, регулирующего аренду коммерческих помещений, что свидетельствует о проработанности исследовательского подхода и ориентации на совершенствование законодательства.

Диссертация отличается комплексностью подхода. Автор анализирует аренду коммерческих помещений одновременно на нескольких уровнях:

историческом, теоретико-доктринальном, сравнительно-правовом, прикладном и законодательном. Такой подход позволяет выявить не только концептуальные проблемы регулирования, но и предложить конкретные, практико-ориентированные пути их решения. В частности, автор справедливо констатирует отсутствие в законодательстве специальных норм, регламентирующих порядок составления первичных и конечных актов при передаче помещения, что часто приводит к судебным спорам. Предложение о необходимости закрепления отдельной статьи, посвященной передаточным актам, является актуальным, практически значимым и основанным на анализе судебной практики.

Заслуживает высокой оценки и проведённый автором сравнительно-правовой анализ зарубежного опыта. Использование широкого круга источников — от трудов классиков гражданского права до новейших зарубежных исследований в области коммерческой недвижимости — демонстрирует высокий уровень эрудиции исследователя и способность интегрировать разнообразные подходы. Рассмотрение опыта зарубежных стран позволяет не только выявить удачные модели правового регулирования, но и адаптировать их к условиям Казахстана. Отдельно отмечу, что сопоставление коммерческой аренды в Казахстане с зарубежными институтами, такими как лизинговые конструкции, франчайзинг, концессионные механизмы и договоры коммерческой концессии, свидетельствует о стремлении автора к междисциплинарности и системности анализа.

Содержание диссертации убедительно показывает, что автор владеет современными методами научного исследования: историко-правовым, формально-юридическим, сравнительно-правовым, системным, анализом судебной практики и эмпирических данных. Использование данных статистики, а также результатов социальной анкеты среди собственников коммерческих помещений и арендаторов подчёркивает эмпирическую ценность работы и ее связь с реальными экономическими процессами. Такой подход является одним из ключевых критериев прикладной значимости диссертации.

Большим достоинством является то, что автор совершает попытку систематизации сущностных элементов договора аренды коммерческих помещений. В приложении представлен авторский проект договора с 29 ключевыми элементами, которые позволяют устранить неопределенность и повысить уровень юридической техники при заключении подобных договоров. Эти положения обладают высокой практической ценностью и могут найти применение у юристов, предпринимателей, органов государственной власти и даже при подготовке учебных материалов по гражданскому праву.

Научная зрелость автора проявляется в умении выявлять концептуальные противоречия действующего законодательства. Например, автор обращает внимание на несогласованность понятийного аппарата, на отсутствие системных отсылок между общей и особенной частью

Гражданского кодекса РК, а также на фрагментарность регулирования коммерческой недвижимости. Аргументация автора является логичной, последовательной и опирается на нормативный анализ.

Практическая значимость исследования выражается в возможности применения его результатов в законодательной деятельности; судебной практике и деятельности юристов-практиков; разработке типовых договоров; преподавании дисциплин гражданско-правового цикла; деятельности государственных органов в сфере государственной регистрации прав на недвижимость.

Особо подчеркну, что предложенные автором изменения в Гражданский кодекс РК представляют собой не просто частные правки, а концептуальную модель формирования нового института гражданского права — института аренды коммерческих помещений. Такой вклад несомненно свидетельствует о том, что исследование имеет значимый научный потенциал и может стать основой для дальнейших научных разработок.

В целом диссертация является зрелым научным трудом, отличающимся глубиной содержания, широтой источниковой базы, комплексностью исследования и практической ориентированностью выводов. Работа обладает высокой научной и прикладной значимостью, а ее автор демонстрирует способность к самостоятельному научному поиску, владение методологией и навыки формирования научных предложений. Все это позволяет рекомендовать диссертацию к защите, а самого автора — к присуждению степени доктора философии (PhD).

Зарубежный научный консультант
Доктор юридических наук, доцент
Алтайский государственный университет (г. Барнаул, РФ)
Уполномоченный по правам человека в Алтайском крае



Васильев Антон Александрович

17.11.2025 г.

Акмарал Садуакасовна Алимкулованың 6D030100- Құқықтану мамандығы бойынша философия докторы (PhD) дәрежесін алу үшін "Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктері: теория және практика" тақырыбындағы диссертациялық жұмысына

ПІКІР

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктерін зерттеуге арналған диссертациялық жұмыс жоғары академиялық деңгейде орындалған және осы типтегі біліктілік жұмыстарына қойылатын талаптарға сәйкес келетін тәуелсіз, қолданбалы, әдіснамалық негізделген және жан-жақты ғылыми зерттеу болып табылады. Автор азаматтық құқықтың теориялық және доктриналық негіздерін терең түсінуді, ұлттық заңнама мен халықаралық тәжірибені сыни тұрғыдан талдай білуді, сондай-ақ өзінің ғылыми негізделген тұжырымдары мен ұсыныстарын тұжырымдай білуді көрсете отырып, айтарлықтай жұмыс жасады.

Ең алдымен, зерттеу тақырыбы өте өзекті екенін атап өтемін. Қазақстанның қазіргі экономикалық жүйесі коммерциялық инфрақұрылымның кеңеюімен, кәсіпкерлік белсенділіктің өсуімен және қызмет көрсету саласының дамуымен сипатталады, бұл сөзсіз коммерциялық үй-жайларды жалға берумен байланысты құқықтық қатынастар санының артуына алып келеді. Алайда, автор экономикалық айналымның белсенділігіне қарамастан, қолданыстағы азаматтық заңнамада "коммерциялық үй-жай" ұғымын қатаң нормативтік бекіту жоқ, бұл терминологиялық және мағыналы құқықтық олқылықтарды тудырады. Автор өз жұмысында бұл кемшіліктің айтарлықтай практикалық маңызы бар екенін сенімді түрде көрсетеді, өйткені коммерциялық үй-жайларды жалға беруді мамандандырылған реттеу жоқ, ал азаматтық құқықтың жалпы нормалары кәсіпкерлік қызметте туындайтын даулар мен жағдайларды реттеуге әрдайым мүмкіндік бермейді. Мәселенің бұл тұжырымы дәл, уақтылы және құқық қолдану практикасының сұраныстарына жауап береді.

Диссертациялық зерттеудің ғылыми жаңалығы автордың жүйелік-құқықтық талдауға және халықаралық тәжірибемен салыстыруға негізделген "коммерциялық үй-жай" ұғымының түпнұсқа авторлық анықтамасын ұсынатындығымен расталады. Бұл маңызды үлес, өйткені терминнің доктриналық түсініксіздігі құқықтық белгісіздіктің себептерінің бірі болып табылады. Сонымен қатар, автор Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне (Ерекше бөлігі) коммерциялық үй-жайларды жалға алуды реттейтін жаңа параграфты енгізу қажеттілігін негіздеді, бұл зерттеу тәсілінің пысықталғанын және заңнаманы жетілдіруге бағдарланғанын көрсетеді.

Диссертация тәсілдің күрделілігімен ерекшеленеді. Автор коммерциялық үй-жайларды жалға алуды бір уақытта бірнеше деңгейде талдайды: тарихи, теориялық және доктриналық, салыстырмалы құқықтық,

қолданбалы және заңнамалық. Бұл тәсіл реттеудің тұжырымдамалық мәселелерін ғана емес, сонымен қатар оларды шешудің нақты, тәжірибеге бағытталған жолдарын ұсынуға мүмкіндік береді. Атап айтқанда, автор заңнамада үй-жайларды беру кезінде бастапқы және соңғы актілерді жасау тәртібін реттейтін арнайы нормалардың жоқтығын дұрыс айтады, бұл көбінесе сот дауларына әкеледі. Тапсыру актілеріне арналған жеке бапты бекіту қажеттілігі туралы ұсыныс өзекті, іс жүзінде маңызды және сот практикасын талдауға негізделген.

Автордың шетелдік тәжірибені салыстырмалы - құқықтық талдауы да жоғары бағаға лайық. Азаматтық құқық классиктерінің еңбектерінен бастап коммерциялық жылжымайтын мүлік саласындағы ең жаңа шетелдік зерттеулерге дейінгі көптеген дереккөздерді пайдалану зерттеушінің эрудициясының жоғары деңгейін және әртүрлі тәсілдерді біріктіру қабілетін көрсетеді. Шет елдердің тәжірибесін қарау құқықтық реттеудің сәтті үлгілерін анықтап қана қоймай, оларды Қазақстан жағдайына бейімдеуге мүмкіндік береді. Қазақстандағы коммерциялық жалға алуды лизингтік конструкциялар, франчайзинг, концессиялық тетіктер және коммерциялық концессия шарттары сияқты шетелдік институттармен салыстыру автордың пәнаралық және талдаудың жүйелілігіне деген ұмтылысын айғақтайтынын жеке атап өтемін.

Диссертацияның мазмұны автордың ғылыми зерттеудің заманауи әдістерін: тарихи-құқықтық, формальды-құқықтық, салыстырмалы-құқықтық, жүйелік, сот практикасы мен эмпирикалық деректерді талдауды меңгергендігін көрсетеді. Статистика деректерін, сондай-ақ коммерциялық үй-жайлардың иелері мен жалға алушылар арасындағы әлеуметтік сауалнама нәтижелерін пайдалану жұмыстың эмпирикалық құндылығын және оның нақты экономикалық процестермен байланысын көрсетеді. Бұл тәсіл диссертацияның қолданбалы маңыздылығының негізгі критерийлерінің бірі болып табылады.

Үлкен артықшылығы- автор коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының маңызды элементтерін жүйелеуге тырысады. Қосымшада белгісіздікті жоюға және осындай шарттар жасасу кезінде заң техникасының деңгейін арттыруға мүмкіндік беретін 29 негізгі элементі бар Шарттың авторлық жобасы ұсынылған. Бұл ережелер жоғары практикалық құндылыққа ие және заңгерлерде, кәсіпкерлерде, мемлекеттік органдарда және тіпті азаматтық құқық бойынша оқу материалдарын дайындауда қолданыла алады.

Автордың ғылыми жетілуі қолданыстағы заңнаманың тұжырымдамалық қайшылықтарын анықтау қабілетінде көрінеді. Мысалы, автор тұжырымдамалық аппараттың сәйкессіздігіне, ҚР Азаматтық кодексінің жалпы және ерекше бөлігі арасында жүйелік сілтемелердің болмауына, сондай-ақ коммерциялық жылжымайтын мүлікті реттеудің бөлшектенуіне назар аударады. Автордың аргументі логикалық, дәйекті және нормативтік талдауға негізделген.

Зерттеудің практикалық маңыздылығы оның нәтижелерін заңнамалық қызметте; сот практикасында және заңгер-практиктердің қызметінде; үлгілік шарттарды әзірлеуде; азаматтық-құқықтық цикл пәндерін оқытуда; жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы мемлекеттік органдардың қызметінде қолдану мүмкіндігінде көрінеді.

Автор ұсынған ҚР Азаматтық кодексіне енгізілген өзгерістер тек жеке түзетулер ғана емес, коммерциялық үй-жайларды жалға беру институтының жаңа Азаматтық құқық институтын қалыптастырудың тұжырымдамалық моделі болып табылатынын ерекше атап өтемін. Мұндай үлес зерттеудің маңызды ғылыми әлеуетке ие екендігін және одан әрі ғылыми әзірлемелерге негіз бола алатындығын көрсетеді.

Тұтастай алғанда, диссертация мазмұнның тереңдігімен, дереккөз базасының кеңдігімен, зерттеудің күрделілігімен және тұжырымдардың практикалық бағдарлануымен ерекшеленетін жетілген ғылыми жұмыс болып табылады. Жұмыс жоғары ғылыми және қолданбалы маңыздылыққа ие, ал оның авторы тәуелсіз ғылыми ізденіс, әдіснаманы меңгеру және ғылыми ұсыныстарды қалыптастыру дағдыларын көрсетеді. Мұның бәрі диссертацияны қорғауға, ал автордың өзін философия докторы (PhD) дәрежесін беруге ұсынуға мүмкіндік береді.

Шетелдік ғылыми кеңесші
Заң ғылымдарының докторы, доцент
Алтай мемлекеттік университеті (Барнаул қ., РФ)
Алтай өлкесіндегі адам құқықтары жөніндегі уәкіл

/қол қойылды / **Васильев Антон Александрович**

Дөңгелек мөр: */Ресей Федерациясы, Алтай өлкесі, Барнаул қаласы, Алтай өлкесіндегі адам құқықтары жөніндегі уәкіл/*

17.10.2025ж.