Қазақстан Республикасы Ғылым және жоғары білім министрлігі
Алихан Бөкейхан атындағы университет

ӘОЖ 347.453.1 (043)

Қолжазба құқығында

АЛИМКУЛОВА АКМАРАЛ САДУАКАСОВНА

КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ –ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ: ТЕОРИЯ МЕН ТӘЖІРИБЕ

6D030100 – Құқықтану
Философия докторы (PhD) дәрежесін алу үшін дайындалған диссертация

Отандық ғылыми кеңесші:
заң ғылымдарының кандидаты,
қауымдастырылған профессор
Кайшатаева Асел Куандыковна

Шетелдік ғылыми кеңесші:
Заң ғылымдарының докторы, доцент
Васильев Антон Александрович

Алматы, 2026

МАЗМҰНЫ

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР
КІРІСПЕ.....3
1 **КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ ТАБИҒАТЫ МЕН АНЫҚТАМАСЫ**
1.1 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасу қырлары.....13
1.2 Заңтану ғылымдары жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ғылыми-теориялық зерделенуі.....22
2 **КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ: ТЕОРИЯ МЕН ТӘЖІРИБЕ**
2.1 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайы.....40
2.2. Азаматтық құқық жүйесіндегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының негізгі және арнайы элементтері.....54
2.3 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын топтық түрлерге жіктеу бойынша оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу.....69
3 **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖӘНЕ ШЕТ ЕЛДЕРДІҢ ҰЛТТЫҚ ЗАННАМАСЫНДА КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫН РЕТТЕУ АСПЕКТІЛЕРІ**
3.1 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша халықаралық озық тәжірибесі бар мемлекеттер тәжірибесінің ерекшеліктері.....88
3.2 Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын шет елдердегі шарттарымен салыстырмалы-құқықтық талдау.....96
3.3 Қазақстан Республикасының ұлттық заңнама жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелері.....107
ҚОРЫТЫНДЫ.....126
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ.....128
Диссертацияға № 1 қосымша.....135

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР

ББЖММС - Білім Берудің Жалпы Міндетті Мемлекеттік Стандарты
ИСО - Халықаралық Стандарт Ұйымы
ҚР АК - Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі
РФ - Ресей Федерациясы
БР - Беларусь Республикасы
ТР - Түрік Республикасы
АҚШ - Америка Құрама Штаттары
ЖК - Жеке кәсіпкер
ЖШС - Жауапкершілігі шектеулі серіктестік
МЖӘ - Мемлекеттік жекешелік әріптестік
БҰҰ - Біріккен Ұлттар Ұйымы
ТМД - Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы
SPSS - Statistical Package for the Social Sciences (Әлеуметтік - Ғылымдардың Статистикалық Пакеті
REIT - Real Estate Investment Trust (Жылжымайтын Мүлік Инвестиция Қоры)
ҰБХ - Ұлттық Басқарушылық Холдинг
АҚ - Акционерлік қоғам
МИБ - Мүлік Иелерінің Бірлестігі
ЖС - Жай Серіктестік
АЕМ - Ауылдық Елді Мекен

КІРІСПЕ

Жұмыстың жалпы сипаттамасы. Диссертациялық жұмыс коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктерін теориялық және тәжірибелік тұрғыдан кешенді талдауға арналған. Ғылыми зерттеу барысында шарттың ішкі мемлекеттік және халықаралық тәжірибелік аспектілері зерделеніп, коммерциялық үй-жайларды жалдау саласындағы ұлттық заңнама шетел заңнамасымен салыстырмалы-құқықтық талданды. Сонымен қатар, келісім шарттарды құқықтық тұрғыдан жетілдіру тетіктері қарастырылды.

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Қазақстандағы коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ерекшеліктерін теориялық және тәжірибелік тұрғыдан зерделеу қазіргі таңда өзекті ғылыми мәселе болып табылады. Бұл өзектілік негізінен үш факторға байланысты:

біріншіден, «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркес халықаралық және ұлттық құқықтық актілерде ресми түрде бекітілмеген;

екіншіден, ұлттық заңнамада коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарына қатысты баптар болса да, олар жалпы негізде қабылданған және осы мәселеге арналған жеке тарау жоқ;

үшіншіден, тиісті отандық және шетелдік ғылыми еңбектерде тақырып бойынша пәндік, пәнаралық және кешенді зерттеулер аз.

Осылайша, аталған факторлар зерттеу тақырыбының теориялық және практикалық тұрғыдан өзектілігін айқындайды.

Осы зерттеу жұмысының негізгі өзектілігі Қазақстан Республикасының Азаматтық заңнамасы мен оған қатысты салалық заңнамалардағы құқықтық олқылықтардан туындайды. Бұл құқықтық олқылықтар өз кезегінде нақты заңды фактілермен (оқиғалар, әрекеттер немесе әрекетсіздік) көрініс табады.

Қазіргі қолданыстағы Конституцияның (01.06.2026 жылға дейін) 6-бабында заңға сәйкес меншік субъектілері және олардың объектілері, сондай-ақ меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, тіпті оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленетіні көрсетілген [1]. Бұл норма коммерциялық үй-жайларды жалға беру және оларды тікелей жалға алу құқықтарының конституциялық-құқықтық кепілдігін жеке қамтамасыз етеді. Дегенмен, бұл нормамен байланысты азаматтық және салалық заңнаманың құқықтық мәселелері жеткілікті.

Мысалы, ҚР Азаматтық кодексінің (Жалпы бөлім) 115-бабында мүліктік игіліктер мен құқықтар анықталса да, «коммерциялық үй-жайлар», «ғимараттар», «тұрғын үй емес үй-жайлар» сияқты ұғымдар, сондай-ақ жалпы мағынада «жылжымайтын мүлік» ұғымы нақты көрсетілмеген [2]. Бұл құқықтық олқылық коммерциялық үй-жайларды жалдау қатынастарының теориялық және практикалық мәселелерін шешуде бастапқы заңи өзекті мәселе болып табылады. Сондықтан аталған нормадағы «басқа да» делінген сөзден соң «жылжымайтын және жылжымалы» деген сөздер толықтырылуы қажет. Сонда норманың мазмұны толық құқықтық мағынаға келеді.

Сонымен қатар, ҚР Азаматтық кодекстегі 117-бапта «жылжымайтын мүлік» ұғымы анықталғанымен, «коммерциялық үй-жай» ұғымына жанама немесе абстрактілі түрде ғана қатысты терминдер қолданылған, бірақ тікелей түрде ол ұғымдық тіркес еш қолданылмаған. Бұл да нормадағы өзекті заңи мәселені дәлелдейді [2]. Сол себептен қолданыстағы нормадағы «объектілер» деген терминнің алдына «коммерциялық емес және коммерциялық» делінген сөздер қамтылуы тиіс. Тек сонда ғана «қандай объектілер?» деген сұрақтың жауабы нақтыланады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің (Жалпы бөлім) 119-бабында «кәсіпорын» ұғымы мүліктік кешен ретінде сипатталады: оның құрамына қызметіне арналған барлық мүліктер, үйлер, ғимараттар, жабдықтар, құрал-саймандар, шикізат, өнімдер, жер учаскелеріне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ фирмалық атау мен тауар белгілері сияқты даралау белгілері және шартта өзгеше көзделмесе басқа да айрықша құқықтар кіреді [2] делінген норма бекітілген. Белгілі отандық заңгер-ғалым А.Г. Диденконың тұжырымынша жоғарыда аталған баптың редакциясы сақталуға тиіс, тек сол мүліктік кешеннің құрамына кәсіпкерлік қызмет үшін тікелей пайдаланылатын мүлік кіретінін редакциялық тұрғыдан нақтылау қажет:

1. Бірақ, егер заң шығарушы кәсіпорынның мүліктік кешеніне оның кәсіпкерлік қызмет үшін пайдаланылуына қарамастан оның барлық мүлкін қосуды орынды деп санайды, онда қарастырылып отырған баптың 1-тармағында «кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланылатын» деген сөздер алынып тасталуы керек;

2. Мүліктік кешеннің құрамына кәсіпорынның барлық мүлкі кіретінін көрсету қажет [3]. Ол мәселе өз кезегінде зерттеу тақырыбының практикалық және теориялық өзектілігін көрсетеді.

Демек, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіндегі жалпы бөліміндегі жалпы мәселелер (115, 117 және 119-баптардағы олқылықтар), диссертацияның негізгі мәселесі, яғни 29-тараудағы 541-баптың (Мүліктік жалдау объектілері) мәселесі толық реттелмеген.

Аталған тараудағы параграфтар: Параграф 1 – «Жалпы ережелер» (540-бап, Мүліктік жалдау шарты), Параграф 2 – «Лизинг» (565-бап), Параграф 3 – «Кәсіпорынды жалдау» (573-бап), Параграф 4 – «Үйлер мен ғимараттарды жалдау» (581-бап), Параграф 5 – «Көлік құралдарын жалдау» (585-бап), Параграф 6 – «Прокат» (595-бап) және 30-тарау «Тұрғын үйді жалдау» (601-бап) [4]. Бұл ретте «коммерциялық үй-жайлар» және «коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» ұғымдары 29-тараудың барлық параграфтарында көрініс таппаған. Бұл терминдер мүліктік жалдау қатынастарына жалпы негізде құқықтық қатысы бар болғанымен, 541-бапта (Мүліктік жалдау объектілері) нақты анықталмаған. Лизинг шарты мен кәсіпорынды жалдау шартына жанама қатысы болса да, онда да құқықтық негізі бекітілмеген. Сонымен қатар, 29-тараудың 4–6 параграфтары мен 30-тарау «коммерциялық үй-жай» деген ұғымдық тіркеске еш қатысы жоқ.

Осыған байланысты, мынадай қажетті ұсыныстар беріледі.

1. ҚР Азаматтық кодекстің ерекше бөліміндегі 541-бап «басқа да заттар (тұтынылмайтын заттар)» деген сөзден кейін үтір қойылып «коммерциялық емес және коммерциялық жылжымайтын объектілер» деп түйінделуі тиіс.

2. 29-тарауға «Коммерциялық үй-жайларды жалдау» атты жаңа 7-параграфты және оның бірінші бабын «Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» деп атауға құқықтық қажеттілік туындайды. Норма коммерциялық үй-жайларды жалдау қатынастарына қойылатын жалпы және жеке құқықтық талаптарды, құқықтар мен міндеттерді нақтылауға мүмкіндік береді.

Сонымен, жоғарыда көрсетілген жеке, жалпы және арнайы құқықтық олқылықтардың жалпы жиынтығы зерттеу тақырыбының теориялық және практикалық тұрғыдан өзектілігін айқын көрсетеді.

Тақырыптың зерттелу деңгейі. Әлемдегі және елдегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктерін теориялық және тәжірибелік тұрғыдан зерттеуді алыс және жақын шетелдік зерттеушілер, отандық заңгер-ғалымдар, сондай-ақ гуманитарлық ғылым салаларының ғалымдары да өз ғылыми еңбектерінде жүргізіп келген.

Отандық цивилистика саласының заңгер-ғалымдары М.К. Сулейменов және Ю.Г. Басиннің Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіндегі жалпы бөліміне және ерекше бөліміне азаматтық-құқықтық түсіндірмені (комментарий) беру бойынша еңбегін ерекше атап өтуге болады. Өйткені, ол еңбек заңтану ғылымдары, оның ішінде азаматтық құқық саласындағы тиісті заңға құқықтық сипаттағы түсіндірме беретін бірегей ғылыми-тәжірибелік еңбек болып келеді. Авторлар осы еңбекте мүліктік жалдау шарты (жалға алу) [5] атауындағы «жалдау» және «жалға алу» деген ұғымдардың ара-жігін аталған кодексте [4] еш нақты жіктелмегендігін атап өткен. Дегенмен осы тұста айтар жайт, коммерциялық жылжымайтын мүлік делінген ұғымдық тіркес тек қана Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы [6] деп аталған нормативтік актіде қолданылған.

Диссертация тақырыбына қатысты бірқатар отандық заңгер-ғалымдар зерттеулер жүргізген. Атап айтқанда, А.Г. Диденко, И.В. Амирханова, С.Р. Ермухаметова және т.б.

Бұл ретте И.Б. Новицкий мен И.С. Перетерский, Г.Ф. Шершеневич жазған ғылыми туынды, М. Бирд, Қ.Т. Жұмағұлов, Р.С. Мырзабекова, В.С. Савченко, Е.С. Смолина және И.Д. Котляров, Ю.А. Прокопенко мен С.Ф. Чаплыгина, Р. Scott, К.Л. Зорин және Б.Ш. Сейдыбаева жазған ғылыми еңбектер тарихи-құқықтық салыстырмалы талдауды жасауға мүмкіндік береді.

Ал А.В. Василенко, Ю.Ф. Дружинина, Bessie Foya, Jason Brock and Jim Phillips, А.В. Белов, Д.В. Елизаров, Б.А. Азукаева, Е. В. Крушинская мен К.М. Далабаева, Н.Н. Рогожина, Sabrina C. Beavens, S. Darlington, C.O. Mongale, F.S. Steingold, Ю.В. Решетникова, R. Savar, L. Richardson, С.В. Скрябин, Т.А. Дугарская және Е.А. Корепина, O. Stefanowicz, E. Sudzuka, Д.А. Шматко,

А.В. Павлова, Д.Э. Урамаева, М.Р. Сихимбаева және Г.Г. Байкенова, А.С. Грачев, А.М. Касымова және А. Колчамбаев, У.А. Ахатов, Ж.Т. Сайрамбаева, Е.Т. Алимкулов, Г.А. Куаналиева, А.К. Кайшатаева, А.А. Васильев, сондай-ақ өзге зерттеушілердің еңбектерінде диссертациялық тақырыпқа қатысты тікелей не жанама тұжырымдары мен қорытындылары бар. Авторлардың ғылыми туындылары диссертациялық жұмысқа теориялық және тәжірибелік қырларды зерттеуге мүмкіндік берді деуге болады. Дегенмен, біздің елдегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартынан туындайтын қоғамдық қатынастарды реттеу мәселелері ерекше назарға алынып, заңтану және гуманитарлық ғылымдары салаларының зерттеушілерін жеке әрі нақты қызығушылығын тудырып жатса да кешенді ғылыми-теориялық деңгей бойынша құқықтық реттеу жағы әлі толықтай зерттелмеген деп бастапқы ой қорытынды жасауға болады.

Сонымен, жоғарыда аталған жағдайлар мен себептер, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктерін теориялық және тәжірибелік мәселелерін кешенді түрде ғылыми зерттеу жұмыстары аз жүргізілгендігін анықтап береді және әртүрлі ғылым салалары аясында әзірше анықталған ғылыми көзқарастар мен қорытындылардың үйлестіру арқылы тиісті ғылыми жұмыстарды жандандыру қажет екендігін дәлелдейді.

Зерттеу жұмысының мақсаты. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартынан туындайтын құқықтық қатынастарды теориялық және тәжірибелік тұрғыдан кешенді талдау негізінде осы саладағы құқықтық реттеуді жетілдіруге бағытталған ғылыми тұжырымдар мен ұсыныстар әзірлеу.

Зерттеу жұмысының міндеттері. Зерттеу мақсатына келесі міндеттер жиынтығын орындау арқылы жету көзделеді:

1. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасу қырларын саралау;
2. Заңтану ғылымдары жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын ғылыми негізде зерделеу;
3. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайын анықтау;
4. Азаматтық құқық жүйесіндегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының негізгі және арнайы элементтерін айқындау;
5. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын топтық түрлерге жіктеу бойынша оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу;
6. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша халықаралық озық тәжірибесі бар мемлекеттер тәжірибесінің ерекшеліктерін талдау;
7. Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын шет елдердегі шарттарымен салыстырмалы-құқықтық талдау;
8. Қазақстан Республикасының азаматтық заңнама жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелері.

Зерттеудің объектісі – коммерциялық үй-жайларды жалдау шартынан туындайтын азаматтық-құқықтық қатынастар.

Зерттеудің пәні. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын құқықтық реттеудің ерекшеліктері, теориялық мәселелері және оны қолдану тәжірибесі.

Зерттеу әдістемелік негізі Зерттеудің әдістемелік негізін ғылыми танымның жалпы және арнайы әдістері құрайды. Әр әдіс зерттеу міндеттеріне сай кезең-кезеңімен қолданылды.

Атап айтқанда:

Тарихи-құқықтық талдау әдісі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болуы мен қалыптасуының тарихи алғышарттарын, сондай-ақ оның құқықтық табиғатының эволюциясын айқындау үшін пайдаланылды (1-тарау, 1.1-бөлім);

Жүйелі және құрылымдық-функционалдық талдау әдістері коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының азаматтық құқық жүйесіндегі орнын, оның объектілік және субъектілік құрамын, құқықтық элементтерінің өзара байланысын анықтау мақсатында қолданылды (2-тарау, 2.1–2.2-бөлімдер);

Салыстырмалы-құқықтық әдіс Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына қатысты нормаларын шет елдердің (мысалы, Германия, Франция, Ресей және Ұлыбритания) құқықтық тәжірибесімен салыстыру арқылы құқықтық ұқсастықтар мен айырмашылықтарды айқындау үшін қолданылды (3-тарау, 3.1-бөлім);

Нормативтік-құқықтық талдау әдісі ұлттық заңнама мен халықаралық-құқықтық актілердің ережелерін жүйелеу және оларды құқықтық реттеу деңгейін бағалау мақсатында пайдаланылды;

Герменевтикалық және формальды-логикалық әдістер заң нормаларының мазмұнын түсіндіру, олардың мағыналық және терминологиялық нақтылығын анықтау үшін қолданылды;

Анализ, синтез және индуктивті-дедуктивті тәсілдер жекелеген ғылыми көзқарастарды жинақтап, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына қатысты жалпы ғылыми тұжырымдар мен авторлық анықтаманы қалыптастыруда пайдаланылды;

Модельдеу және аналитикалық әдістер коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының тиімді құқықтық тетіктерін жетілдіру жөніндегі теориялық және практикалық ұсыныстар әзірлеуге мүмкіндік берді (3.2-бөлім).

Сонымен қатар зерттеу барысында қолданыстағы жалдау шарттарының кейбір үлгілері зерделеніп, оларға құқықтық талдау жасалды. Эмпирикалық деректер жинау мақсатында **жеке сауалнама** және **бақылау әдістері** қолданылып, жалдау қатынастарына қатысушылардың (жалдаушылар мен жалға алушылардың) тәжірибелік көзқарастары зерттелді.

Зерттеу жұмысының теориялық негіздері. Бұл жұмыстың теориялық негіздерін зерттеушілердің жекелеген және ұжымдық ғылыми жұмыстары (монографиялар, оқулықтар, оқу құралдары, аналитикалық және ақпараттық мақалалар), халықаралық ұйымдар мен мемлекеттік органдардың ресми

анықтамалық, статистикалық материалдар, әрі нормативтік құқықтық актілер құрайды.

Сондай-ақ зерттеудің теориялық негізінде талданатын мәселелерге тікелей қатысы бар қолданыстағы шарттар және интернеттен алынған қажетті материалдар пайдаланылды.

Зерттеудің нормативті базасы.

Қазақстан Республикасының Конституциясына, Азаматтық кодексіне (Жалпы бөліміне) (27.12.1994 ж. № 268-XIII), Азаматтық кодексі (Ерекше бөліміне)» 01.07.1999 ж. N 409), Кәсіпкерлік Кодексіне (29.10.2015ж. № 375), Мемлекеттік-жекешелік әріптестік туралы заңына (31.10.2015 ж. № 379-V), Мемлекеттік мүлік туралы заңына (01.03.2011ж. N 413-IV), Сауда қызметін реттеу туралы заңына (12.04.2004 ж. N 544), Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңына (26.07.2007 ж. N 310), Тұрғын үй қатынастары туралы заңына (16.04.1997ж. № 94), Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңы (16.07.2001 ж. N 242), Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысына (31.12. 2019 ж. № 1054), инфрақұрылымдық және өңірлік дамыту бойынша үкімет қаулыларына, Ұлттық экономика министрінің Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдаудың (жалға берудің) үлгілік шартын бекіту туралы бұйрығы (17.03.2015 ж. № 211) және Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру қағидаларын бекіту туралы ұлттық экономика министрінің 17.03.2015 ж. № 212 бұйрықтарына өзгерістер енгізу туралы бұйрығы (24.07.2019 ж. № 67), Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті төрағасының бұйрығына (17.08.2016 ж. № 164) [6] және т.б. қажетті нормативтік құқықтық актілерге сәйкес реттеледі.

Зерттеудің жұмысының эмприкалық базасы. Коммерциялық үй-жай объектілерінің (кейбір қалалардағы Астана, Алматы, Шымкент, Семей және т.б.) иелері және оларды жалға алушы субъектілермен жүргізілген жеке әлеуметтік сауалнама қорытындысы қолданылды. Әртүрлі коммерциялық үй-жайларға қатысы бар бірқатар жалдау шарттары эмприкалық база ретінде зерделенді.

Зерттеудің ғылыми жаңалығы. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ерекшеліктерінің теориялық және тәжірибелік мәселелері қазір қолданыстағы халықаралық-құқықтық актілер және ұлттық құқық қолдану тәжірибесін кешенді зерттеудің нәтижесінде анықталды.

Негізгі ғылыми жаңалыққа мына төмендегілер жатады:

1. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының құқықтық табиғатын нақтылау: шарттың кәсіпкерлік қызметті іске асыру мақсатында пайдаланылатын жылжымайтын мүлікті уақытша иелену мен пайдалануға беру және алу арқылы тараптардың кіріс пен табыс алуға бағытталатын

экономикалық сипаттағы мүдделерінің және өзіндік тәуекелі бар екіжақты азаматтық-құқықтық келісім ретінде анықталуы.

2. Сот тәжірибесі мен заңнамалық олқылықтарды талдау негізінде құқықтық ұсыныстар жасау: коммерциялық үй-жайларды жалдау кезінде бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілерін рәсімдеудің практикада жиі сақталмайтыны және оны құқықтық тұрғыдан нақтылайтын норма енгізу қажеттілігінің негізделуі.

3. Авторлық коммерциялық үй-жайды жалдау шарты жобасын әзірлеу: шарттың 29 негізгі элементін жүйелі түрде қамту арқылы оның негізгі құқықтық элементтерін нақтылау және кешенді құқықтық модель жасалуы.

4. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын құқықтық жүйеге енгізуге ұсыныстар: шарт элементтерін құқықтық тұрғыдан жүйелеу арқылы практикалық қолдануды жетілдіру, тараптардың құқықтары мен міндеттерін айқындау, дауларды шешу тәртібін оңтайландырылуы.

5. Заңнамалық базаға қатысты ұсыныстар: Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне (Ерекше бөлім) коммерциялық үй-жайларды жалдау объектілерін нақтылау және мемлекеттік мүлікті коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктерін енгізу бойынша авторлық ұсыныстар жасау.

Қорыта айтқанда, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ерекшеліктері теориялық және тәжірибелік тұрғыдан зерттелді.

Диссертацияның қорғауға шығарылатын негізгі ережелері.

1. Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты – кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық объектілерді белгілі бір мерзімге және ақы төлеу міндетімен уақытша иелену мен пайдалануға беру және алумен ерекшеленген, тараптардың кіріс пен табыс алуын көздейтін, сондай-ақ олардың экономикалық мүдделерін шарттық әрі заңнамалық негізде нақты реттейтін және коммерциялық тәуекелдер мен міндетемелік қатынастарды айқындайтын жазбаша нысанда жасалған жеке коммерциялық келісім.

2. Сот тәжірибесін талдау нәтижелері коммерциялық үй-жайларды жалдау қатынастарында мүлікті бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілерін жасау тәжірибеде жиі сақталмайтынын көрсетті. Мұның негізгі себептерінің бірі – Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің Ерекше бөлімінің 29-тарауындағы 547-бапта мүлікті жалға алушыға беру, ал 561-бапта шарт тоқтатылған кезде мүлікті жалға берушіге қайтару тәртібі көзделгенімен, мүлікті бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілерін рәсімдеуге қатысты нақты құқықтық нормалардың болмауы болып табылады. Осыған байланысты аталған құқықтық олқылықты жою мақсатында мүлікті өткізу-қабылдау актілерін рәсімдеу тәртібін нақтылайтын арнайы норманы азаматтық заңнамада көздеу қажеттілігі негізделді. Осыған байланысты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін 547-1-баппен толықтыру ұсынылады.

547-1-бап. Жалға берілетін мүлікті өткізу-қабылдау актісі.

1. Жалға берілетін мүлікті жалға алушыға беру тараптар қол қоятын өткізу-қабылдау актісі негізінде жүзеге асырылады. Өткізу-қабылдау

актісінде мүліктің нақты жағдайы, техникалық сипаттамалары, жарамдылық деңгейі және шарт талаптарын орындау үшін маңызы бар өзге де мәліметтер көрсетіледі.

2. Жалға беру шарты тоқтатылған немесе бұзылған жағдайда жалға алушы жалға алынған мүлікті иесіне қабылдап алған кездегі жағдайына сай, нақты қалыпты жағдайдағы тозуды ескере келе, өткізу мен қабылдау актісі негізінде қайтаруға міндетті.

3. Жалға берілетін мүлікті өткізу-қабылдау актісі оның жалға алушыға берілгенін және мүлік иесіне қайтарылғанын заңды факт ретінде растайтын құжат болып табылады. Ол тараптардың құқықтары мен міндеттерін анықтап беруге дәлелдемелік негіз болады.

4. Диссертацияның қосымшасында коммерциялық үй-жайды жалдау шартының авторлық жобасы ұсынылған. Аталған жобаның ерекшелігі – оның мазмұнында коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының 29 негізгі құқықтық элементінің жүйелі түрде қамтылуында. Бұл элементтер шарттың мәнін, тараптардың құқықтары мен міндеттерін, төлем тәртібін, мүлікті пайдалану талаптарын, жауапкершілік пен дауларды шешу тәртібін нақты айқындауға мүмкіндік береді. Ұсынылған авторлық жоба коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын құқықтық тұрғыдан құрылымдаудың кешенді моделін қалыптастырып, аталған шарттың негізгі элементтерін жүйелеуге бағытталған ғылыми жаңалық ретінде негізделеді.

5. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Ерекше бөлімінің) 7-параграфының жобалық редакциясы.

1. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының коммерциялық объектілеріне (жылжымайтын мүліктеріне):

әкімшілік-кеңселер;

сауда орындары;

мейрамханалар және өзге қоғамдық тамақтану орындары;

тұрмыстық қызмет және сервистік қызмет көрсету орындары;

қойма және өнідірістік объектілер;

қонақ үйлер;

демалыс орындары;

паркингтер;

мүліктік кешен кәсіпорындар және өзге коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де түрлері жатады.

2. Егер қолданыстағы заңнамалық актілерде өзгеше жағдай көзделмесе, онда коммерциялық жалдау объектілері ретінде жер, жер қойнауы және өзге мүліктер қарастырылуы мүмкін.

3. Қолданыстағы заңнама актілерінде коммерциялық объекті ретінде жалдауға тыйым салынған немесе шектелген мүліктердің түрлері белгіленуі мүмкін.

4. Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде тұрғын емес үй-жайларды, жер не жер қойнауы учаскелерін және өзге де оқшауланған

табиғи объектілерді коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктері белгіленуі мүмкін.

5. Мемлекеттік мүлікті коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктері Қазақстан Республикасының мемлекеттік мүлік туралы заңнама актілерімен реттеледі.

Зерттеу жұмысының тәжірибелік маңыздылығы. Зерттеу жұмысы шеңберінде алынған тәжірибелік нәтижелердің жиынтығын конституциялық, азаматтық, кәсіпкерлік, әкімшілік, мемлекет пен құқық теориясы, шарттар құқығы және өзге құқық салаларында қолдануға болады.

Бұл зерттеудің тәжірибелік негізінде Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросы және өзге ресми статистикалық материалдары сараланды. Бұл ретте коммерциялық объектілердің иелері мен оларды жалға алушы құқық субъектілері арасында тиісті сауаланамлық зерттеулер жүргізілді.

Зерттеу нәтижелерін тексеруден өткізу.

Жұмыстың жариялануы.

Зерттеу жұмысының негізгі бөлігі жалпы 8 мақала, 1 мақала Scopus жүйесіне кіретін халықаралық ғылыми журналда, ал 5 мақала ҚР БжҒМ білім және ғылым саласын бақылау комитеті бекіткен ғылыми басылымда және 2 халықаралық тезистер материалдары жарияланды.

Диссертацияның құрылымы мен көлемі.

Диссертациялық жұмыс белгілеулер, нормативтік сілтемелер, анықтамалар, кіріспе, 3 тарау, 100 әдебиеттер тізімі, сондай-ақ кестелер мен қосымшадан тұрады.

1. КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ ТАБИҒАТЫ МЕН АНЫҚТАМАСЫ

1.1. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасуының қырлары

Диссертациялық жұмыстың бастамасын коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының пайда болуы мен қалыптасу қырларын саралаудан басталады. Бұл саралау заң ғылымдарының жүйесінде мойындалған төрт құқықтық жүйесі (роман-герман, діни-дәстүрлі, англо-саксон, социалистік) шеңберінде жүргізіледі.

Рим жеке құқығы атты ғылыми сипаттағы әдебиеттің мазмұнында мынадай қажетті мәліметтер қамтылған. Ежелгі Рим мемлекетінде негізгі міндеттемелердің бірі ретінде келісім шарт (contractus) пайда болғандығы туралы ақпараттар бар. Бастапқы кезде ол тек шартқа ғана емес, сондай-ақ міндеттемелердің басқа да түрлерін де қарастырған болатын. Аталған рим құқығында заттарды жалдау жалдау шартынан бөлек қарастырған деуге болады. Бұл ретте (location-conductio) – азаматтық-құқықтық қатынастағы келісімнің ең кең тараған түрі болып табылды. Рим құқығында жалдаудың негізгі үш түрі көрсетілді. Оларды жеке атап айтқанда: яғни заттық жалдау (location-conductio), жалдау қызметтері (location-conductio operarum, сондай-ақ) жұмысқа жалдау (location-conductio operis) [7, 445 б.].

Осы әдебиеттен алынған ақпаратқа нақты сүйенсек, онда жалдаудың негізгі бағыттары айқын көрсетілген.

Қазіргі кезде заттар мен мүліктерді жалға беру және оларды жалға алудың құқықтық негіздері мен тетіктері жеткілікті.

Рим құқығы тарихында және қазіргі кезде де заттар мен мүліктерді жалға беру және жалға алу тұтынушылық, қызметтік, кәсіпкерлік, жұмыс жасау мақсатында жүзеге асырылып келеді.

Бұрынғы тарихта және қазіргі кезде де кәсіпкерліктің негізгі үш бағыты қарқынды түрде өз қызметін (яғни сол сауда-саттық, қызмет көрсету және жалдау/жалдану жүйесі) жүргізеді.

Ғылыми әдебиеттерде рим мемлекетінде сауда құқығы, шарттар құқығы және өзге құқық салалары пайда болып, қалыптасып дамығандығы туралы деректер баяндалған. Сондықтан рим мемлекетінде коммерциялық үй жайларды жалдау шарттары да болған. Бұл ретте коммерциялық объектілерін көбейтуге ықпал еткен сауда-саттық жүйесі Италиядан бастау алған болатын. Айтар жайт, сауданың қысқаша тарихы бойынша алғашқы қауымдастық құрылыс кезінен басталған сауда, Ежелгі Шығыс халықтарының саудасымен, Финикияндықтар, Ежелгі Парсы, Ежелгі Грекия, Карфаген, Этрурия аумағын сауда қатынастарымен жандана келе, Рим империясында да оның қарқынды дамуына өзіндік себептік факторлары болды деп санаймыз.

Демек, рим құқығының тарихында коммерциялық үй жайларды жалдау шарты сол кездегі құқық субъектілері арасында жасалған.

Сонымен, Рим империя кезінде бастау алған сауданың дамуы бірқатар коммерциялық объектілердің пайда болуына, бұл фактор өз кезегінде оларды жалдау шарттарының туындауына, қалыптасып дамуына түрткі болған деп топшылауға болады.

Рим империясының үш кезеңіндегі (1. VIII-V ғасырлар б.э.д. Патшалық кезең; 2. V-I ғасырлар б.э.д. Республика кезеңі; 3. I-V ғасырлар б.э. Империя кезеңі) [8, 52 б.] экономиканың тарихы сипатталып жазылған.

Патшалық кезеңде әскери демократиялық басқару жүйесі мен Рим қала мемлекетінің жерлері ұжымдық меншікте болғандығымен ерекшеленеді. Сол себепті бұл факт коммерциялық үй-жайлар аз болғандығын, бір жағынан олар ұжымдық меншікте болған деп топшылауға болады.

Ал енді Римде алғашқы рулық қауымның ыдырауы және мемлекеттің қалыптасуы б.э.д. VI-шы ғасырдың ортасында болды. Осы жағдайға XII кесте заңының ықпалы да бар еді.

История древнего Рима атты кітапта мына мәліметтер қамтылған.

1. Путеолдар мен Остияда кең қоймалары бар жақсы жабдықталған айлақтар (яғни гавандар, порттар) салынды [9, 236-237 бб.].

2. Помпей мен Геркуланум қалалары орналасқан жерлерді археология мамандары жүргізген қазба жұмыстарының нәтижесі көрсткендей, қаланың көшелерінің бойында дүкендер негізі ғимараттардың бірінші қабаттарында болған [9, 246 б.].

3. Тіпті кейбір қалаларда арнайы тауарлар мен өнімдерді сататын жеке ғимараттар салынған. Мысалы, ет немесе жүн сататын сауда орындары [9, 246-247 бб.].

4. Біздің эрамыздың екінші ғасырында Римде 5 қабатты Троян базары салынған. Антикалық дәуірдегі бұл супермаркетте әртүрлі заттар мен тауар сататын 150 дүкен кезінде қызмет еткен [9, 247 бб.].

Құлиеленушілік дәуірден федалдық дәуірлерге (V-X ғғ. Ерте федоал кезеңі; X-XV ғғ. Орта ғасыр феодалдық кезең; XV-XVII ғғ. Феодалдық кезең соңы) өту экономикалық даму маңызы болды. Әсіресе орта ғасыр кезеңдегі қалалардың көркеюі, қолөнер цехтары мен орталықтардың дамуы, көпестік гильдилердің байланысы, халықтың нақты ортықшылыққа бейімделіп қалуы көптеген құрылыс объектілерінің, әлбетте оның ішінде коммерциялық үй-жайлар көп салынды, сондай-ақ оларды жалдау шарттары жаңаша мазмұнмен түзілді. Себебі рим құқығын әрі қарай германия заңгер-ғалымдары заңтану ғылымының теориясын дамытты. Сондықтан роман-герман құқық жүйесі айқындалды. Яғни рим құқығы, кейін роман-герман құқығы, сол кездердегі халықтар құқығы (jus gentuim) еуропалық елдердегі сауда-саттық жүйесін халықаралық сипатта дамуына ықпал еткенін айтуға болады. Өйткені, бұл құқық салалары халықаралық және ішкі мемлекеттік сауда қатынастарын да құқықтық тұрғыдан реттеген болатын.

XI-XV ғасырларда Еуропада жәрмеңкелік және биржалық сауданың дамуы біртіндеп коммерциялық объектілердің (таверна, дүкендер, тауарлық

виллалар және т.б.) көбірек пайда болуына және оларды жалдау шарттары жаңа мәтіндермен пайда болуына да түрткі болды.

Орта ғасырлар тарихы атты оқу құралының авторлары Қ.Т. Жұмағулов және Р.С. Мырзабекованың жазуына сүйенсек, XV-XVII ортасында болған Ұлы географиялық ашылулардан кейін пайда болған капитализм генезисі Еуропа тарихындағы маңызды әрі шешуші хронологиялық кезең болып табылады [10, 199 б.]. Авторларын тұжырымы қисынды болып келеді. Себебі, түрлі теңіздер арқылы тасымалданатын тауарлар айналымы құрлық арқылы әкелінетін тауарлар айналымына қарағанда көп болғандығын дәл көрсетеді. Өйткені, теңіздердің порттарындағы коммерциялық объектілерде шетелде жасалған тауарлар мемлекеттік бидай сақтау қоймаларында (яғни horrea) сақталып әрі қарай теңіз жағалауындағы және өзге елді мекендер мен елдерге тасымалданатын. Сондықтан теңіз порттарындағы коммерциялық үй-жайлар негізінен жалға берілетін. Яғни жалдау шарттары түзілетін. Бір жағынан сол теңіз жағалауындағы мемлекетке жақын көршілес елдерге (яғни теңіздермен шектеспейтін) өзге мемлекеттерден жеке тасымалданатын көптеген тауарлар, өнімдер, жүктерді сақтау қоймаларында сақтау үшін уақытша немесе ұзақ мерзімге жалдау шарттары жасалатын. Себебі сол халық санының артуына байланысты тасымалданатын тауарлар мен өнімдердің айналымы көбейді деп айтуға болады. Осы орайда ерекше айтар жайт, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының мазмұны негізінен қарапайым жазбадан гөрі біртіндеп құқықтық сипаттағы мәтіні дұрысталды деп түйсінеміз.

Нидерланды мен Италияда үлкен қалаларында мануфактураның ерте капиталистік сипаттағы түрлерімен бірге тиісті цехтық корпорациялар пайда болған [10, 199 б.]. Бұл фактор жеңіл және ауыр өнеркәсіп жүйесін дамытты. Тіпті кейін миграция, эммиграция және иммиграция үдерістері де әлеуметтік-экономикалық дамуға өзіндік үлесін қосты. Әсіресе өнеркәсіптік революция елді мекен тұрғындарының әжептәуір азаюына, сондай-ақ қалалар халқының артуына өз септігін тигізді. Біртіндеп әлемдік деңгейде сол технологиялық революция монополистік капитализмді дамытты. Шикізаттық қорлары бар жерлер игерілді. Осы орайда әртүрлі өнеркәсіп салалары (электроэнергетика, мұнай өндіру, металлургия, әртүрлі көліктер түрлерін жасау, химия және т.б.) қарқынды дамыды. Нәтижеде ірі кәсіпорындардың жиынтығы монополистік бірлестіктердің (картельдер, синдикаттар, треттер және т.б.) халықаралық ынтымақтастықты орнатуына, сонымен бірге олардың төңірегінде көптеген кәсіпорындардың топталуына мүмкіндік берді.

Демек, аталған факторлар коммерциялық үй-жайлардың көбеюіне және оларды жалдау шарттарының жасалуына, олардың мазмұнының жетілдірілуі бойынша тікелей әсер етті деп түйіндеуге болады.

Келесі ретте англосаксондық құқық жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалға беру институтының пайда болуының тарихи-құқықтық негіздерін жеке қарастырайық.

Осы орайда британдық ғалым Петер Скот The Property masters: a history of the British commercial property sector (Жылжымайтын мүлік шеберлері: коммерциялық жылжымайтын мүліктің британдық секторының тарихы) атты еңбегінде, тиісті өткен ғасырларда қалалық жылжымайтын мүлік нарығында үстемдік еткен дәстүрлі жер иелері ақсүйектер, билік иелері және шіркеу, сондай-ақ Оксфорд және Кембридж колледждері, мемлекеттік мектептер, Лондон ливерлік компаниялары және ауруханалар, сол сияқты білім беру, әлеуметтік, қайырымдылық мекеме) Виктория кезеңінде орталық ойыншылар болып қала берді [11, 11 б.] деп жаза келе, әрі қарай олардың сол қалалық меншікке деген қатысты саясаты XVIII-ші ғасырдың аяғында қалыптасқан модельге қарағанда, яғни қалалық жер иелерінің ғимараттарды жалға беру арқылы мүмкіндік пайда болған кездегі дамуын қоса алғанда, тек аз ғана өзгерістерге ұшырағандығын атап өткен [11, 11 б.]. Сонымен бірге автор ғылыми еңбек жалғасында, 1840 жылдардан бастап жылжымайтын мүлік құрылысының жалпы тұрғыда қарқыны отырықшы жерлерге, сондай-ақ қайырымдылық және шіркеу жерлеріне қатысты заңнамадағы өзгерістерге байланысты өсті, бұл оларды ғимараттарды жалға беру арқылы дамытуға мүмкіндік берді [11, 11 б.] деп баяндаған болатын. Британдық зерттеушінің жылжымайтын мүліктер жайлы еңбегі тұжырымды деңгейде жазылған. Яғни қалалардағы коммерциялық объектілердің өзіндік құны өзге жерлердегі коммерциялық объектілерге қараған кезде біршама көтерілген деңгейінде болды десек болады.

Бірінші кезекте, сонау 8-ғасырдың басында Англияда, 19-ғасырдың 50-60-жылдары Батыс Еуропада және АҚШ-да өндіріс орындары дамыған соң, сол елдердегі ауылдардан адамдар мен өзге мемлекеттерден эмигранттардың келуінің нәтижесінде қалалар үлкейіп, ондағы халықтың саны арта бастаған болатын. Бұл ретте коммерциялық объектілер, оның ішінде жалға берілетін үй-жайлар біртіндеп салынған еді.

Екінші кезекте, жолаушылар тасымалдайтын әртүрлі көлік түрлері (су, темір жол, автобус және т.б.) пайда болған соң, екінші дүниежүзілік соғыстан алдын әлеуметтік туризм дамыды. Сондай-ақ жолаушыларды тасымалдайтын әуе көліктері көбеюдің нәтижесінде, сонау алыстағы елдерге көші-көн, еңбек миграциясы легі арта бастады.

Үшінші кезекте, халықтар санының артуына байланысты тауарлар мен өнімдерді жасайтын өндіріс ошақтарының өнімділігі артып, олар өз кезегінде сауда-саттық саласының тауарлар айналымының артуына ықпал етуіне орай коммерциялық объектілер (оның ішінде, әсіресе жалға берілетін пәтерлер, қонақүйлер, ресторандар және т.б.) саны артқан болатын.

Демек, осындай және өзге нақты факторлардың нәтижесінде ел ішінде, оның ішінде қалаларда, тіпті елді мекендерде коммерциялық мақсаты бар үй-жайлар да пайда болды.

История развития торговых центров (Сауда орталықтарының даму тарихы) атты мақала авторы К.Л. Зорин сауда ғимараттарының тарихы сонау көптеген ғасырлар бұрын басталғандығын, олар (яғни грекия агорлары, рим

форумдары, шығыстың керуен сарайлары) қарапайым ағаштан жасалып, кейіннен күрделі конструкциялар мен бетонды қабырғалардың болғандығы жайлы [12, 2 б.] жаза келе, сауда ғимараттарының заманауи тарихы шамамен 250 жыл бұрын бастау алатындығын, бұл ретте ірі сауда кешендері XVIII ғасырдың соңында салына басталғандығын [12, 2 б.] атап өткен.

1781-1784 жж. Францияда Филипп Орлеанский Пале рояль паркін қайта таспен салдыртып, оның төбесін 60-тай суағармен жаптырған, оның ішінде көптеген дүкендер, ресторандар, кафелер, ойынханалар болған [12, 2 б.]. Автор галерея және пассаж деп аталатын сауда кешендердің салыну, сондай-ақ Парижден бөлек, Еуропа қалаларында, тіпті Солтүстік Америкада сауда кешендері мен универмагтардың салыну тарихына саралау жасаған. Ол олардағы сол коммерциялық объектілердің жалға берілгендігін ерекше түрде атап өткен.

Ендігі кезекте Қазақстанның Ресей құрамында, одан кейін Кеңес Одағы құрамында болған кезеңіндегі заңнаманың құрылысын түсіну үшін ресей ғалымдарының жалға беру шартының пайда болу тарихы туралы пікірлерін зерттеу маңызды және қажет болып келеді.

Тарихи заң әдебиетінің мазмұнында Ресей патшалығының азаматтық кодексі жобасы 1913 жылы заң шығарушы Мемлекеттік Думаның қарауына енгізілгендігі, жобаны дайындаған редакциялық комиссия материалдарында жоба авторлары ұсынған заңдарда «жалға беру» мен «жалдау» арасындағы айырмашылық бар екендігі баяндалған. Бұл ретте айырмашылық ретінде негізі жалдау кезінде жалға алушыға жалданған мүлікті өз қажеттіліктері үшін пайдалануға беріледі. Яғни сол жалданған мүліктің барлық «өнімділік қасиеттерін» жалдаушының алған жемістері мен кірістерін жеке иемденуімен пайдалануға мүмкіндік береді. Жобада жалға беру және жалдау арасында тиісті айырмашылықтар жасалған емес. Оған негіз ретінде жалдау туралы ережелерді қолданыстағы құқыққа сәйкес, оған дәлелсіз себептермен одан елеулі ауытқу жасамай баяндау ниеті болды [13, 8 б.].

Автордың сипаттамалық тұжырымын жеке негізде құптауға болады.

Жалға беру-алу келісім шарты құқықтық реттеу әдіс-тәсілі вертикаль-горизонталь негізінде жүзеге асырылады. Жалға беру және жалға алу іс-әрекеттері негізі жалдау келісім шарты жасалған соң басталады.

Демек, аталған ғылыми еңбекте кезінде азаматтық заңдағы азаматтық-құқықтық қатынастардың ішінде жалға беру және жалға алу мәселелерінің өз ерекшеліктерінің болғандығын саралап жазған.

Кезінде ресей ғалымы Г. Ф. Шершеневич тұжырымы бойынша, неміс заңында болғаны сияқты, тек затты пайдалану (Miethe) мен одан жеміс алу (Pacht) арасындағы айырмашылық ресей заңы үшін бөтен болды, сонымен қатар қарыздар мен қозғалыстарды жалдау (bail a loyer), ауылдық жерлерді жалдау (bail a ferme) және мал жалдау (bail a cheptel) арасындағы айырмашылықтар француз заңында қабылданды [14, 159 б.]. Автордың

сипаттамалық әрі салыстырмалы түрде жазған пікірін жалпы негізде назарға алуға болады. Өйткені, ол ресей мен германияның заңдарына салыстырмалы-құқықтық талдау былайша жүргізген.

1. Жалдау түрлерінің құқықтық ерекшеліктері болғандықтан, олардың жалпы және жеке айырмашылықтары болады.

2. Жалдау шарты (ауызша немесе жазбаша) негізі жалдау түрлерінің құқықтық жағдайына қарай айырмашылықтары айқындалады.

Заңгер-ғалым сол тарихи кезеңдегі екі елдің азаматтық заңнамасына салыстырмалы-құқықтық талдау арқылы коллизиялық мәселелер бойынша қажетті ұсыныс жасаған.

Тарихшы-ғалым Б.Ш. Сейдыбаева диссертацияда мына сипаттамалық жіктеме жасаған:

Қазақстанда (XIX ғасырдың екінші жартысы – XX ғасырдың басы) бастапқы түрі айырбас сауда;

екінші түрі жәрмеңкелер;

үшіншісі стационарлы (тұрақты) сауда болды [15, 43 б.].

Сауданың негізгі үш формасы шаруашылықтың әр түрлі сипатына сәйкес келетін болған:

көшпелі аудандарда тасымалдаушы айырбас сауда немесе оны басқаша далалық сауда деп атаған;

жартылай көшпелі аудандарда – мерзімдік жәрмеңкелік сауда;

отырықшы аудандарда – стационарлы (дүкендер, сәкілер) сауда орын алған [15, 43 б.].

Автор әрі қарай П.И. Пашиноға сілтеме жасай отырып:

1. Қазалы фортында XIX-шы ғасырдың 60-жылдары бұхарлық және хиуалық көпестердің керуендері тауарларымен сол күйдірілмеген кірпіштен тұрғызылған 156 сәкіге орналастырылғандығы;

2. Бұл сәкілер бұхар және хиуалық базар деп аталғаны;

3. Азиялық көпестердің кейбіреулері жыл бойы осында сауда жасап, тұрақты сатушыны жалдағаны;

Ал қалған сәкілердің көпшілігі керуендердің кетісімен жабылғандығы жайлы жазды [15, 44-45 бб.].

Осы жерде өтпелі тұжырым жасайық. Себебі еліміз ресей патшалығы құрамында болған кезде, жалпы заңдар жүйесі болғанымен, оның бұл ретте құқықтық ықпалы солтүстіктегі қалаларда болды. Осы орайда, оңтүстіктегі кейбір қалалар мен облыстарда ресей патша заңдары толықтай негізде ықпал жасамаған. Өйткені қазақ әдеп-ғұрып құқығында жалдау мәселелері ислам құқығының қағидаттары мен ережелерімен өзара сәйкестендірілген түрде реттелген. Сондықтан ресей патшалығы кезінде, яғни совет кеңесі үкіметінің құрылғанға дейін қазақ жерінде коммерциялық үй-жайлар көптеу болмаса да болғандығы дәлелденеді. Сонымен қатар, оларды жалдау шарттары жасалған деуге болады.

Кеңестік Совет Республикалар Одағы кезінде жалдау туралы заңдары негізі өткен ғасырдың 89-90 жылдары қабылданған. Мысалы, КСР Одағы мен

одақтас республикалардың жалдау туралы заңнамасының негіздері [16] атты заңның (23.11.1989ж.) мәтіне шолу жасайық.

Бұл заңның 3-бабында мыналар жалға берілуі мүмкін:

а) жер және басқа да табиғи ресурстар; б) кәсіпорындар (бірлестіктер), ұйымдар, бірлестіктердің, өндірістің, цехтың құрылымдық бірліктері, кәсіпорындардың, ұйымдардың өзге де бөлімшелері өндірістік қорлар мен өзге де объектілер [16].

КСР Одағы мен одақтас республикалардың заңнамасында жалға беруге жол берілмейтін кәсіпорындар (бірлестіктер), ұйымдардың және мүлік түрлерінің түрлері (топтары) белгіленеді [16].

Енді Қазақстан Совет Социалистік Республикасының Жалдау туралы атты [17] заңға (22.02.1990 ж. № 4517-XI) зер салайық. Бұл заңның жалпы ережелері алдынғы КСРО заңына дәл ұқсайды деуге болады. Ол заңда негізі кәсіпорындарды (бірлестіктерді) жалға берілуі, жеке азаматтарға берілетін жалдау объектілері туралы нормалар қамтылған. Десе де «ұжымдық аренда» деген ұғымдық тіркесті қолданылған. Дегенмен ол заңда жалға алу мен беру ережелері қамтылған.

Сонымен, КСРО кезінде жылжитын немесе жылжымайтын объектілер бойынша жалға алу мен жалға беру заңды қабылдағанымен, сол заңды іске асыру кезеңі еш толықтай бола қойған жоқ. Өйткені жалдау мәселесі КСРО кезінде көп уақытқа реттелмей келген. Бір жағынан пәтерлер мен жекелеген бөлмелерді жасырын беріп келгендігін айта кетуіміз керек. Мұндай табыстар табу коммунизм идеологиясына қайшы деп келген болатын. Бұл мәселе КСРО саяси режимнің басын қатырған. Дегенмен ешқандай ретін таба алмағандықтан, көбінде оған көз жұма қараған.

Отандық зерттеуші С.П. Мороз өзінің оқулығында мынаны баяндаған.

1. Қазақстанда кәсіпкерлік заңнаманың қалыптасуы КСРО кезінде болған.

2. 1986 жылы 19 қарашада қабылданған Жеке еңбек қызметі туралы КСРО заңы және 1988 жылы 26 мамырда қабылданған КСРО-дағы кооперация туралы КСРО заңы азаматтар мен заңды тұлғалардың жеке қызметін шаруашылық субъектілері ретінде жүзеге асырудың құқықтық негіздерін анықтады [18].

Шаруашылық қызмет бостандығы және Қазақ КСР-де кәсіпкерлікті дамыту туралы Қазақ КСР-нің 1990 жылғы 11 желтоқсандағы № 391-XII заңы (заңды күші жойылған) [18] қабылданған. Аталмыш заңның 3-бабында «кәсіпкерлік еркіндік» қағидаты бекітілген. Соған орай кәсіпкерлік субъектісі кәсіпкерлікпен айналысуға және тиісті мүліктерді жалдауға алуға құқығы болғанымен, алайда ол кезде коммерциялық үй-жайлар деген ұғымдық тіркес толық қолданылмаған еді. Онда жалдауға қатысты тікелей норманың жоқ десе болады.

Жеке кәсіпкерлікті қорғау және қолдау туралы заңы (04.07.1992ж.) [19] (31.01.2006ж. № 124 ҚР Заңымен күші жойылды) елімізде жеке кәсіпкерлікті қорғау мен қолдауға арналып қабылданған болатын. Бұл заңдағы нормалар

жалдау шартына қатысы болмағанымен, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын нақты жасасуға кәсіпкерлік субъектілерінің құқығы бар.

Осы орайда Қазақ КСР-нің 1963 жылғы 28 желтоқсандағы Азаматтық кодексінің (Күші жойылды - ҚР 1999 жыл 1 шілдедегі N 410 ~Z990410 Заңымен) 28-ші тарауы [20] «Мүліктік жалдау» деп аталған. Оның 258-бабы Мүліктік жалдау шартының мерзімі деп аталды. Оның 2-ші абзацында ереже мынадай мазмұнмен бекітілген еді. Социалистік ұйымдар арасында жасалған құрылысты немесе тұрғын емес үй - жайды жалдау мерзімі бес жылдан, ал жабдық пен өзге де мүлікті жалдау мерзімі-бір жылдан аспауға тиіс [20]. Бұл ережедегі тұрғын емес үй-жай делінген ұғымдық тіркес екі мағынаны, яғни коммерциялық емес тұрғын емес үй-жай, коммерциялық тұрғын емес үй-жай дегенді білдіруі мүмкін.

КСРО-ның КСР және Республикалар одағының Азаматтық заңнама негіздері атты заң [21] ҚР Жоғарғы Кеңесінің 1993 жылғы 30 қаңтардағы № 1948-XII қаулысына [22] сәйкес жаңа ҚР Азаматтық кодексі жалпы [2] және ерекше бөліктері [4] қабылданғанға дейін қолданылды. Осы ретте Төрелік соттарының азаматтық заңнама негіздерін қолдануына байланысты кейбір мәселелер туралы Жоғары Төрелік Сот Пленумының 1994 жылғы 21 шілдедегі № 6 Қаулысы [23] қабылданған болатын. Осы № 6 қаулы ҚР Жоғарғы Сотының 22.12.2008 жылғы N 28 Нормативтік қаулысымен [24] жойылды. Бұл нормативтік құқықтық актілердің барлығы өз уақытында азаматтық заңнаманың жүйесінде жалпы азаматтық-құқықтық қатынастарды, оның ішінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына тікелей қатысты қоғамдық қатынастарды реттеген болатын. Яғни оларды жетілдіру үдерісінің аясында қабылданған болатын. Сондықтан олардың тарихи-құқықтық мәнін ескеру қажет.

Қазақстан Республикасының алғашқы Конституциясы [25] ҚР Жоғарғы Кеңесінің 1993 жылғы 28 қаңтарда қабылданды. Ал 1995 жылғы 30 тамызда жаңа Конституцияның қабылдануына байланысты Қазақстан Республикасы Президентінің 06.09.1995 жылғы № 2454 Жарлығымен [26] күші жойылды. Осы орайда, алғашқы конституция жалпы ұлттық заңнаманың, оның ішінде азаматтық заңнаманың қалыптасуы бойынша орасан құқықтық негізі, сондай-ақ өзіндік ықпалы да болды.

Бірінші кезекте, 1-ші Конституцияның 18-бабында мынадай мазмұнда норма бекітілген болатын. Республика азаматының меншік иесі болуға құқы бар. Меншік иесі өзіне тиесілі мүлікті өз қалауынша иеленеді, пайдаланады және оған билік етеді [25].

Екінші кезекте, алғашқы негізгі заңның 48-бабында арнайы мәтінде норма белгіленіп, өз кезеңінде мемлекет жеке кәсіпкерлік қызмет еркіндігіне кепілдік берді және оны қорғау мен қолдауды қамтамасыз етті [25]. Бұл нормалар сол кезде коммерциялық үй-жайды жалға беру және оны жалға алу құқығына жалпы құқықтық негіз болды.

Қазіргі қолданыстағы Қазақстан Республикасының Конституциясында (30.08.1995ж.) [1] коммерциялық үй-жайды жалдауға қатысты бекітілген

нормаларын айтар болсақ, ондағы 26 баптың 4-тармағында әркімнің (яғни жеке тұлғаның) өзінің коммерциялық мүлкін кәсіпкерлік қызмет үшін еркін пайдалануға, тіпті оны жалға беруге құқылы деген норма бар [1]. Бұдан бөлек мүлік иелерінің коммерциялық жылжымайтын мүліктерін жеке меншік екен деп таниды (6-бап 1-тармақ). Сонымен бірге ондай мүліктер қоғам игілігіне пайдалануы тиіс (6-бап 2-тармақ).

Бұл ретте ҚР Азаматтық кодекстің жалпы бөлімінің [2] 4-тарауы (Мәмілелер), 166-бабы (Коммерциялық өкілдік), 8-тарауы (Меншік құқығы және өзге де заттық құқықтар туралы жалпы ережелер), 22-тарауы (Шарт ұғымы және оның ережелері) коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына жалпы және тікелей қатысы бар [2]. Азаматтық кодекстің ерекше бөліміндегі 29-тараудың 3-параграфы Кәсіпорынды жалдау және 573-бабы Кәсіпорынды жалдау шартын [4] коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты қатарына жатқызуға болады.

Елімізде барлық жылжымайтын мүліктер, соның ішінде коммерциялық үй-жайларды жалға беруші және оларды жалға алушы жеке кәсіпкерлер мен заңды тұлғаларға өзара келісім шарт жасауға және құжаттарды тексеруге көмектесетін жеке тұлғалар мен заңды тұлғалардың (маклер, делдал, агент, риэлтор және т.б.) салық төлеушілер ретінде жеке реттейтін Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (салық кодексі) (25.12.2017ж. № 120-VI) [27] тарихи-құқықтық рөлі мен орны болды десек болады. Себебі, осы кодекстің 316-бабы (Төлеушілер), 317-бабы (Жекелеген жағдайларда кірістерге салық салу ерекшеліктері), 318-бабы (Салық салу объектілері) көзделген нормалар бекітілген [27].

Тұрғын үй қатынастары туралы 16.04.1997 жылғы N 94 Заңы қабылданды [28]. Заңның осы зерттеу тақырыбына қатысы бар болып келеді. қатысы бар. Өйткені, онда тұрғын емес үй-жай, хостел және басқа ұғымдар бекітілген [28].

2026 жылдың 9-қаңтарында қабылданған Қазақстан Республикасының Құрылыс кодексі [29] ағымдағы жылдың 1 шілдесінен бастап қолданысқа енгізіледі. Осы кодекстің 1-бабы 8-тармағында «бірегей құрылыс объектісі», 9-тармақта «ғимарат», 37-тармақта «Көппәтерлі тұрғын үй», ал 53-тармақта «Құрылыс объектісі» [29] делінген ұғымдар бекітілген. Десе де, ол нормалар мазмұнында «коммерциялық үй-жай» деген ұғымдық тіркес қолданылмаған деуге болады.

Сонымен, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болуы мен қалыптасуына тікелей және жанама ықпал ететін тарихи-құқықтық фактілер, бірқатар жүргізілген зерттеу нәтижелері және арнайы сараланған бірнеше нормативтік құқықтық актілердің жиынтығы нақты бар екені жеке дәлелденді. Сондықтан осы диссертациялық жұмыстың бастапқы зерттеудің міндеті өз шеңберінде орындалды десек болады. Бұл аталған ғылыми факт өз кезегінде коммерциялық үй-жайды жалдау шартының құқықтық табиғатын, сондай-ақ оның ерекшеліктерін әрі қарай доктриналық негізде жеке талдауды жалғастыруға мүмкіндікті береді.

1.2. Заңтану ғылымдары жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ғылыми-теориялық зерделенуі

Диссертациялық жұмысты зерделеу реті заңтану ғылымдары жүйесіне кіретін ғылым салаларына тиесілі.

Біздің ойымызша мынадай тізбе бар.

Мүлік – қажеттілік – мүдде – жалдау деген өзара байланысты тізбе туындап, пайда болып қалыптасып дамиды.

Жалдауға деген қажеттілік өз кезегінде жалға беру мен жалға алудың мүдделерінен туындайды.

Жалға беру пассивті кірістерді алу мүддесін көздейді.

Жалға алу тұрмыстық қажеттілікті өтеудің мүддесімен не активті кірістер алу мүддесімен байланысты болады.

Бұл қажеттіліктер мен мүдделер жалдау шарттарына деген құқықтық қажеттілік пен мүддені нақты туындатады.

Жылжитын және жылжымайтын мүліктерге, оның ішінде әсіресе коммерциялық үй-жайларға деген қажеттілік белгілі кәсіпкерлік түрлері бойынша бизнесті жүргізу үшін кәсіпкерлік мүдделермен байланысты болып келеді [30, 65 б.].

Сол себепті коммерциялық үй-жайлар өз кезегінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының жасалуына тікелей негіз болатын бастапқы материалдық қажеттілік оның алғы шарты болып табылады [30, 65 б.].

Қазақстан өз тәуелсіздігін алғаннан кейін қолданылып жүрген барлық заңнамалар, соның ішінде, сол азаматтық құқықтық қатынастарда көптеген өзгерістер енді. Яғни мүлікті жалдау қатынастарында да елеулі өзгерістер енді [30, 65 б.].

Азаматтық кодексінің 29-шы тарауындағы нормаларға сәйкес мүлікті жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы үшін уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді [30, 65 б.].

Жалға алушы жеке жалға алған мүлікке аталған кодексте белгіленген жағдайлар мен тәртіп бойынша иелік етуге құқылы [30, 65 б.].

Лизинг, прокат шарттары да, сондай-ақ мүлікті ақы төлеп уақытша иелену мен пайдалануға беруге байланысты шарттардың өзге түрлері де мүліктік жалдау шарттарына жатады [30, 65 б.].

Өзіміздің мақаламызда мүлікті жалдау шартында тұрғын үйлерді, жер, ғимараттарды, көлік құралдарын, прокат, лизинг және кәсіпорындарды жалдау т.б. қарастырған. Арендалық келісім екі жақты шарт болып табылады [31, 3 б.]. Сол шартта құқықтар мен міндеттері айқын көрсетіледі. Олардың мерзімі екі тараптың өзара келісуі арқылы жазбаша нысанда жүргізіледі. Мысалы, сол жылжымайтын мүлікті жалға бергенде, оның қанша шаршы метрі, тұрған мекен жайы, қанша уақытқа, мүліктің жағдайы, ай сайынғы төлем (күні) және т.б. көрсетіледі [30, 65 б.]. Қазіргі таңда, тіпті паркингтер, үй астындағы дүңгіршектерде жалға берілетін болған. Оларды пайдалану

уақытында өздерінің қасиеттері жоғалтпайтын басқа да заттардың берілуі мүмкіндігін айта кетеміз [30, 65 б.].

Осы орайда американдық зерттеуші ғалымдар Джон Дж. Макконнелл мен Джеймс С. Шаллхаймнің голландиялық журналында сонау 1983 жылы шығарған ғылыми мақаласына жүгіну ниетіміз болды.

Мақала авторлары ғылыми еңбектің қорытынды бөлігінде, активтерді жалдау шарттарының құнын бағалау атты тақырып қаржы менеджерлері мен ғылыми зерттеушілердің қызығушылығын, әрі олардың алаңдаушылығының бар екендігін, бұл мәселе әсіресе қаржыны басқару саласындағы жеке зерттеушілерге қызықты болғандығын, өйткені ол өзінде капитал бюджет туралы шешімдердің кейбір қырларын жинақтағанын, яғни мәселені шешетін кейбір қырларын бар екендігі [32, 260 б.] жазған болатын.

Авторлар айтқандай тақырып әрі мәселе зерттеушілердің іс жүзіндегі және ғылыми сипатта жіті назарын аударған болатын.

1. Тақырыптың әлемде қаржы мен банк өкілдерін қызықтыру себебі оған дейін лизинг іс-әрекеттер жүйесі бар болғанымен, оның жаңа сипаттағы ерекшелігі болды.

2. Лизингтің көптеген түрлері пайда болып, оны әрі қарай нақтырақ қалыптастырылып, жаңа жағдайларға бейімдеу арқылы дамыды.

3. Қаржылық лизинг шарты өз кезегінде дәстүрлі әрі классикалық мүліктік жалдау шартына қарағанда қаржылық, сату әрі өткізу жағынан тиімді тұстары бар.

Сол авторлар мақала қорытынды бөлігінде, мақалада біз бірнеше кезең шеңберінде жалдау шарттарының бағалар моделі жасалады. Мұны жасау үшін біз әуелі операциялық жалдаудың «стандарттық» шартының күрделі нұсқа екені байқалады. Әрбір жалдау төлемі белгілі бір мерзім аралығында активтерді пайдаланғаны үшін төленеді. Сондай-ақ, болашақтағы уақытша белгіленген мерзім аралығында активтерді пайдаланып сатылым үшін опционды сатып алады. Болашақ опциондарды орындау бағасы өз кезегінде берілетін кезеңдік жалдау төлемдерімен анықталады. Кейін Рубинштейннің (1976) әдісін тәуекелді кірістердің легін бағалау және Геске (1977) әдісін «стандарттық» операциялық жалдауды бағалау моделін шығару арқылы күрделі нұсқаны бағалау үшін пайдаланылады [32, 260 б.] деп сипаттамалық мақсатын баяндап жазған болатын.

Авторлардың сипаттамалы мақсатынан анықталғандай, олар алдағы кезде жазылатын мақаланың мақсат пен міндеттерін дайындаған деген ой келеді. Ендеше бізде олардың әрі қарай түпкілікті ниетін нақты анықтау үшін саралауымызды жалғастырамыз.

Арнайы түрде сараланып жатқан ғылыми мақаланың авторлары мақала жалғасында, біз сонымен бірге стандартты операциялық жалдау мен жалдау шарттарының көптеген өзге түрлері арасындағы өзара байланысын талқыға салынады. Бұл ретте жалдау шарттары біздің модельдің көмегімен немесе ондағы кейбір аздаған өзгертумен қалай бағаланатындығын көрсетіледі.

Оның ішінде, біз осы модель (немесе оның үлкен емес нұсқасы) мыналарды бағалауға пайдалануы мүмкін:

(1) жалдау мерзімінің аяқталатын күні жалға алушыға белгілі бір баға бойынша жалданған активті сатып алуына тікелей мүмкіндік беретін жалдау шарттары;

(2) жинақталған жалдау төлемдері уақыт өте келе, жеке сатып алуға мүмкіндік беретін жалдау шарттары;

(3) жалдауды ұзартуға мүмкіндік беретін жалдау шарттары;

(4) базалық активті мерзімі өткен күнге белгіленген баға бойынша сатып алып жалдау-сатуға мерзімсіз немесе шартты жалдау жалға алушыдан талап ететін жалдау шарттары;

(5) кезеңдері ешбір жойылмайтын жалдау шарттары» [32, 260 б.].

Автордың бұл жіктемесімен толық негізде құптауға болады.

1. Жалдау шарттарының мерзімі негізгі құрамдас ретінде көрсетілген.

2. Жалдау шарттарының мерзімі біткенде аталған активтерді сатып алу мүмкіндігі баяндалған.

3. Активтерді жалға берушіге де, әсіресе жалға алушыға да пайда әкелетін жалдау шарттарының түрлерін жіктеп берген.

Автордың осы ғылыми сипаттамалық жіктемесінде ғылыми негізде назар аларлық тұстары бар.

Біздің ойымызша коммерциялық жылжымайтын мүлік лизингі шартын аралас шарт ретінде заңнамада бекіту қажет. Яғни шартты түрде оның үш элементі бар екенін мына төмендегі тізбекпен көрсетейік.

1. Сату-сатып алу элементі.
2. Жалдау элементі.
3. Қаржыландыру элементі.

Сот тәжірибесінде лизингті аренда ретінде қайта квалификациялау тәуекелінің бар екені байқалады. Сондықтан ҚР Азаматтық кодексі Ерекше бөлімдегі 565-бапқа қосымша тармақтар немесе өз алдына бөлек тармақты енгізу ұсынылады. Мысалы, аталған бапқа мына төмендегі өлшемшарттарды енгізген жөн.

1. Мүлікті арнайы сатып алу фактісі.
2. Қаржыландыру функциясының болуы.
3. Тәуекелдердің бөлінуі.

Өлшемшарттардың практикалық тиімділігі сот дауларында құқықтық анықтық артады.

Лизинг шартпен байланысты келесі бір өзекті мәселе – лизинг нормасы көбінде жылжымалы мүліктерге бағытталған. Осыған орай, жылжымайтын мүлік лизингісінің арнайы режимін енгізу қажеттілігі туындайды. Қазіргі коммерциялық үй-жайды лизинг шартымен жалдау үшін әуелі мемлекеттік тіркеудің ерекше тәртібі болуы тиіс. Яғни оның құқықтық ауыртпалықтарын нақтылау қажет. Сонымен қатар оған деген кепілдік тетігін күшейту керек.

Негізінен лизинг – бұл жалдаудың бір ерекшеленген түрі, яғни оның инвестициялық сипаты бар. Коммерциялық үй-жай лизинг шартымен жалдау

нәтижесінде өз міндеттемесін толық орындаған лизинг алушының меншігіне өтеді.

Ендігі кезекте кәсіпорынды жалдау шарты қарастырылады.

Әуелі А.В. Василенконың жеке кәсіпорынды жалдау шартына қатысты жазған ғылыми мақаласына саралау жасалады.

Мақала авторы заңнамада азаматтық құқықтардың объектісі ретінде кәсіпорынның белгілері болмағандықтан, оған ұқсастау өзге объектілерден ажыратып алар еді, демек ол қолданыстағы ресей заңнамасының негізгі кемшілігі ретінде қарастырылады [33, 251 б.] деген тәжірибелік мәселені көтеріп, талқылап, жеке ұсынысын берген.

Автор ұсынысын толығымен құптарлық жөні бар.

1. Ресей заңнамасындағыдай біздің елдің заңнамасында да кәсіпорын белгілері нақты көрініс таппаған.

2. Кәсіпорындардың түрлері әртүрлі болғандықтан, оларды құқықтық тұрғыдан толықтай түрде жіктелмеген.

3. Кәсіпорындардың коммерциялық үй-жайларына қатысты ережелері аздау қамтылған.

Демек, осы мәселені жіті назарға алып, іс жүзінде шешу керек.

Жоғарыда аталған мақала авторы қорытынды бөлігінде заңнамалық деңгейде мүліктік кешенге жылжымайтын мүлік жеке мәртебесін беру қажет. Өйткені мүліктік кешенге қосқан мүліктер жеке не күрделі заттар құрамында тәуелсіз құқықтық қатынастардың аясында өзімен өзі болуы тиіс [33, 251 б.] деп ұсыныс жасаған болатын.

Автордың ұсынысы қисынды болып келеді.

1. Заңнамада кәсіпорынға мүліктік кешен деп сипаттама бергенімен, оның толықтай анықтамасы берілмегендігі көрініп тұр.

2. Мүліктік кешен құрамына әртүрлі сипаттағы жылжитын заттар және жылжымайтын мүліктердің кіретіндігі белгілі.

Олар жалпылама құқықтық тәсілдермен түбегейлі реттей алмасы анық жағдай болып табылады.

Сол себепті мүліктік кешенге кіретін негізгі мүліктердің мәртебесі сол заңның нормаларының мазмұнында бекітілуі тиіс.

3. Азаматтық кодекстің (Жалпы бөлік) 119-бабында «Кәсіпорын» деген ұғымға мына мазмұнда анықтамалық норма бекітілген. Кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланылатын мүліктік кешен құқық объектісі түріндегі кәсіпорын деп танылады [2].

Анықтама қысқа мазмұнында берілген.

Біздің ойымызша ол анықтамада кешенді мазмұнның болуы тиіс.

Осылайша ұсыныс беру мақсатымыз.

1. Кәсіпкерлікпен тікелей айналысатын кәсіпорындар мүліктік кешен ретінде белгілеу.

2. Олар мүліктік кешені болғандықтан кешенді сипаттағы қызметпен айналысуы мүмкін екенін баяндау.

3. Мүліктік кешен болғанымен, біркелкі немесе арнайы түрде қызмет түрімен айналысуы да мүмкін екенін айқындау.

Демек, аталған анықтаманың кешенді сипаты болуы тиіс.

Осы тұста ресей зерттеушісі Ю.В. Дружининаның кезінде өзі жазған диссертация автореферати мазмұнында мүліктік кешен келесі белгілермен сипатталады:

- мүліктік кешен бір элементтен артық болуы тиіс, алайда элемент тек құқықтардан да, міндеттерден де тұруы мүмкін, бұл элементтердің өзі әр түрлілігі де міндетті белгі емес;

- құқықтар және/немесе міндеттер бір мақсатпен біріктірілуі керек, сонымен қатар бұл мақсат экономикалық және құқықтық болуы мүмкін;

- мүліктік кешен тек сол мәмілелердің пәні бола алады, заң шығарушы оны жасау мүмкіндігін тікелей көрсетсе, алайда, бұл оның шектеулі айналым қабілеттілігін көрсетпейді [35, 9 б.].

Автордың қорғауға ұсынған ережелерімен жалпы негізде қабылдауға болады.

Мүліктік кешен негізі міндеттемелік құқық институтының қағидаттары мен ережелерімен тікелей байланысты. Мүліктік кешенге кіретін мүліктер жеке кәсіпкерлік мақсатқа пайдаланады. Мүліктік кешен құрамын жеке кәсіпкерлікке пайдаланатын бірқатар мүліктердің жиынтығы бар. Мүліктік кешен жалдау шартымен берілетіндігі, алайда ондағы жылжитын және жылжымайтын мүліктер жалға берілетіндігі белгілі. Бұл мәселе теориялық әрі практикалық сипатымен ерекшеленеді. Себебі, «мүліктік кешен» делінген атауынан және мазмұнынан айқындалып тұрғандай, оның экономикалық әрі құқықтық табиғатын анықтау қажеттілігі туындайды.

Бұл ретте тағы да қазақстандық заңгер-ғалым А.Г. Диденконың [3] мақаласына жүгінейік. Өйткені, автор ол мақалада мүліктік кешенге қатысты елеулі түрде (15 пунктте) [3] ой қорытынды жасаған болатын. Профессор осы ретте мынадай мазмұнда тұжырымдық ұсынысын берген. «Қарастырылған теориялық түсініксіздіктер мен құқық қолдану практикасының қиындықтары мүліктік кешендердің құқықтық режимі туралы заңнаманы жетілдіру жолдарын анықтауға мүмкіндік береді [3]. Егер заң шығарушы біртұтас бөлінбейтін кешенді бөлу қажеттілігін мойындайтын болса, онда бұл туралы ҚР Азаматтық кодексінің 115-бабында азаматтық құқықтар объектілері түрлерінің қатарына, ал енді ҚР АК-нің 117-бабында жылжымайтын және жылжымалы мүлік түрлері туралы айту керек [3]. Аталған ғалым мақаланың жалғасында «мүліктік кешен» ұғымына қатысты авторлық ережесін мынадай мәтінмен ұсынған.

1. Мүліктік кешен дегеніміз – бір экономикалық мақсатпен немесе басқа қажеттілікпен байланысты заттар жиынтығы. Меншік кешенінің құрамдас бөліктеріне өзіндік құқықтық режим қолданылады [3].

2. Кәсіпорындардың мүліктік кешендерінің құқықтық режимінің ерекшеліктері заңнамалық актілерде көзделеді [3].

Коммерциялық емес заңды тұлғалардың және өзге де кешендердің мүліктік кешенінің құрамын заңды тұлғаның өзі және оларды құрған субъектілер нақтырақ айқындайды. Оларға күрделі заттар туралы ережелер қолданылады (Азаматтық кодекстің 121-бабы) [3].

3. Мүліктік кешеннің құрамына ғимараттарды, құрылыстарды, жабдықтарды, мүкәммалды, шикізатты, өнімді [3], жер учаскесіне құқықты, талап ету құқықтарын [3], борыштарды, сондай-ақ оның қызметін [3] дараландыратын белгілерге (фирмалық атауы, тауар белгілері) құқықтарды және егер шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтарды қоса алғанда, мүліктің барлық түрлері кіруі мүмкін [3].

4. Кәсіпорын құрамында мүліктік кешен ретінде [3] жалпы біртұтас жылжымайтын кешен - физикалық немесе технологиялық жағынан ажырамас байланысқан ғимараттардың, құрылыстардың және өзге де заттардың, оның ішінде желілік объектілердің (темір жолдар, электр беру желілері, құбырлар және басқалар) бірыңғай мақсатпен біріктірілген не егер құқықтардың бірыңғай мемлекеттік тізілімінде бір жер учаскесінде орналасқан жиынтық бөлінуі мүмкін жылжымайтын мүлікке аталған объектілердің жиынтығына меншік құқығы тұтастай алғанда бір жылжымайтын зат ретінде тіркелген. Бірыңғай жылжымайтын кешендерге бөлінбейтін заттар туралы ережелер қолданылады [3].

Ендеше осы жоғарыда сараланған ұғымдық тіркеске өзіндік анықтама беруге талпыныс жасалады.

Кәсіпорынды жалдау шарты – жеке кәсіпкерлік қызметті іске асыру мақсатында тұтас мүліктік кешенді және оған тікелей байланысты айрықша құқықтар кешенін уақытша пайдалану үшін арнайы жасалатын жазбаша коммерциялық келісім. Шарттың мәні – жалға алушы мен жалға берушінің өзара келісімі, яғни мүліктік және құқықтық қатынастардың нақты тәртібі, пайдалану шарттары және төлем талаптары осы келісімде белгіленеді.

1. Анықтама зерттеу объектісіне коммерциялық үй-жайларды жалдауға тікелей қатысы бар.

2. Осы мүліктік кешені бар кәсіпорынның коммерциялық үй-жайлар (мысалы, өндірістік орындар, бизнес орталық, әкімшілік-бизнес кеңселер және т.б.) міндетті түрде болады.

3. Кәсіпорын жалға беру және жалға алу жеке кәсіпкерлерде болатын негізгі кәсіпкерлік мүдде болып табылады.

Оңтүстік Африка Республикасының зерттеушісі Бесси Фойя өзі жазған «Коммерциялық жалдау шарттары – мұқият қарау» атты мақаласында [35, 84-85 бб.]:

1. Сала ойыншылары жалдау шарттарын және олардың жалдау келіссөздеріне әсерін мұқият зерттей бастайды [30, 66 б.].

2. Егер келісімнің екі тарапында стандартты жалдау шарты болса, екі жалдау шартын бөлек қойыңыз және екі тарап үшін де ауыр емес шарттармен жаңа жалдау шартын жасаңыз [30, 66 б.].

3. Келіссөз кезінде басым нарықтық жағдайларды түсіну маңызды [30, 66 б.].

4. Жалдау туралы келіссөздер келіссөздердің бастапқы кезеңдеріндегі барлық жалдау шарттарын қамтуы керек. Ұсыныс пен қабылдау жалдау шартының бес негізгі ережесімен шектелмеуі керек [30, 66 б.].

5. Коммерциялық жылжымайтын мүлік саласы осы модельдерді мұқият қарастыруы керек. Жалдау мерзімі мен шарттарын ақшалай құнға дейін қысқарту мүмкіндігі жалдау шартын жасасуға көмектеседі [30, 66 б.].

Автордың осы ұсыныстарын жалпы дұрыс жасаған [30, 66 б.].

1. Бұл автор коммерциялық үй жайларды жалға алушылар жалдау шарттарын мұқият зерделейтіндігін атап өткен [30, 66 б.].

2. Ол жалдау шарттары ішінен ең тиімдісін таңдап алып, сол бойынша келісім жасаңыз деп ұсыныс еткен [30, 66 б.].

3. Осы автор коммерциялық жалдау шартын жасау алдында қажетті және негізгі ұсыныстарын белгілеп берген болатын [30, 66 б.].

Демек, автор өз еңбегінде сол коммерциялық жалдау шарттарын жасау алдында және оларды жасау кезінде негізгі мәселелерге мән беру бойынша ұсыныстар берген [30, 66 б.].

Канадалық зерттеушілер Джейсон Брок және Джим Филлипс өздерінің жазған жеке ғылыми еңбегінің [36, 1039 б.] қорытынды бөлігінде мынадай қорытынды жасаған [30, 66 б.]:

Бұл мақалада коммерциялық жалдаудың құқықтық табиғаты туралы, атап айтқанда, оны шартқа немесе меншік режиміне немесе екеуіне де тиесілі деп қарастыру керек пе? [30, 66 б.].

II бөлім негізінен сипаттамалық болып табылады, бұл ретте тиісті сот шешімдерінің дәрежелері жалдауды оның дәстүрлі меншігінен алыстатты және шарттық доктрина бұл идеяны анықтай алмады. Нәтижеде, біз нақты айтқандай, классикалық гибридті құру ретінде жалдау және келісімшарт ережелері болды, біз «ішінара келісімшарт» деп атадық [30, 66 б.].

III бөлімде біз бұл гибрид тұжырымдамалық түрде құлатылды деп мәлімдеп, сипаттамадан рецептураға көшті. Қазіргі заманғы коммерциялық жалдау шындығына сәйкес келмеді және сол дәрежеде, онда меншік элементтері бар, бұл кездейсоқ тарихи өнім және мән-жайлар болды. Сайып келгенде, біз коммерциялық жалдау толығымен шарттық құқыққа тиесілі болуы керек деп айттық. Яғни, біз толыққанды келісімшарт жасауды жақтадық [30, 66 б.].

Авторлар жасаған қорытынды тұжырымды жалпы негізде құптауға болады [30, 66 б.].

1. Коммерциялық жалдаудың құқықтық табиғаты шарттық құқыққа сәйкес анықталады [30, 66 б.].

2. Коммерциялық жалдау шарттық құқық пен меншік құқығының арасындағы ортақ мәселе сияқты болып көрінгенімен, асылында ол шарттық құқықтың мәселесі болып табылады [30, 66 б.].

3. Келісім шарт тараптардың еркі мен қалауына байланысты түзіліп жасалады [30, 66 б.].

Ендігі ретте В.А. Беловтың «Аренда как возратное обязательство» [37] (Жалдау қайтару міндеттемесі ретінде) атты диссертациясы авторефератына зер салайық [30, 66 б.].

Автор өзінің қорғауға ұсынған ережелерінің ішінде мынадай авторлық тұжырымды жасаған [30, 66 б.].

Жалдау құқықтық қатынастарының динамикасы келесі кезеңдермен анықталды [30, 66 б.].

Бастапқы – бұл кезең тұлғалардың жалдау міндеттемесі субъектілері мәртебесін алу процесін анықтайды [30, 66 б.].

Атқарушы – бұл кезең жалға беру объектісіне билік ету актісін жасау арқылы жалға алушының алуы және жалға берушінің жалға алу объектісінен өтеулі игілікті алуға байланысты үдерісті анықтайды [30, 66 б.].

Қорытынды – бұл кезең жалға беру объектісін жалға берушіге қайтару және түпкілікті міндеттеме субъектілері арасындағы өзара есеп айырысулар үдерісін анықтайды [30, 66 б.].

Автор тұжырымын жалпы негізде құптауға болады. Автордың жалдау құқықтық қатынастары динамикасының үш кезеңін көрсетіп беруі дұрыс. Бастапқы мен атқарушы кезең сол жалға беруші мен жалға алушының арасындағы негізгі құқықтық қатынастарын айқындайды. Қорытынды кезең жоғарыда аталған субъектілер арасындағы жалдау шартының ережелеріне, сондай-ақ шарттарды реттейтін азаматтық заңнама сәйкес құқықтық қатынастарды тоқтату кезеңін білдіреді [30, 66 б.].

Д.В. Елизаров «Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества» [38] (Жылжымайтын мүлікті жалға берудің азаматтық-құқықтық мәселелері) атты диссертацияның авторефератында жылжымайтын мүлік ұғымын анықтаған кезде жылжымайтын мүліктің жалғыз объектісі ретінде жер учаскесін ғана көрсете отырып, шектеу керек, ал басқа объектілер үшін негізгі критерий, олардың жермен байланысының беріктігі көрсетілуі керек, соның салдарынан мұндай объектілерді оларға пропорционалды емес зиян келтірмей жылжыту мүмкін емес [30, 67 б.] деп түйін жасаған.

Автор ұсынысын жалпы түрде қолдау керек. Өйткені жылжымайтын мүліктер мен жер (жер учаскесі) өзара тікелей әрі тығыз объектілік қарым қатынасы бар. Бұл объектілік қарым қатынас өз кезегінде жер мен жалға берілетін объекті арасындағы арнайы құқықтық қатынасты туындатады. Оны жер учаскесі салығы және онымен байланысты объектінің мүлік салығын айқындап береді [30, 67 б.].

Жер учаскесі пайдалану мақсатына қарай бірнеше болып келеді. Яғни жер учаскесінде жеке салынатын құрылыстық объектілердің коммерциялық мақсаттары мен коммерциялық емес (тұтынушылық) мақсаттарының нақты болуымен ерекшеленеді [30, 67 б.]. Сондықтан жерді пайдалану мақсаты негізі оған салынатын құрылыс объектісінің салыну мақсатын айқындайды.

Сол себепті жер учаскесі және онда салынған құрылыстық объектінің коммерциялық мақсаттары түйісуі тиіс [30, 67 б.].

Негізі жер (яғни жер учаскесі) негізгі жылжымайтын объекті ретінде жылжымайтын мүліктермен, оның ішінде коммерциялық үй-жайлармен де тығыз объектілік, құқықтық, мүліктік, меншіктік, сондай-ақ коммерциялық мақсаттық байланысы бар деп саналады [30, 67 б.].

Б.А. Азукаева «Правовое регулирование аренды нежилых помещений» (Тұрғын емес үй-жайларды жалға беруді құқықтық реттеу) [39] атты өзінің диссертациясының авторефератында тұрғын емес үй-жайларды жалдау шарты тұрғын емес үй-жайларды уақытша иелену және пайдалану жөніндегі қатынастар түрлерінің бір мезгілде екеуінің пайда болуына әкеп соқтыратын, тіпті ғимаратпен қамтылған жер учаскесінің бір бөлігін пайдаланылатын құқық белгілеуші заңды факт болып табылады [30, 67 б.] деген тұжырым жасаған. Бұл автор жасаған тұжырымын құптауға тұрарлық тұсы бар. Яғни жалға алынған тұрғын емес үй жайды уақытша иелену және пайдаланудан бөлек, ол объектімен байланысты жер учаскесінің бір бөлігін пайдалануды анықтамаға қосуды ұсынған. Әлбетте жалға алынған объектінің жер учаскесі болса, онда оны пайдалану құқығы бар. Десе де сол объектінің тұрған жерінен артқы жері болмауы да мүмкін [30, 67 б.].

Сонымен қатар аталмыш объектіде (яғни бизнес орталықта) бірнеше бөлмелерді жалға алған бірнеше субъектілер болған кезде, онда оны ортақ пайдалану мәселесі туындайды. Сол себепті жалдау шартында осы мәселелер нақтырақ айқындалып жасалуы тиіс [30, 67 б.].

Бұдан бөлек тұрғын үй емес жай, ғимарат және құрылыс деген ұғымдық тіркестер мен коммерциялық үй-жай деген ұғымдық тіркестің өзара байланысын анықтау қажет [30, 67 б.].

Біріншіден, тұрғын үй емес жай деген ұғымдық тіркестің анықтамасы нақты айқын болмаған. Коммерциялық үй-жай тұрғын емес жайға жатқызуға болады. Дегенмен коммерциялық үй жай болып табылмайтын тұрғын емес жайлардың да бар екенін ұмытпау керек [30, 67 б.].

Екіншіден, ғимарат деген ұғымға анықтама берген кезде, оның нақты қамтитын объектілердің атаулары толық көрсетілмеген. Сондықтан аталмыш терминге анықтама берген кезде, оларды нақты көрсетуден бөлек, нақтырақ оларға да құқықтық сипаттағы анықтамаларын бекіту қажет [30, 67 б.].

Үшіншіден, құрылыс деген ұғыммен барша құрылыс түрлері тікелей байланысты болып келеді. Сондықтан құрылысқа тұрғын үй, тұрғын емес үй, коммерциялық үй-жай, түрлі ғимараттардан бөлек, сонымен қатар көптеген жылжымайтын объектілер де жатқызылады [30, 67 б.].

Сонғы айтылған өзекті ғылыми-тәжірибелік мәселе бойынша отандық зерттеушілер Е.В. Крушинская мен К.М. Далабаева екеуінің бірігіп жазған мақалада [40] бірқатар мәселелерді теориялық тұрғыдан зерделеу жасай келе [30, 67 б.], авторлар Азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 29-тараудағы 4-ші параграфын атауын (Үйлер мен ғимараттарды жалдау) «Тұрғын емес қор

объектілерін (ғимараттарды, құрылыстарды, тұрғын емес үй-жайларды) жалдау [30, 68 б.] деген атауға ауыстыруды ұсынған.

Авторлар ұсынысын жалпы негізде қолдауға болады. Олар тұрғын емес қор объектілерінің тек кейбір түрлерін ғана анықтауға тырысқан [30, 68 б.]. Дегенмен аталған авторлар коммерциялық үй-жайлар деп аталған ұғымдық тіркесті еш қоспаған, заң шығарушының «үйлер» деген кезде «тұрғын үйді» көздегенін, ал енді «ғимарат» деген кезде «тұрғын үй» және «тұрғын үй емес» делінген ұғымды меңзегенін түсініп ескермеген [30, 68 б.]. Сол себепті сол тұрғын емес қор объектілері деген атау бойынша келіспеуге болады [30, 68 б.].

Осы орайда, ерекше айтар жайт, ҚР Азаматтық кодексіндегі 29-тарау 4-ші параграфтың атауына мұқият зер салатын болсақ, оның қазақша атауы «Үйлер мен ғимараттарды жалдау». Ал енді орыс тіліндегі мәтінінде «Аренда зданий и сооружений» деп аталған [30, 68 б.].

Отандық бір топ авторлардың жеке жазып шығарған «Русско-казахский словарь» атты еңбектің 1-томында [41, 299 б.] орысша здание деген сөздің қазақша баламасы ретінде үй және ғимарат [30, 68 б.] деп аударған. Авторлар аталған еңбектің 2-томында [42, 373 б.] сооружение деген сөзді қазақшаға құрылыс, ғимарат деп аударып көрсеткен [30, 68 б.]. Ал 1-томында [41, 222 б.] дом деген сөзді қазақ тіліне үй, жай деп аударыпты [30, 68 б.]. Бұл авторлар здание және сооружение деген сөздерге [41, 145 б.], өзіндік жеке байланысы бар помещение деген сөзді үй, бөлме, ғимарат, жилое помещение деген ұғымдық тіркесті тұрғын үй деп аударған [30, 68 б.].

Осы тұста, Казахско-русский словарь атты сөздікке жүгінсек [43, 876 б.], онда үй деген қазақша сөзді орысшаға дом, жилища [30, 68 б.] деп аударған, келесі ретте үй-жай деген жинақталған сөзге очаг, кров, жилище деп аударма жасаған болатын Сөздік авторлары ғимарат деген сөзді [42, 205 б.] большое сооружение, здание, строение (в основном общественного назначения) деген орысша сөздермен аударған [30, 68 б.].

Біздің ұсынысымыз бойынша 4-ші параграфты Тұрғынжайлар және тұрғын емес үй-жайларды жалдау деп атаған жөн. Бұл ұсыныстың мынадай құқықтық әрі ғылыми негіздемесі бар деп есептейміз [30, 68 б.].

1. ҚР-ның Тұрғын үй қатынастары заңының [28] 2-ші бабында қазақша тұрғынжай және орысша жилище деген ұғымдарға құқықтық сипаттағы анықтамалар бекітілген [30, 68 б.]. Тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй) [28]. Тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық

жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік [28].

2. Аталған терминдер өз кезегінде мазмұны бойынша өздеріне тиесілі объектілерді жинақталған түрде қамтиды [30, 68 б.].

3. Анықтамада қамтыған нормалар құрылымындағы сілтемелік және бланкеттік диспозициялардың өзара құқықтық байланысын да орнықтыру құқықтық сипаттағы қажеттілік болады [30, 68 б.]. Демек, ҚР Азаматтық кодексіндегі 29-тараудың 4-параграфы Тұрғынжайлар және тұрғын емес үй-жайларды жалдау деп аталсын [30, 68 б.]. Осыған орай орысша мәтініндегі 4-параграф Аренда жилищ и нежилых помещений деп атау қажет [30, 68 б.]. Сонда құқықтық олқылық түзеледі. Әйтпесе сол нормаларды түсіндірудің кезектік түсіндірмесі әртүрлі болып кетеді. Бұл фактор қазіргі кезде нақты көрініс беріп келеді [30, 68 б.].

Жалпы коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының негізінде жалға берушілер мен жалға алушылар да табыстарды алады [30, 68 б.]. Бұл ретте жалға беруші жалдау шартында белгіленген соманы алып табыс табады. Оның пассивті кіріс деп атайды [30, 69 б.].

Кейбір коммерциялық үй-жайларда [30, 69 б.], мысалыға айтсақ, астық сақтайтын қоймалар, әкімшілік бизнес кеңселер және өзге коммерциялық объектілердің иелері [30, 69 б.], яғни жалға берушілер аталған объектілерден пассивті және активті кірістер алуы мүмкін [30, 69 б.]. Яғни олар объекті ішіндегі бір бөлігін жалға беріп пассивті кіріс алады [30, 69 б.], ал бір бөлігін өздерінің сауда-саттығымен және қызмет көрсетуімен активті кірістерді ала алады [30, 69 б.].

Кейбір коммерциялық үй-жайларды жалға алушыларда активті және пассивті кірістер алып жатады [30, 69 б.]. Мысалы, шаштараз, тігіншілік, стоматология және өзге сияқты қызмет көрсетумен айналысатын кәсіпкерлік субъектілерін айтуға болады [30, 69 б.]. Жалға алушы шаштараз, тігінші, стоматолог және кәсіпкерлік субъектілері [30, 69 б.]. өздері тікелей қызмет көрсетумен бірге айналысумен бірге өзге жеке тұлғаларды сол қызметпен айналысуға қосымша жалдауы мүмкін [30, 69 б.].

Әрине, коммерциялық үй-жайды жалға беруші мен жалға алушының немесе жалға алушылардың арасында тек бір ғана жалпы жалдау шарты немесе әрқайсымен жеке жалдау шарттары жасалуы да мүмкін [30, 69 б.].

Осы тұста ерекше айта кетер жайт, кейбір коммерциялық үй-жайлар жалға берудің мақсаттары мен жағдайларымен де ерекшеленеді [30, 69 б.].

Мысалы, жалдауға берілетін коммерциялық үй-жайлар жалпы, негізгі және арнайы жалға беру мақсаттары мен жағдайларымен бойынша нақтырақ ерекшеленеді [30, 69 б.].

Біздің түсінігіміз бойынша коммерциялық үй-жайларды жалпы жалға беру мақсаты жалпы тұтынушы қауымға бағдарланудан туындайды [30, 69 б.]. Негізгі мақсат сауда-саттық және қызмет көрсетумен тікелей әрі тұрақты

айналысатын кәсіпкерлік субъектілері мен заңды тұлғаларға коммерциялық үй-жайларды нақты жалға беру [30, 69 б.]. Коммерциялық үй-жайларды жалға берудің арнайы мақсаты негізі мерзімдік (маусымдық) жағдайлармен анықталады [30, 69 б.]. Өзге жағынан дәл айтар болсақ, коммерциялық үй-жайлар салу, жалға беру, пайдалану мақсаттарына сай ерекшеленеді [30, 69 б.].

Демек, коммерциялық үй-жайларды салу мақсаты асылы стратегиялық тұрғыдан оларды иелерінің өзі пайдалану не жалға берудің мақсатын нақты айқындайды [30, 69 б.]. Аталған коммерциялық объектілерді жалға беру және жалға алу мақсаттары – оларды жалдау шарттарының жасасудың, сондай-ақ пайдалану мақсаттарын анықтап береді [30, 69 б.].

Ал коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ерекшеліктерін өз кезегінде қысқа түрде былайша жинақтап түсіндіруге болады [30, 69 б.].

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының субъектілері негізгі ерекшелікке жатады [30, 69 б.].

Коммерциялық үй-жайлар жалдау шарттарының объектілері ретінде олардың жалпы ерекшеліктері болып саналады [30, 69 б.].

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын жасау мақсаттары сол объектілерді уақытша иемдену мен пайдалану мақсаттарын дәлелдейді [30, 69 б.].

Сонымен, тарихи және заманауи заңтану ғылымдарының жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ғылыми-теориялық түрде зерделенуін қарастыра келе, мынадай қорытынды тұжырым мен тәжірибелік ұсыныстарды жасаймыз [30, 69 б.].

Осы орайда, айтар ұсыныс, сараптамаларды тарихи-құқықтық тұстарын жіті назарға, сонымен бірге теориялық-тәжірибелік қырларын басшылыққа ала отырып, жүйелі және арнайы түрде талдауды жүргізіп, оның нәтижесінде біздің диссертациялық жұмыстың мақсаты мен міндеттеріне жету керек.

ҚР Азаматтық кодексінде белгіленген 115-баптың (Азаматтық құқық объектілерінің түрлері) 2-тармағындағы анықтамада [2] коммерциялық үй-жайлар, коммерциялық жылжымайтын объектілер, құрылыстар, ғимараттар, тұрғын үй емес үй-жайлар, тіпті ол ұғымдарды жалпы мағынада қамтитын жылжымайтын мүлік деген ұғымдық тіркес көрініс таппаған.

Сондықтан аталған терминдер азаматтық заңнамада бекітілуі қажет. Бұл ретте аталған анықтама осы төмендегі жаңа редакциямен толықтырылып өзгертілуі тиіс.

Мүліктік игіліктер мен құқықтарға (мүлікке): заттар, ақша, соның ішінде шетел валютасы, қаржы құралдары, еңбек, жұмыс, қызмет, шығармашылық-интеллектуалдық, сондай-ақ жеке кәсіпкерлік қызметтің объектіге айналған нәтижелері (өнімдері), фирмалық атаулар, тауарлық белгілер және бұйымды дараландырудың өзге де құралдары мүліктік құқықтар, цифрлық активтер мен басқа да жылжитын және жылжымайтын мүліктер жатады [30, 69 б.].

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының бірнеше ерекшеліктері бар. Мысалы, жалға алынған объекті кейіннен сатып алу арқылы жалға алу шартына сәйкес жалға алушының жеке меншігіне беріледі. Яғни сол объекті жалға берушіге кері қайтарылмайды [30, 69 б.]. Кейіннен сатып алу арқылы жалға алу шарты негізі аралас нысанда (яғни жалға алынады әрі кейінен сатып алу құқығы беріледі) жасалады [30, 69 б.]. Ол шарттың лизинг шартынан ерекшелігін айтар болсақ, лизинг шартында үш тұлға (жалға беруші, жалға алушы, сатушы) қатысса, ал енді кейінен сатып алу шартында екі тарап (жалға беруші және жалға алушы) қатысады [30, 69 б.].

Қазіргі қолданыстағы Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 29-тарауындағы мүліктік жалдау шартын (541-бап), лизинг шартын (565-бап), кәсіпорынды жалдау шартын (573-бап) және үйді немесе ғимаратты жалдау шартын (581-бап) біздің ұсынып жатқан коммерциялық үй-жайды жалдау шартымен [30, 69 б.] салыстырмалы талдау сипаттамасын жасайық.

Кесте № 1

Шарт түрі	Объектісі	Құқықтар кешені	Мақсаты	Ерекшелігі
Мүліктік жалдау шарты (541-бап)	Жылжымалы/ жылжымайтын мүлік	Жоқ	Уақытша иелену және пайдалану	Тек мүлікке қатысты, коммерциялық бағыт жоқ
Лизинг шарты (565-бап)	Құрал-жабдық, техника, кейде мүлік	Кейде	Экономикалық қызмет, төлем жасау	Өндірістік және коммерциялық мақсаттарға арналған
Кәсіпорынды жалдау (573-бап)	Мүліктік кешен, кәсіпорын	Ия	Бизнесті басқару, коммерциялық қызмет	Кәсіпорынның құқықтық және өндірістік кешенін толық қамтиды
Үй немесе ғимаратты жалдау шарты (581-бап)	Тұрғын үй немесе ғимарат	Жоқ	Пайдалану	Жалпы жылжымайтын мүлікке бағытталады
Автор коммерциялық үй-жайды жалдау шарты	Заңға сай коммерциялық жылжымайтын мүлік деп аталады	Ия	Негізі коммерциялық қызмет, нарықтық қатынастар	Кәсіпкерлікке икемделген жеке объект

Мына салыстырмалы талдау кестесінен нақты көрініп тұрғандай, өзара салыстырылған жатқан шарттардың жеке ұқсастау тұстарын және олардың ерекшеліктерін былайша сипаттауға болады.

1. Мүліктік жалдау шарты бойынша жеке және заңды тұлғалар мүлікті уақытша пайдалану мақсатында жалға алады.

1.1. Мүліктік жалдау шартында құқықтық кешен қарастырылмайды, тек мүлік объектіге қатысты болып келеді.

1.2. Біздің ұсыныс жатқан жоба коммерциялық бағытқа бейімделген. Бұл оның айқын ерекшелігін көрсетеді.

2. Лизинг шартына сәйкес лизинг беруші мүлікті лизинг алушыға уақытша иеленеуге және пайдалануға береді. Сонымен бірге кейде сатып алу құқығы да беріледі.

2.1 Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты лизинг шарты сияқты сол экономикалық мақсатқа арналады. Алайда, коммерциялық үй-жай шарттың мәтінінде сол шарттың объектісі ретінде бір немесе бірнеше коммерциялық объектілер қамтылуы мүмкін.

3. Кәсіпорынды жалдау шартына сай кәсіпорын мүліктік кешен және айырықша құқықтар жиынтығы ретінде беріледі.

3.1. Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты өзге шарттарға қарағанда кәсіпорынды жалдау шартына жақындау болып келеді. Себебі, ол екеуінде де мүліктік әрі құқықтық кешенді қамтиды. Екеуінде тек коммерциялық мақсат ғана белгіленеді. Дегенмен, коммерциялық үй-жайды көлемі кәсіпорынға қарағанда аз екендігі белгілі. Сондықтан бұл да өзіндік ерекшелік ретінде саналады.

4. Іс жүзінде көбінде үйді немесе ғимаратты жалдау шарты үйді немесе ғимаратты тұтынушылық мақсатта алады. Ал енді коммерциялық үй-жай тек кәсіпкерлік қызметті ғана жүзеге асыру үшін жалға алынады. Сол себепті аталған екі шарттың бір-бірінен айырмашылығы негізінен мақсаты бойынша айқындалады.

Түйіндей келгенде, коммерциялық үй-жайды жалдау шарты құқықтық тұрғыдан кәсіпорынды жалдау және лизинг шарттарына жақын, бірақ объект көлемі мен құқықтар кешенінің ауқымы жағынан айырмашылықтар бар.

Сонымен, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің (Ерекше бөлім) 29-тараудың жаңа 7-параграфын бекіту ұсынылады. Ол параграфты «Коммерциялық үй-жайды жалдау» деп атаған абзал. Бұл ретте оның жалпы негіздемесі былайша сипатталады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (ерекше бөлім, 29-тарау) жалдау қатынастарын әртүрлі нысандарда реттейді: мүліктік жалдау (541-бап), лизинг (565-бап), кәсіпорынды жалдау (573-бап), үйді немесе ғимаратты жалдау (581-бап) [4]. Алайда, қазіргі қолданыстағы заңда тікелей коммерциялық үй-жайды жалдау жеке параграф ретінде қарастырылмаған.

Іс жүзінде коммерциялық үй-жайлар нарықтық қатынастарда кеңінен қолданылады және жеке кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін маңызды объект болып табылады. Қолданыстағы баптар тек қана:

Осы ретте сол 541-бап пен 581-бап – мүлікті уақытша иелену және пайдалану құқығын реттейді, бірақ құқықтар кешенін және коммерциялық қызметті нақты көрсетпейді;

Ал 573-бап – кәсіпорынды толық жалдау үшін арналған, бірақ жеке коммерциялық үй-жайларға қолдану икемсіз болып келеді.

Осы жағдайларды ескере отырып, 7-ші параграфты «Коммерциялық үй-жайды жалдау» деп атау құқықтық практика мен нарықтық қатынастарға сәйкес келеді және диссертацияда төмендегідей ғылыми негіздермен қолдау табады:

Құқықтық негіз: Коммерциялық үй-жайлар нарықта жеке кәсіпкерлікке арналған объект ретінде кеңінен пайдаланылады, алайда нақты заңдық реттеу жоқ. Жаңа параграфты енгізу құқықтық реттеуді нақтылайтын болады.

Экономикалық негіз: Коммерциялық үй-жайларды жалдау нарықтық қатынастарға бағытталған, бұл жеке кәсіпкерлікке икемді және экономикалық тұрғыдан тиімді.

Ғылыми негіз: Диссертацияда жаңа ұғымды анықтау қажеттілігі бар. Коммерциялық үй-жайды жалдау ұғымы мыналарды қамтиды:

Мүліктік объект (ғимарат немесе үй-жай)

Қосымша құқықтар кешені (қызмет көрсету, пайдалану, кәсіпкерлік қызмет жүргізу)

Осылайша, 7-ші параграфты «Коммерциялық үй-жайды жалдау» деп атау құқықтық, экономикалық және ғылыми тұрғыдан толық негізделген шешім болып табылады. Аталған мәселе диссертацияның 3.3 бөлімшесінде әрі қарай нақты талданып арнайы бап ретінде ұсынылады.

Диссертациялық тақырып аясында тағы өзекті мәселе де бар. Нақтырақ айтқанда, Қазақстан Республикасының «Ойын бизнесі туралы» заңындағы [44] 6-бапта ойын бизнес түрлері (казино, ойын автоматтары залы, букмекер кеңсесі, тотализатор) белгіленген. Олар негізінен коммерциялық үй-жайды пайдаланумен тығыз байланысты болғанымен, олардың құқықтық режимі бірдей емес деп айтуға болады.

1. Казино және ойын автоматтары залының ерекшеліктеріне келетін болсақ:

1.1. Олар арнайы тиісті заңына сай тек арнайы ойын аймақтарында ғана орналасуы тиіс.

1.2. Рұқсаттар және хабаралмалар туралы заңына [45] сәйкес казино мен ойын автоматтары залына қатаң лицензиялық және инфрақұрылымдық талаптар қойылады, яғни ірі мүліктік кешендерді қажет еттіреді.

1.3. Оларды жалдау шарттары көбінесе кәсіпорынды жалдау шартына жақын болады.

Сол себепті коммерциялық үй-жайды жалдау шарты да қолданылуы мүмкін, бірақ:

объект толық талаптарға сай болуы керек;

жалға беруші объектінің заңды мақсатта қолданылуын қамтамасыз етуі тиіс. Бұл объектілер үшін қарапайым жалдау емес, кешенді коммерциялық жалдау тән болып келеді.

2. Букмерлік кеңселердің ерекшеліктері мынадай:

2.1. қалаларда орналасуына рұқсат етіледі;

2.2. онлайн және оффлайн форматта жұмыс жасайды;

2.3. кеңсе типіндегі үй-жайларды пайдаланды. Сондықтан букмерлік кеңселер коммерциялық үй-жайды жалдау шартымен жалданады. Тек онда қосымша талаптар қойылады. Мысалы, лицензия, жарнама және олардың орналасуына шектеу (мектептерге және т.б. объектілерге де жақын болмауы тиіс) қойылады.

3. Тотализатор букмерлік кеңсеге ұқсас келеді. Кейде онлайн форматта іске асырылады. Нақты коммерциялық үй-жайдың болуы әрқашан негізгі рөл атқармайды. Сол себептен егер тотализатор оффлайн коммерциялық үй-жай ішінде болса, онда ол объект коммерциялық үй-жайды жалдау шартын жеке қолдануға болады. Ал егер тотализатор онлайн форматта өткізілетін болса, онда ол жалдау шартының рөлі төмендейді. Бұл жерде цифрлық фактор жеке орын алады.

Ойын бизнесі объектілерін талдау көрсеткендей:

олардың барлығы коммерциялық үй-жайды пайдаланумен байланысты;

бірақ құқықтық режимі әртүрлі:

казино – күрделі, кешенді;

букмекер кеңсесі – классикалық коммерциялық жалдау;

тотализатор – цифрландыруға тәуелді.

Осыған байланысты:

коммерциялық үй-жайды жалдау шарты әмбебап емес, бірақ ойын бизнесінің жекелеген түрлері үшін негізгі құқықтық құрал болып табылады.

Жүргізілген талдау негізінде ойын бизнесі саласындағы жалдау шарттарын шартты түрде үш топқа бөлуге болады:

Кешенді жалдау – казино мен ойын автоматтары залдары (кәсіпорынды жалдауға жақын);

Классикалық коммерциялық жалдау – букмекер кеңселері;

Цифрлық тәуелді жалдау – тотализатор қызметі.

Осы жіктеу коммерциялық үй-жайды жалдау шарттарының қолданылу аясын нақтылауға және олардың құқықтық табиғатын тереңірек түсінуге мүмкіндік береді.

Қорыта келе диссертацияның 2-тарауда қарастырылған тақырыптарға қатысты жинақталған тұжырымды жасауды жөн көрдік.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының құқықтық табиғатын зерделеу және оған қатысты ұғымдар мен терминдерге құқықтық анықтама бере келе [30, 71 б.], коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасу қырларын қарастырудан айқындалғандай [30, 71 б.], коммерциялық үй-жайлардың және оларды жалдау шарттарының өзіндік пайда болуы, қалыптасуы мен дамуына жеке және жалпы әсер мен ықпал

ететін себептері бар екені анықталды. Осы ретте ғылыми сипатта болжам жасауға тырысамыз. Әлемдегі коммерциялық үй-жайларды жалдауға алудың, әсіресе бірлесе пайдалану (мысалы, шерингтік экономика негізінде және т.б.) трендтік тетіктері дамып келеді [30, 71 б.].

Демек, тиісті технологиялық прогресстің болуына орай, экономиканы цифрландыру үдерісі және жасанды интеллект заңнамасы арқылы тікелей коммерциялық үй-жайларды жалға берушілер мен оларды нақтырақ жалға алушылардың цифрландыру мен жасанды интеллектінің тәсілдерін қолдана білуі [30, 71 б.], коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жасау шарттары мен талаптары біршама өзгеруі мүмкін екені болжамданады [30, 71 б.]. Сол себепті жалдау шарттарын жасасудың алдын ала шарттары ескерілуі тиіс. Олар өз кезегінде жалпы коммерциялық үй-жайларды жалдаудың шарттарын жаңаша сипатта қалыптасуына ықпал етеді деп санаймыз [30, 71 б.].

Біріншіден, қазіргі кезеңде цифрландыру және жасанды интеллект технологиялары азаматтық-құқықтық қатынастардың барлық салаларына, соның ішінде коммерциялық үй-жайды жалдау шарттарына да елеулі ықпал етуде. Бұл өзгерістер жалдау қатынастарының мазмұнын, нысанын және құқықтық табиғатын қайта қарастыру қажеттілігін туындатады.

Екіншіден, цифрлық технологиялардың дамуы жалдау шарттарын жасау мен орындаудың дәстүрлі қағидаларын өзгертуде. Атап айтқанда:

шарттарды электрондық нысанда жасасу кеңінен таралуда;

электрондық цифрлық қолтаңба арқылы шарттарды бекіту тәжірибесі қалыптасуда;

онлайн платформалар арқылы коммерциялық үй-жайларды жалға беру жүйесі дамуда.

Осыған байланысты тиісті коммерциялық үй-жайды жалдау шартының электрондық нысанын тиісті заңнамалық тұрғыдан нақты бекіту қажеттілігі туындайды. Бұл өз кезегінде аталған шарттың жарамдылығы мен дәлелдеу мәселелерін жеңілдетеді.

Үшіншіден, Азаматтық кодекс және «Жасанды интеллект туралы» [46] заңда коммерциялық үй-жайды жалдау шартын цифрландырудың құқықтық қырларын, қазіргі жасанды интеллектінің шарттық қатынастардағы рөлі мен орнын, әсіресе смарт контракт элементтерін енгізу мүмкіндігі, коммерциялық үй-жайды цифрлық басқару, сондай-ақ ол заңнамаларды құқықтық тұрғыдан жетілдіру қажеттілігі туындайды.

Демек, біздің ойымызша, аталған цифрландыру жүйесі және жасанды интеллект тетіктері өз кезегінде коммерциялық үй-жайды жалдау шартын дәстүрлі мүліктік жалдаудан тікелей цифрлық, автоматтандырылған және интеллектуалды құқықтық қатынасқа айналдырады.

Сондықтан бұл факторлар жалдау шарттарының мазмұнына жағымды жағынан әсер береді. Осы зерделеу (бастапқы зерделеу) мен зерттеу (негізгі зерттеу) кезектерін нақты түрде жүргізу керек.

Қазіргі заңтану ғылымдарының жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ғылыми-теориялық зерделенуі [30] жаңа әдіснамалық зерттеу жүйесін қалыптастыру керек. Яғни бұл ретте коммерциялық үй-жайлардың әртүрлі жағдайда (яғни әлемдік, аймақтық және т.б.) дамуы, оларды жалдау шартын әсер етеді. Осы орайда сол ғылыми зерделеуді екі жақтан жасаудың өзіндік ғылыми қажеттілігі туындайды.

Демек, коммерциялық үй-жайлардың негізгі мәселелерін зерделеу, оларды жалдаудың, оның ішінде оларға шарттар жасаудың шарттары мен талаптарын зерттеудің қажеттілігі бар.

1-тарауындағы талдауды қорытындылай келе, енді «Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты» атты ұғымдық тіркеске авторлық анықтама қорғауға шығарылатын ереже ретінде ұсынылады.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты – кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық объектілерді белгілі бір мерзімге және ақы төлеу міндетімен уақытша иелену мен пайдалануға беру және алумен ерекшеленген, тараптардың кіріс пен табыс алуын көздейтін, сондай-ақ олардың экономикалық мүдделерін шарттық әрі заңнамалық негізде нақты реттейтін және коммерциялық тәуекелдер мен міндеттемелік қатынастарды айқындайтын жазбаша нысанда жасалған жеке коммерциялық келісім [30, 70 б.].

2 КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ: ТЕОРИЯ МЕН ТӘЖІРИБЕ

2.1 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайы

Жалдау шартының құқықтық реттеу тетіктері тиісті заңнама аясында жүргізіледі. Бұл ретте құқықтық реттеудің негізгі әдісі ретінде диспозитивті әдіс және оның құқықтық табиғатына тікелей сәйкес тәртіптік ұстаным негізінде азаматтық-құқықтық сипаттағы басқарушы тәсіл қолданылады. Осы орайда, айтар жайт, жалдау шартын құқықтық реттеу императивті және диспозитивті әдістер, сондай-ақ құқықтық реттеу типтерінің (рұқсат беруші тип және жалпы рұқсат беруші тип) нысандары бойынша анықтап қолдану қажет.

Біріншіден, жария құқықтың жалпы және негізгі қағидаттары мен нормаларына негізделген құқықтық әдістер мен тәсілдерімен, сонымен бірге құқықтық реттеу типтері жалпы жалдау шарттарын, оның ішінде кәсіпкерлік, яғни коммерциялық үй жайларды жалға беру (алу) іс-әрекеттерін реттейді.

Екіншіден, жеке құқықтың, халықаралық жеке құқықтың жалпы және негізгі құқықтық қағидаттары мен нормаларына сәйкес негізделген құқықтық әдістер, тәсілдер мен типтер жеке тұлғалардың және заңды тұлғалардың коммерциялық үй жайларды жалдауға беру (алу) бойынша келісім шарттар да реттеледі.

Үшіншіден, «шетелдік элементпен» осындай келісім шарт жасалған кезде тараптардың заңы ескеріледі.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының негізгі субъектілері ҚР Кәсіпкерлік кодекстің 23-бабының (Кәсіпкерлік субъектілері) 1-тармағында бекітілген. Кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыратын азаматтар, қандастар және мемлекеттік емес коммерциялық заңды тұлғалар (жеке кәсіпкерлік субъектілері) және мемлекеттік кәсіпорындар (мемлекеттік кәсіпкерлік субъектілері) кәсіпкерлік субъектілері болып табылады [47].

1. Анықтамалық норма мазмұнынан жалпы анықталғандай, кәсіпкерлік субъектілері, заңды тұлғалар, сондай-ақ мемлекеттік кәсіпкерлік субъектілері коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері болуы мүмкін.

2. Кәсіпкерлік субъектілерінің тиісті коммерциялық үй-жайларға деген мүдделері мен сұраныстары әртүрлі түрде болады. Яғни тиісті коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының жасалу қажеттілігі, мүддесі мен мақсатының әртүрлі болуының негізінде сол шарттың негізгі талаптары мен ережелері қалыптастырылады.

3. Келісім шарттардың мазмұнында тиісті тараптардың құқықтары мен міндеттері белгіленеді.

4. Шарттардың негізгі элементі ретінде жалға берушінің жалға алушыға коммерциялық үй-жайды шартта бекітілген жалдау ақысына белгілі бір мерзімге уақытша пайдалануға беруі болып табылады.

5. Өз кезегінде жалға алушы өз уақытында жалдау ақысын беруге және коммерциялық үй-жайды ұстауға міндетті.

6. Жалдау шарты тараптарының жауапкершілігіне байланысты оның іске асырылуы, тоқталуы, сондай-ақ сол шарттың қайта жасалуы болады.

7. Коммерциялық үй-жайды жалдау шарттарының өзгерілуіне немесе тоқтатылуына түрткі болатын негіздері мен себептері негізінде болуы мүмкін.

8. Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты кейін сатып алу құқығымен жасалуы мүмкін.

9. Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының субъектілеріне елеулі талаптар қойылуы мүмкін.

10. Коммерциялық үй-жайлардың субъектілерінің әртүрлі сипаттамасы болады. Өйткені, коммерциялық үй-жайлар негізінен әртүрлі мақсаттарда пайдаланылатын және салынған коммерциялық объектілер болып келеді.

Жалдау шарты жасалу мақсатына қарай классикалық, лизингтік, кейінен сатып алу құқығымен жалдау шарты ретінде жасалады.

Енді коммерциялық үй жайларды жалдау шарттарының субъектілері қатысты зерттеу жұмыстарына талдау жүргізейік.

Ю.В. Решетникова қысқа мазмұнда жазса да ғылыми сипатта тұжырым жасаған.

1. Беларусь Республикасының заңнамасында мемлекеттік тұрғын үй қорын коммерциялық мақсатта пайдалану үшін тұрғын үйді жалдау шартының анықтамасы жоқ.

2. Алайда, оның ерекшеліктерін ескере отырып, коммерциялық мақсатта тұрғын үйді жалдау шарты мемлекеттік тұрғын үй қорын бір келісім ретінде анықтауға болады.

3. Бір тарап (жалға беруші) екінші тарапқа (жалға алушыға) мемлекеттік тұрғын үй қорын коммерциялық пайдалануға арналған тұрғын үйді уақытша иелену және пайдалануға беруге, ал жалға алушы ережелерді сақтауға, сонымен бірге ол үйді пайдалану мен тұруға және белгіленген ақы төлемді төлеуге міндеттенеді [48, 138 б.]. Бұл автор пікірімен жалпы негізде келісуге болады.

1. Сол елдің ұлттық заңнама жүйесінде жалдау шартының анықтамасы жоқ. Бір жағынан жалдау түрлері көп болғандықтан жалпы мақұлданған құқықтық сипаттағы анықтамалар беру оңай шаруа емес.

2. Коммерциялық мақсатта тұрғын үйді жалдау шарты мемлекеттік тұрғын үй қорын бір келісім ретінде санауға болады.

3. Аталған келісім шартқа сәйкес тараптар өз міндеттерін орындауға міндеттенеді. Әлбетте, осындай жағдай біздің елде де бар екендігі жалпыға белгілі жайт, дегенмен мемлекеттік бағдарламаларға сай салынған тұрғын үй қорын арттыруды көздеу керек.

Жоғарыда аталған автордың тұрғын үй қорындағы коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері жөнінде білдірген тұжырымдық пікірін әрі қарай зерттеу барысында назарға алуға болады.

Ұлыбританияның зерттеушісі Р. Савар өзінің құқықтану бойынша 2013 жылы қорғаған «Англиядағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалдау реформасы» [49] атты докторлық диссертациясында Ұлыбританияда 2007 жылы қабылданған «Коммерциялық үй-жайларды жалдау туралы» Кодексте зерттеу жүргізген. Осы зерттеуші өзінің диссертациялық жұмысының 3.4.1 бөлімшесінде «Жалға берушілер мен жалға алушылар 2007 жылғы кодексте қалай қарайды?» [49, 96-102 бб.] деген зерттеу сұрағына жауап іздейді.

Автор тақырыпты талдай келе, мына бастапқы пікірін жазды.

«Жоғарыда аталған кодекс жалға берушілер мен жалға алушылардың арасында жаңа жалдау шарттарын қабылдаудың кезінде пайдаланатын негізгі құрал болып табылмайды. Бұл ережеден тыс ерекшілік ірі жалға алушыларға үшін тіпті адвокаттардың қолында кейбір актілердің бар екені анықталды. Әйтпесе, оны кейде жалға алушылар сол белгілі бір мерзімді немесе заңды кезеңде нақтырақ талқыланатын мәселені күшейту үшін пайдаланады.

Жалға беру агенттері, жеке айтар болсақ, сол жалға алушылар жалға берушілермен мүлікті жалға алу бойынша өзара келісімді жүргізудің кезінде жақсы жағдайлар туралы келіссөзді жүргізе алуы мүмкін деген пікірді білдірген.

Интервью нәтижесі анықтағандай, жалға беруші мен жалға алушы жалдау шарттарын нарыққа бағдарланған деп санаған. Ал жалға берушілер жалға алушыларды қиындау нарықта жалға алуға итермелеуге өте икемді деп есептеген. Бұл кодекстегі қажеттілігі болмады деген жалпы пікірмен тікелей байланысты болды, себебі нарықтың өзі тепе теңдікке жете алды, ал жалдау шарттары икемді және әділ болды. Алайда сұхбаттардың шағын жиынтығы аңғартқандай, Кодексте ірі жалға берушілердің жалдау шарттары туралы ақпарат берілгенін және жалға алушыларға түзетулер енгізу параметрлері ретінде көрсетілген. Кейбір сұхбаттасушылар аталған жағдайды икемді жалға алушыларға көшудің символы ретінде қарастырды [49, 96 б.]. Бұл автордың зерттеу жұмысында интервью өткізу арқылы алынған осы талдау нәтижесін негізге алып жасалған тұжырымнан айқындағандай, 2007 жылы қабылданған коммерциялық мүліктерді жалдау туралы кодекс ережелері Ұлыбританияның аталған саладағы қоғамдық қатынастарды реттеуге арналған. Ол автордың коммерциялық мүлікті жалдау шартының негізгі субъектілері жалға беруші мен жалға алушының арасындағы мүдделік қақтығыстардың бар екенін тілге тиек етіп жазғанын атап өткен жөн.

Шотландиялық сарапшы Л. Ричардсон өзінің коммерциялық бір іске байланысты берген түсіндірмесін «Коммерциялық парасаттылықты қайта қарау: келісім шарттағы одан ары өзгерістерін түсіндіру және коммерциялық лизинг» [50] атты мақаласында былай түйінді тұжырым жасаған болатын. Мақала авторының жазуынша «SIPP Pension Trustees Ltd»; қазақша мағынасы – Зейнетақы қорының қамқоршылар кеңесі) ұйымы «Insight Travel Services Ltd» (Таныстыру туристік қызметтер) заңды тұлғаны сотқа берген. Осыған орай ол сотқа беру барысына және оның нәтижесіне қатысты өз түсіндірмесін берген [49]. Бұл автордың жазуына сүйенсек, коммерциялық жылжымайтын

мүлікті жалға беруші (талапкер) айтуынша жалдау шартын бұзу кезінде жалға алушы (жауапкер) жалға алған коммерциялық мүлік келісім шартта талап етілгендей жақсы жағдайда болмаған. Жалға беруші сол коммерциялық объектіні тиісті қалпына келтіру сметасының жалпы сомасы 1 миллион 51 мың 86,25 фунт стерлингті құрағанын атап өткен [50, 2 б.]. Ал жалға берушілер жалдаудың тиісті мерзіміне аяқталғанға дейін жалға беруші егер өздеріне қажетті деп санайтын жұмыстарды орындағанда, онда аталған объектілердің капиталдық құны 75000 фунт стерлингке ұлғаятын еді [50, 2 б.]. Содан кейін жалға алушылар ешбір ақылды жалға беруші ондай жұмыс жасамайтынын, тіпті олардың орындауға ниеті жоқтығын айтып өткен. Олардың пікірінше, аталған жалға берушілер өз талаптарын объектілерді қалпына келтіру жұмыстарының сомасына емес, керісінше сол объектілердің капиталдық бағасының төмендеуіне сілтемені жасай отырып, бұл ретте оны сандық жағынан бағалауы тиіс [50, 2 б.].

Осы істі арнайы қараған басқарушы компания өз кезегінде екі сұрақты қарастыруға тура келді.

Біріншісі, жалдау мерзімінің басында жалға алушылардың қабылдаған объектілерді қалпына келтіру негізінде келісім шартты бұзу кезінде жалға алушылардың міндеттемелері шектелді ме?. [50, 2-3 бб.].

Екіншісі, жалға алушылардың осындай жөндеу жұмыстарын жүргізуге расында ұмтыла ма әлде ұмтылмайтын ба еді, оған қарамастан сол объектіні қалпына келтіру жағдайы бойынша тиісті талап етілген жөндеу жұмыстарына кететін шығын сомасын алуға жалға алушылардың құқығы болды ма?. [50, 2-3 бб.].

Шотландияның лорд-ординарий болған судья аталған азаматтық даулы істі қарай келе, сол жасалған келісім шарттағы «кем дегенде, осындай жақсы жағдайда, яғни олардың жалға алушы үшін қандай жағдайда қолайлы» деген сөйлем негіз кілт сөздер болып табылатындығын және жалға алушылардың міндеттемелерінің барлық қырларына қолданылатындығын анықтаған. Сол себепті объектілерді қандай да бір жақсартылған жағдайда қалдыру бойынша кез келген міндеттемені жоққа шығарады [50, 3 б.].

Дегенмен, мақаланың соңында автор істі қараған судья Лэди Смиттің тиісті өзге сот істеріне сілтеме жасай отырып келтірілген сол істердің ішінде тиісті объектілерді белгілі бір жөндеу жағдайында ұстау міндеттемесі оларды сол жағдайға келтіру міндеттемесі анықталмады [50, 7 б.].

Бұл мәселе бойынша жалға беруші ұйымның ішкі палатасының өзіндік пайдаланылған негіздемесі сенімді емес. Лорд-ординарий жүргізген істің осы аспектісін талдауы абзалырақ деп болжамдалады [50, 7 б.].

Мақалаға талдауды қорытындылай келе, айтар жайт, коммерциялық үй-жайды жалдау шартының жобасын әзірлеу, әсіресе оның мәтінін жан жақты түрде жеке пысықтап қайта қарап шығу әрекеттерінде олқылық болған. Өйткені, шарттың мәтінін негізі заңгерлерден бөлек филологтарға көрсетілуі тиіс еді. Яғни мәтінді құқықтық герменевтикалық талдау кезінде аталған мамандар қатысуы абзал.

Осы орайда, еліміздегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайын нақты анықтайтын кейбір сот істеріне талдау жүргізуді жөн санадық. Бұл ретте 3 азаматтық істі (шартты түрде оларды № 1, № 2 және № 3 деп белгіледік) қарастырылады.

Әуелгі № 1 сот ісі Шымкент қаласындағы азаматтық істер бойынша ауданаралық сотында (14.03.2024ж.) қаралған [51]. Оны талапкер жеке тұлғаның берген талап арызы бойынша қараған. Жауапкер мемлекеттік тіркеуден өткен жауапкершілігі шектеулі серіктестік (әрі қарай ЖШС) болған. Бұл ретте талапкердің талабы – қарыз сомасын өндіру [51].

№ 1 сот ісі бойынша жоғарыда аталған сот шешімінің сипаттамалық бөлігінде мына жағдайлар мен фактілер сипатталып баяндалған [51].

1. 2019 жылдың қазан айының басында талапкер жеке тұлға мен жауапкер ЖШС арасында сауда үй-жайларын жалға алу шарты жасалды.

2. Жалға беру және алу келісім шартына сәйкес жалға алушы жалға берушіге ай сайын жалға алынған мүлік үшін жалдау ақысын бір миллион жеті жүз сексен бес мың жет жүз он төрт теңге төлеуге міндеттелген [51].

3. Талапкердің анықтамасына сәйкес, оның шотына жауапкерден 14 ай ішінде 19783440 теңге мөлшерінде ақша сомасы түскен, ал 14 ай ішінде жазылған шот-фактуралар бойынша жалдау ақысының жалпы сомасы 24999996 теңгені құрайды, жалдау бойынша төленбеген соманың айырмасы 5216556 теңгені құрайды [51].

4. № 1 сот ісі бойынша сот шешімі мазмұнында талапкер жауапкерге сауда үй-жайларын жалға бергені туралы өз талаптарын дәлелдей отырып, деректермен сотқа жүгінгендігі баяндалған [51].

5. Жауапкер жалдау шарты бойынша оған ай сайын жоғарыда аталған теңге соманы төлеуге міндеттенді [51].

6. Алайда, сотталушы оған сауда орындарын жалға алу үшін тиісті түрде ақша төлемеген [51].

7. Әрі қарай, ол сенімгерлік басқару шартының негізінде мүлкін өзге жеке кәсіпкерге жалған берген [51].

8. Содан кейін жауапкер 2021 жылғы 1 сәуірде сол жеке кәсіпкермен осындай шарт жасасқан [51].

9. 2021 жылғы 1 сәуірден бастап жалдау шарты қолданысын тоқтатты, бірақ Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК) 386-бабының 4-тармағына сәйкес), жауапкер жалдау шартының қолданылуы кезінде орын алған, бірақ ол орындамаған шарттық міндеттемелерді орындаудан босатылмайды, тиісінше жауапкер оған жалдау төлемдерінің толық сомасын төлеуге тиіс [51].

10. Қазіргі уақытта ол жеке кәсіпкер емес, сонымен қатар жалдау шарты бойынша келісімшарттық соттылық қарастырылған [51].

11. Жауапкер қалған жалдау сомасын төлемегендіктен, жауапкерден оның пайдасына 5216556 теңге берешек сомасын, өкілдің көмегіне 500000 теңге мөлшерінде ақы төлеу жөніндегі шығыстарды және 52166 теңге мөлшерінде мемлекеттік бажды өндіріп алуды сұрайды [51].

12. Аталған сот отырысында талапкердің өкілі талапты толық қолдап, оны қанағаттандыруды сұрады [51].

13. Сот отырысында жауапкердің өкілі талап арызды мойындамады және талап қоюшының ескіру мерзімін өткізіп алғанын атап өтті, осыған байланысты АК 178-180-баптарының негізінде жазбаша кері қайтарып алуда көрсетілген дәлелдермен талап арызды қанағаттандырудан бас тартуды сұрады [51].

Тараптардың дәлелдерін тыңдап, істің материалдарын зерттегеннен кейін сот талап арыз мынадай негіздер бойынша қанағаттандырылуға жатады деп есептейді: [51].

№ 1 сот ісі бойынша сот шешімінің уәждік бөлімі мынадай кеңдеу сипатталған мәтінмен қамтылды [51].

1. Қазақстан Республикасы Азаматтық процестік кодексінің (бұдан әрі – АПК) 72-бабына сай әрбір тарап өзінің талаптары мен қарсылықтарының негіздері ретінде сілтеме жасайтын мән-жайларды дәлелдеуге, қорғау құралдарын пайдалануға, фактілерді бекітуге, даулауға, судья белгілеген мерзімдерде процестің адал жүргізілуіне сәйкес келетін дәлелдемелер мен дәлелдемелерге қарсылық білдіруге тиіс және өндіріске жәрдемдесуге бағытталған [51].

2. Міндеттеме бойынша жеке тұлға (борышкер) өзге жеке тұлғаның (кредитор) пайдасына қажетті істі орындауға тікелей міндетті (Азаматтық кодексі 268-бап) [51].

3. Міндеттеме шарттары мен заңнама талаптарына сәйкес, ал мұндай шарттар мен талаптар болмаған кезде іскерлік айналым әдет-ғұрыптарына немесе өзге де қойылатын талаптарға сәйкес тиісінше орындалуы тиіс (Азаматтық кодекс 272-бап) [51].

4. Мүліктік жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті уақытша иеленуге және пайдалануға ақылы түрде нақты беруге міндеттенеді (Азаматтық кодексі 540-бап 1-бөлігі) [51].

5. Кәсіпорындар мен басқа да мүліктік кешендер, жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, жабдықтар, көлік құралдары және оларды пайдалану барысында табиғи қасиеттерін жоғалтпайтын басқа заттар (тұтынылмайтын заттар) мүліктік жалдауға берілуі мүмкін (Азаматтық кодексі 540-бап 1-бөлігі) [51].

6. Іс бойынша дәлелдемелер түпнұсқада ұсынылды, олар сот отырысында зерттелді, сондай-ақ электрондық іс материалдарына қоса тіркелді [51].

7. Сот отырысында тараптар арасында жалдау шарты жасалғаны анықталды, оған сәйкес талапкер жауапкерге сауда үй-жайларын уақытша, өтеулі пайдалануға берді. Жауапкер өз кезегінде ай сайын жалдау төлемдерін төлеуге міндеттеме алды [51].

8. Алайда, жауапкер жалдау шарты бойынша өзіне алған міндеттемелерін тиісінше орындамады, атап айтқанда, сауда үй-жайларын пайдалану кезінде жалдау төлемдерінің толық сомасын төлемеді [51].

9. Жауапкер өзіне алған міндеттемелердің тиісінше орындалғанын, атап айтқанда жалдау ақысының толық және уақтылы төленгенін дәлелдеген жоқ. Бұдан шығатыны, жауапкер жалдау шартының талаптарын бұзған, осыған байланысты талапкердің жалдау төлемдерінің қалған сомасын өндіріп алуды талап ету құқығы болған [51].

10. Жауапкердің ескіру мерзімін қолдану туралы өтініші қанағаттандырудан бас тартуға жатады, өйткені қазіргі уақытта дау жалдау төлемдері бойынша берешектің қалдық сомасы туралы болып отыр, одан талап қоюшының талабы бойынша жалдау шартында көрсетілген төлем кезеңі, атап айтқанда күнтізбелік айдың әрбір 4-күні қолданылмайды [51].

11. Сонымен қатар, талапкер осы дауды сотқа дейін реттеу үшін жауапкерге бірнеше рет жүгінген, сондай-ақ атқарушылық жазба жазу үшін нотариусқа жүгінген, алайда бас тартып, одан кейін Алматы қаласының мамандандырылған ауданаралық экономикалық сотына жүгінген, бұл мән-жайлар іс материалдарымен толық расталады [51].

12. Жалдау шарты бойынша міндеттеменің аяқталуы 2021 жылғы 1 сәуір, яғни сенімгерлік басқару шартының қолданылуының басталуы болып табылады [51].

13. Баяндалған мән-жайлар кезінде дәлелдемелері бар жиынтығын бағалай отырып, ЖШС жауапкерінен талапкер жеке тұлғаның пайдасына 5216556 теңге мөлшерінде берешек сомасын өндіріп алу қажет деп есептейді сот [51].

14. АПК-нің 113-бабына сәйкес жауапкерден талапкердің пайдасына өкілдің көмегіне 500000 теңге көлемінде ақы төлеу жөніндегі шығыстарды өндіріп алу қажет, барлық қажетті құжаттар ұсынылды [51].

15. ҚР АПК-нің 109-бабының 1-бөлігіне сәйкес, пайдасына шешім шығарылған тарапқа сот екінші жағынан іс бойынша шеккен барлық сот шығыстарын береді [51].

16. Сот шешімді тараптар ұсынған және сот отырысында зерттелген дәлелдерге ғана негіздеді және істі талапкер мәлімдеген талаптар шегінде шешті [51].

Аталған сот шешіміндегі судьяның келтірілген уәждер ұлттық заңнама жүйесінде нормативтік құқықтық актілерде белгіленген құқықтық қағидаттар мен нормаларға сай деуге болады.

Біріншіден, судья осы істің мән жайын анықтайтын заңды фактілерді анықтай білген.

Екіншіден, судья екі тараптың өз уәждері мен дәлелдемелерін саралап, қайсы заңға сәйкес екендігін айқындаған.

Үшіншіден, судья жауапкердің өкілінің өзіндік уәждерін заңға сай жеке дәлел ретінде алмай, істің мәні жайын тиісті ұлттық заңнама нормаларына сәйкесінше негіздеген.

ҚР АПК-нің 2253-226-баптарын басшылыққа ала отырып, жоғарыда аталған сот мынадай шешімді шығарды: [51].

1. Талапкердің ЖШС жауапкерден қарыз сомасын өндіріп алу туралы талабы қанағаттандырылсын [51].

2. ЖШС жауапкерден талапкер жеке тұлғаның пайдасына 5216556 (бес миллион екі жүз алты жүз мың бес жүз елу алты) теңге мөлшерінде берешек сомасын, өкілдің көмегіне 500000 (бес жүз мың) теңге мөлшерінде ақы төлеу жөніндегі шығыстарды, 52166 (елу екі мың) мөлшерінде мемлекеттік бажды төлеген шығыстарды өндіріп алу жүз алпыс алты) теңге өндірілсін [51].

Енді 26.08.2024 жылы Шымкент қаласының азаматтық істер бойынша ауданааралық сотымен қаралған № 2 сот ісін талдайық [52]. Бұл сот ісі де алдынғы № 1 сот ісі секілді талапкер жеке тұлғаның берген талап арызы бойынша жауапкер ЖШС болған. Онда да сол жалдау ақысы бойынша қарыз сомасын өндіру талабы қойылған [52].

№ 2 сот ісі бойынша сот шешімінің сипаттамалық бөлігінде мынадай фактілер сипатталып баяндалған [51].

1. Әкімшілік тұрмыстық ғимараттың иесі жеке тұлға талапкер ЖШС жауапкерге жалдау шарты негізінде медициналық қызметті іскеру үшін жеке берілген [52].

2. Екіжақты жасалған жалдау шартының 2.2-тармағына сәйкес жалға алу шарттары, мүлікті жалға алу үшін жалдау ақысы мынадай талаптармен жүргізген: ай сайынғы жалдау ақысы айына 3716000 теңгені құрайды, бұл сома 2023 жылғы 1 қазаннан бастап тіркелетін болады [52].

3. Жалға берілетін аталған мүлік 2023 жылғы 1 тамыздағы қабылдау-тапсыру актісі бойынша жалға алушыға (жауапкерге) берілген [52].

4. 2024 жылғы 5 ақпандағы №1 келісіммен тараптар жалдау шартын бұзған [52].

5. 2024 жылғы 12 ақпанда тиісті нотариус ЖШС жауапкерден 2023 жылғы 1 қыркүйектен бастап 2024 жылғы 2 ақпанға дейінгі кезең үшін жалға алу шарты бойынша 23818348 теңге сомасында берешекті сол талапкердің пайдасына өндіріп алу туралы атқарушылық жазбаны жасаған [52].

6. 2024 жылғы 12 ақпанда тараптардың жүгінген тиісті медиатор жеке медиация тәртібімен қарастырылып, арнайы уағдаластық жасалған [51]. Сол келісімге сәйкес 3 жұмыс күні ішінде талапкердің пайдасына 23818348 теңге мөлшерінде берешекті төлеуге жауапкер ЖШС міндеттенген [52].

7. Шымкент қаласының азаматтық істер жөніндегі ауданаралық сотының 2024 жылғы 19 сәуірдегі сот бұйрығымен талапкердің пайдасына жауапкер ЖШС-нен 17536474 теңге мөлшерінде берешек қалдығы және 175365 теңге сомасында сот шығыстарын өндіруге тиісті шешім қабылдаған болатын [52].

8. 2024 жылдың 23 сәуірінде жауапкер ЖШС атауы өзгергендігі жайлы жазылған [52].

9. Жалға алушының жалға алған мүлікті жалға берушіге қабылдау-беру актісіне қазіргі уақытқа дейін тараптар қол қоймаған [52].

Талапкер жоғарыда аталған талаппен сотқа жүгінген [52].

10. Талап арыз негіздемесінде жауапкер жалдау шарты бұзылғаннан кейін жалға алынған мүлікті пайдалануды жалғастырғаны және жалдау шартының талаптары бойынша жауапкер ай сайын жалдау ақысын төлеуге міндетті екендігі көрсетілген, бірақ шарттың бұл талаптары оларға бұзылған, осыған байланысты 2024 жылдың сәуір айының 15 күні наурыз айына жалдау ақысы бойынша берешек пайда болған [52].

№ 2 сот ісі бойынша сот шешімінің уәждемелік бөлігінде мынадай заңды фактілер мен аргументтер нақтыланған [52].

1. Сот іс материалдарымен 2024 жылғы 5 ақпанда тараптар арасында жалдау шарты бұзылды деп белгілеген және ол теріске шығармалмаған, алайда жалға алушы – жауапкер жалға алған мүлікті беру рәсімі сақтамаған, тараптар қол қойған мүлікті қабылдау-беру актісі осы уақытқа дейін жоқ [52].

2. Жауапкер барлық мүлікті әкетіп, жалға алынған үй-жайды 2024 жылғы 17 сәуірде босатқанына дауласпаған [52].

3. Талап қоюшының жалдау шарты бойынша өзінің міндеттемелерін бұзғанын растайтын салыстырмалылық және жол беру талаптарына жауап беретін дәлелдемелер де сотқа ұсынылмаған [52].

4. Жауапкердің жалдау шарты бұзылғаннан кейін жалға алынған үй-жайды толық пайдаланбағаны және объективті себептер бойынша өз мүлкін әкете алмағаны туралы дәлелдері оны 561-баптың 3-тармағына және 2.4-тармағына байланысты жалдау шартының жалдау ақысын төлеу жөніндегі міндеттерден босатпайды [52].

5. Сот қанағаттандырылған талаптардың мөлшерін ескере отырып және АПК-нің 109,113-баптарының негізінде сот өкілдің көмегіне ақы төлеу және мемлекеттік баж төлеу жөніндегі сот шығыстары жауапкерден талапкердің пайдасына төлем құжаттарымен расталатын нақты жұмсалған шығыстар мөлшерінде өндіріп алуға жатады деп есептеген [52].

№ 2 сот ісі бойынша сот шешімінің қорытынды бөлігінде мынадай шешім қабылданған [52].

Мүлікті жалға беруші жеке тұлғаның жауапкер ЖШС-нен сол жалдау ақысы бойынша берешекті өндіріп алу туралы талап қоюы-толық көлемде қанағаттандырылсын [52].

Жауапкер ЖШС-нен талапкердің пайдасына жалдау ақысы бойынша 5574000 (бес миллион бес жүз жетпіс төрт мың) теңге мөлшерінде берешек сомасын, өкілдің көмегіне ақы төлеу бойынша 300000 (үш жүз мың) теңге мөлшерінде және мемлекеттік бажды төлеу бойынша сот шығыстары 55740 (елу бес мың жеті жүз қырық) теңге сомасында өндіріп алынсын [52].

№ 2 сот ісі бойынша шығарылған сот шешімі қолданыстағы заңнамаға сай қабылданған деп айтуға болады.

Біріншіден, жауапкер келісім шарттарда белгіленген міндеттемелерді толықтай аяқтап жүргізбеген. Яғни жалдау объектісін өткізу-қабылдау актісі немқұрайдылықпен жасалмаған.

Екіншіден, өзінің заттарын дер кезінде әкетпеген. Соның салдарынан жалдау объектісін пайдалану болған деген шешім шығарылған.

Үшіншіден, судья құқықтық реттеу тетіктерінің кезеңдерінің ішінде, яғни заңды фактіні нақты айқындалған жағдайлардың нәтижесінде (оқиға, іс-әрекет, іс-әрекетсіздік) ондағы құқықтық қатынастардың туындауы, өзгеруі және тоқтатылуы негіздерін анықтай келе, дұрыс бағамдау жасаған.

Шымкент қаласының азаматтық істер бойынша ауданааралық соты 26.08.2024 жылы қарастырған № 3 сот ісін талдайық [53]. Бұл істе талапкер және жауапкер ерлі-зайыпты тұлғалар болған. Талапкер жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден түскен кірістердің үлесін айқындау туралы, жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден алынған кірістерді бөлу және соманы өндіріп алу туралы талап қойған [53].

№ 3 сот ісі бойынша сот шешімінің сипаттамалық бөлігінде мынадай фактілер сипатталып көрсетілген [53].

1. Ерлі-зайыптылардың ортақ меншіктегі дүкен болған. Оны жауапкер тиісті ЖШС-не жалға берген [53].

2. Дүкенді жалға алғаны үшін ЖШС әр ай сайын 1400000 теңгені төлеп жүрген [53].

3. Сот «Неке (ерлі-зайыптылық) және отбасы туралы» кодексінің 33-бабы 1, 2 тармақтарына басшылыққа отырып, ерлі-зайыптылардың неке кезінде тапқан мүлік олардың бірлескен меншігі болып табылатындығын айта келе, тараптардың құқықтары бірдей екенін түсіндірген [53].

№ 3 сот ісі бойынша сот шешімінің қорытынды бөлігінде мынадай мазмұнда шешім шығарылған [53].

Талапкер жауапкерге жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден түскен табыстардың үлесін айқындау, жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден алынған кірістерді бөлу және соманы өндіріп алу туралы талап – арызы ішінара қанағаттандырылсын [53].

2024 жылғы маусым, шілде, тамыз айларында 2100000 (екі миллион жүз мың) теңге мөлшерінде, тиісті болған мекенжайда орналасқан ерлі-зайыптылардың ортақ мүлкін, жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден алынған табыс түрінде бірлесіп сатып алынған мүлікті бөлу жүргізілсін [53].

Тиісті мекенжай бойынша орналасқан жылжымайтын мүлік объектісін жалға беруден түскен табыстың 50% мөлшерінде әрбір жұбайының үлесі айқындалсын [53].

Жауапкерден талапкердің пайдасына 24692 (жиырма төрт мың алты жүз тоқсан екі) теңге мөлшерінде мемлекеттік баж төлеу бойынша сот шығыстары өндірілсін [53].

№ 1, 2, 3 сот істері бойынша сот шешімдеріне талдау жүргізуден дәл белгілі болғандай, қазіргі кезде коммерциялық үй-жайды жалдау келісімінде белгіленген кейбір ережелер орындала немесе сақтала бермейді.

1. Бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілері орындалмай қалады.

2. Шартты түзу кезінде ортақ меншік немесе үлестік меншік жайлы ақпараттарды мұқият пысықтау керек.

3. Біздің ойымызша, осы ретте коммерциялық үй-жайды жалдау шарты мемлекеттік тіркеуде болуы тиіс. Себебі, мемлекеттік немесе жекеменшік

мүлік болсын мемлекеттік тіркеу болуы қажет. Көбінде жеке меншік мүлікті, яғни коммерциялық үй-жайды жалдау мемлекеттік тіркеусіз жүргізілуіне байланысты жоғарыда құқықтық олқылықтар орын алып келеді.

Демек, сот тәжірибесін талдау нәтижелері коммерциялық үй-жайларды жалдау қатынастарында мүлікті бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілерін жасау тәжірибеде жиі сақталмайтынын көрсетті. Мұның негізгі себептерінің бірі – Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің Ерекше бөлімінің 29-тарауындағы 547-бапта мүлікті жалға алушыға беру, ал 561-бапта шарт тоқтатылған кезде мүлікті жалға берушіге қайтару тәртібі көзделгенімен, мүлікті бастапқы және соңғы өткізу-қабылдау актілерін рәсімдеуге қатысты құқықтық нормалардың болмауы болып табылады. Осыған байланысты аталған құқықтық олқылықты жою мақсатында мүлікті өткізу-қабылдау актілерін рәсімдеу тәртібін нақтылайтын арнайы норманы азаматтық заңнамада көздеу қажеттілігі негізделді. Осыған байланысты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін 547-1-баппен толықтыру ұсынылады.

547-1-бап. Жалға берілетін мүлікті өткізу-қабылдау актісі.

1. Жалға берілетін мүлікті жалға алушыға беру тараптар қол қоятын өткізу-қабылдау актісі негізінде жүзеге асырылады. Өткізу-қабылдау актісінде мүліктің нақты жағдайы, техникалық сипаттамалары, жарамдылық деңгейі және шарт талаптарын орындау үшін маңызы бар өзге де мәліметтер көрсетіледі.

2. Жалға беру шарты тоқтатылған немесе бұзылған жағдайда жалға алушы өткізу-қабылдау актісі бойынша мүлікті иесіне қайтаруға міндетті.

3. Өткізу-қабылдау актісі мүлікті жалға берілгенін және қайтарылғанын растайтын құжат болып табылады. Ол екі тараптың шарттағы құқықтары мен міндеттерін анықтау бойынша дәлелдемелік мәнге ие болады.

Мүлікті жалға беру құқығы, яғни жалға беруші ретінде үш тұлға белгіленген (Азаматтық кодексі ерекше бөлімі, 543-бап) [4].

1. Меншік иесі.

2. Заң актілерінде уәкілеттілік берілген тұлға.

3. Меншік иесі өз мүлкін жалға беруді тапсырған тұлға [4]. Норманың мазмұны көрсетіп тұрғандай, кез келген мүлікті жалға беру осындай негізгі құқық субъектілері болып келеді. Бұл жалпы құқықтық сипаттағы норма деп айтуға болады. Яғни жылжымайтын мүлік болсын немесе жылжитын мүлік болсын, олардың меншік иелері және оларды жалға берудің құқықтық негізі болады. Нормаға сәйкес оларды мүлікті жалға берушілер ретінде құқықтық мәртебесі белгіленген. Жылжымайтын мүліктерді, оның ішінде коммерция мақсатында салынған объектілердің тиісті меншік иелері және жоғарыда дәл айтылғандай, оларды жалға беруші тұлғалары бар.

Осы мәселе бойынша С.В. Скрябиннің мақаласына тағы да жүгінейік. Себебі, автор Азаматтық кодекстің (ерекше бөлімі) 543-бабына [54] сәйкес жалға беруші ретінде мүлік иесінің меншік құқығы бойынша ешқандай мәселенің жоқтығын жаза келе, мына төмендегі тұжырымды жасады.

1. Заттық құқықтардың мемлекеттік иеленушілері бір мезгілде екі шарт болған кезде ғана жалдау шарттарын жасасуға құқылы екенін атап өту маңызды [54].

2. Жалдаушыға қатысты заңда арнайы нұсқаулар жоқ [54].

3. Бұл кез-келген азаматтық айналым субъектісі жұмыс беруші бола алады деп айтуға мүмкіндік береді [54]. Автордың пікірін әрі қарай өрбітер болсақ.

Біріншіден, автор меңзеп айтқандай, сол мүліктік қатынастарды реттеу тетіктері ретінде заттық құқық пен міндеттемелік құқық саналады.

Екіншіден, заңнамалық және мемлекеттік реттеу тетіктер бар.

Үшіншіден, мемлекеттік кәсіпкерлік субъектілері коммерциялық үй-жайларды жалға алу және жалға беру істеріне қатыса алады.

Төртіншіден, олар бұл әрекеттерге негізгі субъект және кейде арнайы субъектілердің бірі ретінде құқықтық қатынастар арқылы түсіп жатады.

Азаматтық кодекстің (ерекше бөлім) бірқатар параграфтар мазмұнында мүліктік жалдау шартының жекелеген түрлерінің шарттарына қатысты көп нормаларының жиынтығы қамтылған [4]. Мысалы, 29-тарау 3-параграф 573-бапта субъектілер белгіленген [4]. Олар қаржылық табыс табуды көздейді. Оларды коммерциялық үй-жайды жалдау шартының негізгі субъектілері деп айтуға болады. Себебі, көптеген кәсіпорындар негізі коммерциялық мақсатта қызмет етеді. Келесі реттегі 4-ші параграфтың 581-бабында да үйді немесе ғимаратты жалдау шартының субъектілері ретінде жалға беруші мен жалға алушылар белгіленген [4]. Ғимарат деген ұғым негізі құрылыс құқығының термині. Ол әртүрлі мақсаттар үшін көптеген ғимараттардың жиынтығын білдіреді. Оның ішінде коммерциялық үй-жайлар да ғимаратқа жатқызылады. Осы орайда, Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің міндетін атқарушының қабылдаған Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрілігінің кәсіптік стандартын бекіту туралы 19.11.2024 жылғы № 339 бұйрығына [55] зер салайық. Өйткені, оның мәтінінде зерттеу жұмысымызға тікелей қатысты «тұрғын емес ғимарат» және «коммерциялық жылжымайтын мүлік» деген ұғымдық тіркестер бекітілген [55].

Тұрғын емес ғимарат – өндірістік, сауда, мәдени-ағарту, емдеу-санитарлық, коммуналдық-тұрмыстық, әкімшілік және басқа да (тұрақты тұрудан басқа) мақсаттарда пайдалануға арналған объект [55]. Анықтама мазмұнынан белгілі болғандай, әртүрлі мақсаттар шеңберінде салынған, алайда тұрғын үй болып табылмайтын құрылыс объектісі болып табылады. Бұл көрсетілген тұрғын емес ғимараттар коммерциялық мақсатта салынған болса, онда олар коммерциялық үй-жайларға нақты жатады. Алайда ескертіп айтар жайт, көптеген тұрғын емес ғимараттар коммерциялық емес мақсатта салынса, онда олар коммерциялық объектілер ретінде есептелмейді. Ал енді коммерциялық объектілердің меншік иелері оларды жеке жалға бере алады. Оларды жалға алған субъектілер қаржылық кірістерді алу мақсатын қояды.

Жоғарыда жеке сараланған негізгі нормативтік құқықтық актінің [55] мазмұнында мынадай анықтама бекітілген. Коммерциялық жылжымайтын

мүлік – коммерциялық қызмет үшін пайдаланылатын, кейіннен тұрақты пайда немесе капитал өсімін, жалға беруден түскен табысты, инвестициялық табысты нақты көздейтін бизнес орталық, сауда-ойын-сауық орталығы, сауда орталығы және т.б. мүлік, оған көппәтерлі тұрғын үйдерді қоспағанда [55]. Мүліктің иелері жалға беруден табысты және инвестициялық табысты алып жатады. Ол объектілерді жалға алған субъектілер негізінен қаржылық табыс алуды көздейді. Бұл анықтамада көрсетілген пәтерлерді жалға алушылардың тұтынушылық мақсаты болады. Ал инвестициялық табысты ол объектілерді сатып алған немесе оған тиісті инвестициялық салымдары (үлестері) бар инвесторлар алады. Олардың көпшілігі инвестициялық табысты аталған объектілерді жалға алған негізгі жалға алушымен келісім шарттарды жасау арқылы алады. Ал негізгі жалға алушы субъект өз кезегінде оларды қосымша жалға алушыларға жалға беріп жатады.

Демек, анықтамада көрсетілген коммерциялық жылжымайтын мүліктер бойынша жасалған жалға беру мен жалға алу шарттарының барлығы тек қана коммерциялық мақсатпен жасалады. Оларға қатысты жалдау туралы келісім шарттарды жасаған субъектілердің ішінде тек пәтерлерді ғана жалға алған бірнеше субъектілер (жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар мен мекемелер және т.б.) тұтынушылық мақсаты болады. Осыған орай, сол жалға берушілерді және оларды қаржылық табыстар алу үшін жалға алушыларды келісім шарттың негізгі субъектілері деп, тек қана коммерциялық мақсатта салынған пәтерлерді тұтынушы мақсатында жалға алған жалға алушыларды келісім шарттың арнайы субъектілері деп шартты түрде атауға болады.

Тұрғын үй қатынастары туралы заңының 2-бабында Кондоминиум объектісі – ... тұрғын емес үй-жайлардан ... тұратын біртұтас мүліктік кешен [28] және сол баптың 16-1-тармақшасында Көппәтерлі тұрғын үй – ... тұрғын емес үй-жайлардан тұратын ... жеке тұрған ғимарат [28] деген анықтамалар бекітілген. Осы баптың 27-тармақшасында «Тұрғын емес үй-жай» деген ұғымдық тіркеске мынадай мәтіндегі анықтама берілген. Тұрғын емес үй-жай – ... тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақ үй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік [28]. Бұл ретте талданып жатқан баптың 48-тармағында Хостел – ... көппәтерлі тұрғын үйдегі жеке кірер тобы бар тұрғын емес үй-жай не жеке тұрған ғимарат (ғимараттың бір бөлігі) [28] деп жазылған анықтамалық норма бекітілген. Бұл жоғарыда тілге тиек етіп айтылған коммерциялық үй-жайлар негізі тікелей коммерциялық мақсаттарда салынбаған күрделі ғимараттардың ішінде бір бөліктері болып келеді. Мысалы, мемлекеттік бюджеттен қаржысы негізінде салынған мектептер, университеттер, мемлекеттік органдар мен мекемелерге тиесілі құрылыс нысандары және өзге құрылыс объектілері коммерциялық мақсатта салынбаса да, олардың ішінде жеке асханалар қызмет етеді.

Орайы келгенде айтар жайт, коммерциялық мақсаттар үшін салынған ғимараттарды мемлекеттік органдар мен мекемелер оларды тұтынушылық

мақсаттармен жалға алуы да мүмкін. Олар арнайы мақсаттары бар жалдау шартының субъектілері болып табылады.

Жоғарыда талданып жасалған ой-тұжырымдарды түйіндей келе, қазіргі коммерциялық үй-жайды жалдау шартының субъектілері ретінде шартты әрі мақсаттық тұрғыдан жіктейтін болсақ, онда олар сол екі топтағы субъектілер ретінде анықталады.

Оларды шартты түрде коммерциялық үй-жайды жалдау шартының негізгі субъектілері және коммерциялық үй-жайды жалдау шартының арнайы субъектілері деп жіктеуге болады.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының негізгі субъектілері – жеке инвестициялық және қаржылық табыстарды алуды көздеген коммерциялық үй-жайды жалға берушілер (меншік иесі, заң актілеріне сәйкес уәкілеттілік берілген адамдар, меншік иесі тапсырған жеке немесе заңды тұлғалар) және оларды жалға алушылардың жиынтығы.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының арнайы субъектілері – инвестициялық және қаржылық табыстарды алуды көздейтін коммерциялық үй-жайды жалға берушілердің коммерциялық объектілерін тек тұтынушылық мақсатында ғана алатын, инвестициялық және қаржылық табыстарды алуға мүддесі жоқ құқық субъектілерінің жиынтығы.

Сонымен, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайын қарастыра келе, мынадай қорытынды тұжырымдар жасалады.

Көптеген кәсіпкерлік субъектілері коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының негізгі субъектілері болып келеді. Өйткені коммерциялық үй-жайлар қаржылық кірістерді алуға арналған объектілері ретінде саналады. Осыған байланысты тиісті коммерциялық үй-жайлардың негізгі субъектілері ретінде жалға беруші кәсіпкерлік субъектілері мен оларды жалға алушы кәсіпкерлік субъектілері арасында түзілген екіжақты жалдау шарты негізінде қаржылық пайдаларды табу мақсаттарының болуына байланысты танылады.

Келесі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері ретінде кәсіпкерлік пен мемлекеттік кәсіпкерлік субъектілерінің арасында жасалған екіжақты жалдау шартының негізінде екі тараптардың қаржылық кірістерді табу мақсаттарының болуымен саналады.

Ендігі кезектегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының аралас субъектілері ретінде кәсіпкерлік пен мемлекеттік кәсіпкерлік субъектілерінің арасында жасалған екіжақты жалдау шарты негізінде қаржылық кірістерді табу мақсаты мен тұтынушылық мүдделерінің болуымен есептеледі.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының арнайы субъектілері ретінде кәсіпкерлік субъектісі, мемлекеттік органдар, жеке тұлға арасында жасалған көпжақты жалдау шарты негізінде қаржылық кірістерді табу, жеке тұлғаның әлеуметтік тұрмыстық жағдайын жақсартуды көздейтін және жеке тұлғаның тұтынушы мүдделерінің болуымен белгіленеді.

Қорыта келгенде, еліміздегі қазіргі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайын реттейтін арнайы кодекс немесе шоғырландырылған заң қажет деп есептейміз.

Біріншіден, әлемдегі дамыған елдерде тұрғын үй кодексі қабылданып өз функцияларын атқаруда.

Екіншіден, «Құқықтық актілер» заңында бекітілгендей, коммерциялық үй-жайларға жалпы және жанама қатынасы бар тұрғын үй қатынастары және сәулет, қала құрылысы және құрылыс және өзге де құқық институттардың жиынтығы қамтылған.

Үшіншіден, әлемдік тендеция ретінде саналатын урбандалу үдерісі аясында коммерциялық үй-жайларды жалға беру мүддесі мен оған жалға алушылық пен тұтынушылық сұраныстары артып келеді.

Енді «коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері» атты ұғымдық тіркеске мына редакцияда авторлық анықтама ұсынылады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері – қазіргі қолданыстағы заңнамаға сәйкес белгіленген кәсіпкерлік субъектілері әртүрлі мақсаттарда пайдаланылатын және салынған коммерциялық үй-жайларды жалға беруші және жалға алушы ретінде екіжақты және көпжақты келісім шарттарды жасау арқылы әртүрлі мақсаттарды (қаржылық пайда табу және тұтынушылық) көздейтін, сондай-ақ өзіндік құқықтық міндеттемелері мен құқықтары бар құқық субъектілерінің жиынтығы.

2.2. Азаматтық құқық жүйесіндегі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының негізгі және арнайы элементтері

Коммерциялық үй-жайларды азаматтық құқықтың арнайы объектілері ретінде қарастыру өзекті ғылыми мәселе деп айтуға болады. Оның себептік негіздерін былайша жіктеп көрейік.

Біріншіден, бүгінгі барлық коммерциялық үй-жайлар әртүрлі сипаттама негізінде жіктеледі.

Екіншіден, заманауи коммерциялық үй-жайлардың көптеген түрлері көрініс тауып келеді.

Үшіншіден, азаматтық құқықтың арнайы құқықтық институттары ретінде коммерциялық үй-жай құқығы және коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты құқығы қалыптасып келеді.

Демек, коммерциялық үй-жайларды азаматтық құқықтың арнайы жеке объектілері әрі өзекті ғылыми мәселе ретінде зерттеу қажеттілігі бар. Десек те азаматтық құқық объектісі ретінде саналған коммерциялық үй-жайларды жалға беру мен алу шартының негізгі элементтерін саралап өтейік.

Отандық заңгер-ғалым С.В. Скрябин қазіргі заманауи цивилистика доктринасында анықталғандай, мүліктік жалдау шартына қатысты негізгі мәселелер әрдайым ерекшеленіп те келеді [54].

Автор негізгі принципті мәселе ретінде мынадай сұраққа жауап беру қажет деп есептеген. Сол жалдау қатынастарының заттық-құқықтық немесе

міндеттемелік-құқықтық табиғаты бар. Жалдау қатынастарының заңнамалық реттелуі осы сұрақтың жауабына байланысты болып келеді. Сондықтан автор жалдау шартының негізгі элементтеріне қысқаша талдау жасау дұрыс дей келе, сол элементтерді былай жіктеген:

1) жалдау шартының объектісі және пәні;

2) жалдау шартының тараптары (яғни субъектілері);

3) аталған жалдау шартынан туындайтын тараптардың құқықтары мен міндеттері [54].

Автор жалдау шартының объектісі мен пәнін әрі қарай зерделей келе, 541-ші баптың [4] 1-ші және 2-ші тармақтарына сәйкес мүліктік жалдаудың объектілері ретінде: а) тұтынылмайтын заттар және т.б. ә) заттық құқықтар болып табылатындығын атап өткен. Оның жеке пайымдауына сүйенсек, бұл мәселенің мәні мынада. Осы көрсетілген объектілердің ешқайсысы мүліктік жалдау шартында ондай болып табылмайды [54]. Мұны біріншіден, жалдау шартының анықтамасы көрсетеді. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі 1-тармағына сәйкес, жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақылы түрде уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді. Осылайша, жалдау шартының заңнамалық анықтамасына жеке сүйенер болсақ, оның объектісі – жалдау шартындағы міндеттерді орындауға жауапты тұлғаның мінез-құлқы, яғни іс-әрекеті болып табылады [54].

Екіншіден, С.В. Скрябиннің ойынша, бұл ретте жалдау объектісі емес, керісінше шарттың мәні жайлы айту орынды. Заңгер-ғалымның көзқарасы бойынша, Ресейдің Азаматтық кодексіндегі 606-шы бапта қабылдап бекіткен жалдау шартының объектісі ретінде тек тікелей тұтынылмайтын заттар ғана көрсетілген [54]. Бұдан бөлек, автор цивилистика әдебиеттерінде жалдау қатынастары екі объектіден тұрады деген көзқарастың кең таралғандығын да тілге тиек етіп жазған.

1. Міндетті тұлғаның (жалға алушының) әрекеті.

2. Жалға берушінің жалға алушыға берген мүлік [54]. Автордың өзіндік пайымдауы бойынша, осы ретте тиісті жалдау шартының объектісі мен пәні негізсіз түрде ауысып кетеді [54].

С.В. Скрябиннің жоғарыда баяндалған пікірлері мен тұжырымдарын қисынды деуге болады. Өйткені, автор жалдау шартының объектісі мен пәні негізсіз түрде ауысып кетуін анықтаған. Расында автор көрсеткендей, аталған жалдау шартының объектісі мен пәнін анықтау теориялық әрі тәжірибелік мәселе болып келеді.

Келесі ретте Т.А. Дугарская мен Е.А. Корепина тұрғын үй-жай емес объектілерді жалдаудың теориялық мәселелерін зерттей келе, РФ Азаматтық кодексінің 607 бабы 1-тармағында жалдау объектілері жөнінде келтірілген тізімде тұрғын үй-жай емес объектілері, яғни коммерциялық үй-жайлар еш көрсетілмегендігін атап өткен болатын [56, 68 б.]. Авторлар РФ Азаматтық кодексіндегі осы олқылық өз кезегінде заңсыз мәмілелердің объектісі ретінде жиі болуына және сол себепті қақтығыстық жағдайлардың нәтижесінде сотқа жүгінуге алып келетіндігі жайлы тілге тиек етіп жазған [56, 69 б.]. Сонымен

қатар, авторлардың ойынша, тұрғын үй-жай емес объектілерінің заңнамалық анықтамасының жоқ болуы тұрғын үй-жай емес объектілерді жалдау шартын жасау кезінде бірқатар практикалық мәселелерді тудырады [56, 69 б.]. Осы мәселені шешу үшін Т.А. Дугарская мен Е.А. Корепина мына төмендегі екі мазмұндағы жеке ұсыныстарды берген.

1. Үйлер мен ғимараттардың қауіпсіздігі туралы техникалық регламенті атты федералдық заңға «тұрғын үй-жай емес» деген ұғымдық тіркестің анықтамасын бекіту керек.

2. РФ Азаматтық кодексіндегі 650-баптың 2-тармағына мына норманы бекіту қажет. Яғни 34-тараудағы төртінші параграфтың ережелері тұрғын үй-жайларды жалдауға қолданғаны сияқты кәсіпорынды жалдауға сол норманы қолданылады [56, 69 б.]. Бұл авторлардың ғылыми-тәжірибелік сипаттағы пікірлерін толықтай құптауға да болады. Себебі, ақиқатында РФ Азаматтық кодексінің 607-бабы және ҚР-ның Азаматтық кодексіндегі 541-баптағы құқықтық сипаттағы олқылық бірдей құқықтық мәселе болады. Сондықтан сол 541-ші бапқа тұрғын үй-жай емес объектілер, оның ішінде коммерциялық үй-жайлар деген ұғымдық тіркестер бекітілуі тиіс. Аталған ұғымдардың осы бапқа енгізу іс жүзіндегі құқықтық қажеттілік болып табылады.

Польшалық зерттеуші О. Стефанович Коммерциялық жалдау келісім шарттарында шектеулі ережелерде шектеулерді пайдалану бойынша нұсқаулық – тағы да «объектілер бойынша» шектеулер жайлы. 26.11. 2015 жылы қабылданған Адам құқықтары бойынша Еуропа сотының белгілі бір іс бойынша алдын ала шешіміне түсініктеме атты ғылыми мақаласында (яғни ағылшын тілінде жазылған) мына мәселені зерттеп тұжырым жасаған [57]. Аталған автор Латвиядағы «Maxima Latvija» және Латвияның Бәсекелестік бойынша Кеңестің арасында болған жеке даулы істі қараған Еуропа сотының шешіміне қатысты өз тұжырымын берген [57, 280 б.]. Автордың қорытынды тұжырымы мына мазмұнда жазылған. Көп жылғы қызу пікір-таластардан кейін «объектілер бойынша» бәсекелестікті шектеуге қатысты туындаған сол мәселе құқықтық сипаттағы пікір-таласты тақырып ретінде әлі өз жалғасын тауып келеді. Қарастырылған жағдай мынадай болжамды жасауға мүмкіндік береді. Яғни шектеулердің екі типтері арасындағы айырмашылықтың негізі «объект бойынша» келісім шарттардың жіктеуінде жатыр. Өз кезегінде олар нарыққа әсер етеді [57, 290 б.]. Әрі қарай автор «Maxima Latvija» кәсіпкерлік субъектісінің түсінігінше Латвия соты өз шешімінде антимонополия органы «объектілер бойынша» қандай келісім шарттарда антимонополиялық құқық бұзушылықтар ретінде қарастырылуы керек деген сұраққа аталған органның тар түсінігі болуы тиіс делінген болжамды ұстанған. Яғни сол «объектілер бойынша» айқындалған антимонополиялық құқық бұзушылықтар болуы еш мүмкін емес [57, 290-291 бб.]. Автордың жеке тұжырымды пікірін құптауға болады. Себебі, келісім шарттардың объектісін нақты жіктеуі өзекті мәселеге айналды. Сондықтан іс жүзінде жасалған келісім шарттардың объектілеріне қатысты туындаған мәселелер сот практикасында өз шешімін толықтай таба алмай келеді.

Зерттеуші Е. Судзука өзінің «Лизинг (жалдау) шартының құқықтық табиғаты» атты мақаласының (яғни ағылшын тілінде) қорытынды бөлігінде мына пікірін білдірген. «Лизинг шарты өзінің құқықтық табиғаты бойынша өз алдына тәуелсіз коммерциялық құқықта пайда болған құқықтық құрылым болып табылады. Яғни лизингтің құқықтық құрылымы бірнеше номиналды заңды мәмілерден тұрады. Олар өздерінің негізін қолдану нәтижесінде жалпы сипаттағы мәміле ретінде өзіндік құрам мен мәртебені алған болатын» [58, 13 б.]. Бұл ретте осы автор «Жаңа номиналды келісім шарт ретінде лизингтің жеке маңызды ерекше қасиеттеріне мыналар жатады: күрделілік, инновация, кешенділік, құқықтық сипаттың ерекшелігі және тиімділігі» [58, 13 б.] деп жазған. Автор келтірген лизинг (жалдау) шартының негізгі ерекшеліктерімен келісуге тура келеді. Өйткені, коммерциялық үй-жайлардың әртүрлі сипатта болуы олардың жалдау шартының құқықтық табиғатын, оның ішінде өзіндік құрылымдық мазмұнын анықтау өзекті әрі күрделі зерттеу мәселесі болып қалуда.

Білім алушы Д.А. Шматко мен оның жетекшісі заңгер-ғалым, доцент М.А. Зинковский сол бірге жазған «Жалдау шартының маңызды шарттарын анықтау мәселелері» (орыс тілінде) атты мақаласында қазіргі кезде жалдау шартының объектісін анықтау күрделі мәселе деп жаза келе, олардың жеке көзқарасы бойынша, келісім шартталған соң туындайтын міндеттемелерді оның пәні ретінде санады [59, 233 б.]. Осы ретте авторлар мынадай мәселеге назар аударуды жөн санаған. Яғни тұрғын үйді жалдау (наем) жалға алу (аренда) болып табылмайды [59, 233 б.]. Авторлар азаматтық құқық оқулығы авторларының тұрғын жайды жалға беру мен жалға алу шарты (договор аренда) мен жалдау шартының (договор найма) басты айырмашылығы сол объектіні пайдаланушы субъектіге байланысты [60] деген пікірімен келіскен болатын. Олар осы тұжырымды пікірді негізге ала отырып, әрі қарай егер де бұл жалдау (наем) болса, пайдалану мақсаты – коммерциялық емес, ал егер де жалға алу мен жалға алу (аренды) мақсаты болса, онда ол коммерциялық болады деп пікір білдірген [59, 233 б.]. Зерттеушілердің жасаған түйінді пікірмен құптарлық тұсы бар. Яғни сол жалдау (наем) шартын жасаушы субъектілердің бірінде коммерциялық мақсат, ал екіншісінде коммерциялық мақсат жоқ. Онда тек тұтынушылық мақсат бар. Сол себепті жалға алу мен беру шартын жасайтын субъектілердің коммерциялық мақсаттары айқын көрінеді.

Орайы келгенде, коммерциялық үй-жайдың объектісі мен пәнін жеке анықтауға тырысайық.

Коммерциялық үй-жайдың жалдау шартының объектісі ҚР Азаматтық кодексінің (Ерекше бөлім) 541-бабында арнайы көрсетілген мүліктік жалдау объектілері тиісті мүліктік жалдау шартының объектісі болып табылады.

Коммерциялық үй-жайдың жалдау шартының пәні аталмыш азаматтық кодексінің 541-бабында бекітілген міндеттеуші норма болып келеді.

Отандық зерттеушілер Е.В. Крушинская мен К.М. Далабаеваның екеуі бірігіп жазған мақалада тұрғын емес үй-жайларды жалдау мәселесінің назар

аударарлық жағы бар екенін жаза келе, авторлар бұл ретте тұрғын емес үй-жайлар ғимаратты жалдау пәні болып табыла ма? деген сауал қойған. Олар өзге авторлардың тұрғын емес үй-жайларды «ғимарат» деген жеке ұғымның жалпы мағынасына кіріп кетеді деген сенімдері дұрыс емес екендігін атап өткен болатын. Яғни «Ғимарат» (орысша здание) және «үй-жай» (орысша помещения) бірдей емес. Осыған ұқсас пікірлерді өзге авторлар айтып өткен. Мысалы, В.А. Лапачтың жеке пікірінше ғимарат пен үй-жай бір-біріне форма және мазмұн ретінде қатысы бар. Ғимарат бірнеше үй-жайлардан тұрады. Бір ғимараттың ішіндегі үй-жайларды өзгертуге, мүлдем басқа объектілерді құру арқылы оларды қайта құруға болады. Бірақ, ғимарат (яғни форма ретінде) өзгеріссіз қалады. Тұрғын емес үй-жай ғимараттың (құрылыстың) бір бөлігі болып табылады [40, 290 б.].

Жоғарыда аталған авторлардың көзқарастары бойынша қазіргі кезде Қазақстан заңнамасы мынадай мәселені, яғни ғимараттың бір бөлігі болып табылатын тұрғын емес үй-жайға қатысты жалға алушының өкілеттіліктерін шеше алмауда. Оны реттеу негіздері болмағандықтан түрлі пікір-таластарға алып келді. Өйткені, тұрғын емес үй-жайларды оқшауланған түрде пайдалану мүмкін емес [40, 290 б.].

Мақаланың қорытынды бөлігінде авторлар ҚР Азаматтық кодексіндегі 581-бабының [4] 1-бөлігіне мынадай редакцияда норма жобасын ұсынған болатын. Тұрғын емес қор объектілерін жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға тұрғын емес қор объектілерін (яғни тұрғын емес үй-жайлар, ғимараттар және өзге де құрылыстарды) уақытша иелік етуге және пайдалануға немесе уақытша пайдалануға беруге міндеттенеді.

Тұрғын емес үй-жайды жалдау шартының объектісі тек оқшауланған жалпы пайдалануға арналмаған үй-жай ғана болуы мүмкін [40, 291 б.].

Автордың жоғарыда жасаған тұжырымды пікірлерін жалпы құптауға және оның ұсынысын ішінара қолдауға болады.

Біріншіден, жылжымайтын объектіде тұрғын үй болып табылмайтын тұрғын емес үй-жай мәселелерін реттейтін заң нормаларының жоқ деген сол пікірін құптауға болады. Өйткені, расында азаматтық заңнамада және тиісті салалық заң актілерінде аталған құқықтық мәселелерді реттейтін нормалар көрініс таппаған.

Екіншіден, сот практикасында судьялардың тиісті тұрғын емес үй-жай объектілеріне тікелей қатысты пәтер иелерінің ортақ меншігі туралы тиісті нормаларды қолданудан бас тарту негіздері заңнамалық мәселелердің нақты бар екенін дәлелдейді. Сондықтан аталған заңнамалық мәселені дереу шешу үшін заңнамалық бастама қажет.

Үшіншіден, авторлардың ұсынған норма жобасының барлық мәтінімен келісуге болады. Бұл ретте тек бір сөзді ғана ауыстыруға жөн көрдік. Яғни ол мәтіндегі «мүмкін» деген соңғы сөзді «тиіс» деген сөзге алмастыруы қажет.

Қазақстан Республикасындағы «Асико» атты аудиторлық компанияның мамандары В. Скала мен Н. Скаланың бірігіп жаған «Аренды недвижимости» (Жылжымайтын мүлікті жалдау) атты ғылыми мақалада практикада жалдау

шарттарын жасау кезінде берілуге тиіс объектілер толық көрсетілмей жатады» [61] деп жаза келе, шарттарда көрсетілмеген осындай объектілердің бірі жылжымайтын мүлік орналасқан жер учаскесінің тиісті үлесін пайдалану құқығын беру болып табылады [61]. Өйткені Қазақстан Республикасы Жер кодексінің [62] 52-бабының 1-тармағына сәйкес: жер учаскесі және ондағы құрылысқа не ғимаратқа меншік құқығы беріледі. Көрсетілген құқықтар бір-бірінен ажыратылмайды [62]. Расында авторлардың баяндап өткеніндей, іс жүзінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарында да дәл осындай кемшілік орын алып жатады.

Демек, тиісті коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарында негізгі элементтердің бірі – жер учаскесін пайдалану ережесі нақты түрде көрсетілуі тиіс.

Енді коммерциялық үй-жайды жалдау шартының жалпы, оның ішінде негізгі және арнайы элементтерінің жиынтығын әрі қарай жіктеледі.

Осы тұста, ерекше айтар жайт, сол коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын жіктеу негізі коммерциялық объектілердің түрлерін жіктеуіне де байланысты болып келеді.

2021 жылы жас ғалым А.В. Павлованың жазған мақаласында аталған жіктемені мынадай негізбен жасаған.

1. Сауда-саттық коммерциялық объектілер. Сауда-ойын орталықтары, тұрғын үй немесе жеке өз алдына жеке тұрған объектілер.

2. Офистік коммерциялық объектілер. Яғни офистік, әкімшілік бизнес басқару, бизнес орталықтар.

3. Тұруға арналған жылжымайтын мүлік – қонақ үй, апартаменттер.

4. Индустриалды қозғалмайтын мүлік – өндірістік, қойма үй-жайлар мен ғимараттар.

5. Өзге объектілер (әлеуметтік, еркін стильде салынған коммерциялық объектілер) [63, 1252 б.].

Енді коммерциялық үй-жайды жалдау шартының элементтерін негізгі элементтер мен арнайы элементтер ретінде жіктелген мынадай төмендегі ретпен салыстырмалы авторлық кестемен көрсетіледі.

Кесте № 2

№ рет саны	**Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының элементтері**	**Азаматтық кодекстің 540-564-ші баптарында бекітілген элементтер**	**Коммерциялық үй-жайды жалдау шартында болуы тиіс негізгі немесе арнайы элементтердің қысқа сипаттамасы**	**Элементтердің ұқсастығы, ерекшеліктері және айырмашылықтары, қандай элементке жатқызылуы**
№ 1	Пән объектісі	541-бап.	Коммерциялық	Коммерциялық үй-

		Мүліктік жалдау шартының объектілері	үй-жайды жалдау шарты объектілері – әртүрлі мақсатта салынған жеке коммерциялық объектілер.	жайды жалдау шартының объектісі – ол шарттық қатынастарды туындататын коммерциялық үй-жай. Негізгі элемент.
№ 2	Шарттың пәні	540-бапқа сай Мүліктік жалдау (жалға алу) шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді.	Шарт объектісіне қатысты жасалатын әрекет.	Шарттың пәні коммерциялық үй-жайды жалдау шартының міндетті компоненті болуы тиіс. Негізгі элемент.
№ 3	Коммерциялық объектінің сипаттайтын деректердің болуы	542-бап. Мүліктік жалдау шартының талаптары	542-бабының талаптарына сәйкес коммерциялық үй-жайды анықтайтын деректер қамтылуы керек	Коммерциялық үй-жай сипаттамасы (салуға рұқсат құжаттар, қабылдау актісі, оны анықтайтын беретін құқықтық құжат және т.б.) болуы тиіс. Негізгі элемент.
№ 4	Жалға берілетін коммерциялық жылжымайтын мүліктің иесі немесе заң актілерінде уәкілдік берілген немесе оны жалға беруге	543-бап. Жалға беруші	Бұл талап Азаматтық кодекстің 543-ші бабына сай орындалуы тиіс.	Егер коммерциялық объект ортақ меншікте немесе ол бірлесе алынған мүлік болатын болса, онда мүлікке қатысты тұлғалардың келісімі болуы қажет. Негізгі элемент.

	меншік иесі тапсырған тиісті тұлғалардың болуы.			
№ 5	Шарттың жасалу нысаны тараптардың келісімімен анықталуы.	544-бап. Мүліктік жалдау шартының нысаны	544-бапқа сай жазбаша жасалуы тиіс, сонымен қатар ауызша жасалуы мүмкін.	Егер келісім шарт бір жылға жасалса, оның бір тарапы заңды тұлға болса, онда шарт жазбаша нысанда жасалады. Негізгі элемент.
№ 6	Шарттың мерзіміне қатысты деректердің сақталуы.	545-бап. Мүліктік жалдау шартының мерзімі	545-бапқа сай 1. Белгіленген мерзімге. 2. Белгісіз мерзімге. 3. Барынша ұзақ (шекті) мерзімі белгіленуі. 4. Белгіленген шектен асатын шарт барынша ұзақ (шекті) мерзімге тең етіп жасалуы мүмкін.	Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты белгілі бір маусым шеңберінде жасалуы мүмкін. Негізгі элемент.
№ 7	Шарт бойынша тараптардың белгіленген төлемге қатысты ережелердің болуы.	546-бап. Мүліктік жалдау шарты бойынша жасалатын төлем.	Азаматтық кодекстегі 546-бабының нормалары орындалуы, сақталуы және жүзеге асырылуы тиіс.	Бұл ретте жалға берушінің төлемді қатарынан екі мерзімнен астам уақытқа мерзімінен бұрын төлеуді талап етуге құқығы жоқ. Негізгі элемент.
№ 8	Келісім шартта коммерциялық объектіні беру ережелерінің қамтылуы.	547-бап. Мүлікті жалға алушыға беру	547-ші бабында бекітілген міндеттеуші және өзге реттеуші нормалар	Негізгі элемент.

			орындалуы және іске асырылуы тиіс.	
№ 9	Келісім шартта жалға беруші тапсырған коммерциялық объектінің кемшіліктері үшін жауапкершілігі жайлы ережелердің болуы.	548-бап. Жалға берушінің жалға берілген мүліктің кемшіліктері үшін жауапкершілігі.	Азаматтық кодекстегі 548-бап нормалары басшылыққа алынады	Көптеген келісім шарттарда осы іс жүзіндегі құқықтық мәселе көп жағдайда назардан тыс қалып жатады. Негізгі элемент.
№ 10	Келісім шартқа қатысы бар үшінші тұлғалардың құқықтарын ескеретін ережелердің болуы.	549-бап. Жалға берілетін мүлікке үшінші тұлғалардың құқықтары	Келісім шарттағы ережелер Азаматтық кодекстегі 549-бап нормаларымен үйлесуі тиіс.	Бұл ережені орындамау жалға алушыға коммерциялық үй-жайды пайдаланғаны үшін төлемді азайтуды не шартты бұзуды талап етуге құқық береді. Арнайы элемент.
№ 11	Жалға алушының коммерциялық үй-жайды мақсатына сәйкес пайдалануы.	550-бап. Жалға алған мүлікті пайдалану	550-бапқа сай келісім шартта бекітілген міндеттеуші ереже сақталуы қажет.	Практикада коммерциялық үй-жайды мақсатына сай емес пайдалану әрекеттері кездеседі. Негізгі элемент.
№ 12	Жалға алушының жалға алған коммерциялық үй-жайға билік ету шегінің белгіленуі.	551-бап. Жалға алушының жалға алған мүлікке билік ету шегі.	551-бапқа сәйкес коммерциялық үй-жайды жалға алған жалға алушының оған билек ету шегі келісім шартта қамтылуы	Коммерциялық үй-жайдың келісімімен жалға алушы қосымша жалдау немесе қайта жалға беру және өзге іс-әрекеттерге рұқсат етіледі. Арнайы элементке жатады.

			керек.	
№ 13	Жалға берушінің жалға берілген коммерциялық үй-жайды ұстап-тұту жөніндегі міндеттері белгіленуі.	552-бап. Жалға берушінің жалға берілген мүлікті ұстап-тұту жөніндегі міндеттері.	552-бапқа сай келісім шартта осы міндеттеуші ережелері орындалуы тиіс.	Негізгі элемент.
№ 14	Жалға алушының коммерциялық үй-жайды пайдалану нәтижесінде алған кірістерге меншік құқығына қатысты ереженің болуы.	553-бап. Жалға алушының жалданған мүлікті ұстап-тұту жөніндегі міндеттері.	553-бапқа сәйкес келісім шарттың бекітілген жалданған коммерциялық үй-жайды ұстап-тұту жөніндегі міндеттерін бекітілген ережелер қамтылуы тиіс.	Негізгі элемент.
№ 15	Коммерциялық үй-жайды пайдалану нәтижесінде алған кірістерге жалға алушының меншік құқығына қатысты ереженің болуы.	554-бап. Жалға алушының жалданған мүліктен алынатын өнімге, жемістерге және өзге де кірістерге меншік құқығы.	554-бапқа сәйкес жалға алушының коммерциялық объектіден алынатын кірістерге меншік құқығына қатысты ережелер келісім шартта көрініс беруі тиіс.	Арнайы элемент жатқызылады. Себебі, кірістерге меншік құқығы жалға алушының субъективтік құқығы болып табылады.
№ 16	Коммерциялық үй-жайды жақсартуға қатысты реттеуші ережелердің қамтылуы.	555-бап. Мүлікті жақсарту.	Коммерциялық үй-жайды жақсартуға қатысты реттеуші ережелердің болуы тиіс.	Арнайы элементке жатады. Өйткені, мүлікті жақсартуға қатысты ережелер келісім шартта екі тараптың келісіміне сәйкес көрініс

				берілуі мүмкін.
№ 17	Келісім шарт тараптарының біреуінің талап ету бойынша сол шартты өзгерту және бұзуға қатысты ережелердің бекітілуі.	556-бап. Тараптардың біреуінің талап етуі бойынша мүліктік жалдау шартын өзгерту және бұзу.	Келісім шарт тараптарының біреуінің талап ету бойынша сол шартты өзгерту және бұзуға қатысты ережелердің бекітілуі тиіс.	Арнайы элементке жатқызылады. Себебі, Азаматтық заңнама сәйкес тараптардың біреуінің талап етуі бойынша коммерциялық үй-жайды жалдау шартынна өзгерістер енгізуге және бұзуға қатысты құқықтар субъективтік құқықтарға жатады.
№ 18	Коммерциялық үй-жайды жалға алушының шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығының жеке белгіленуі.	557-бап. Жалға алушының шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығы.	Коммерциялық үй-жайды жалға алушының шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығының жеке белгіленуі тиіс.	Арнайы элементке жатады. Өйткені, егер келісім шартқа қатысты тараптарда қарама қайшылық болмаса, онда сол келісім шартта жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығының жеке белгіленуі мүмкін.
№ 19	Коммерциялық мүлікті жалдау шарты мәтінінде қайта жаңарту нормасының болуы.	Мүліктік жалдау шартын қайта жаңарту (АК Ерекше бөлім 558-бап).	Келісім шартта қайта жаңарту нормасы болуы тиіс.	Негізгі элементке жатады. Себебі, жалға алушы тарапынан әрі қарай келісім шартты ұзартуға қарсылығы болмаса, онда ол келісім шарт қайта жаңартылуы мүмкін.
№ 20	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тараптары өзгерген	559-бап. Мүліктік жалдау шартының тараптар өзгерген кезде	Егер коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тараптары	Арнайы элементке жатқызылады.

	жағдайда күшін сақтап қалу ережелерінің жеке бекітілуі.	күшін сақтап қалуы.	өзгерген жағдайда, оның күшін сақтап қалу ережелерінің жеке бекітілуі тиіс.	
№ 21	Қосымша жалдау шарты негізгі жалдау шартына тәуелділігіне қатысты ережелердің белгіленуі.	Қосымша жалдау шарты негізгі мүліктік жалдау шартына тәуелділігі (АК Ерекше бөлім 560-бап).	Қосымша жалдау шарты негізгі жалдау шартына тәуелділігіне қатысты ережелердің болуы тиіс.	Арнайы элемент.
№ 22	Келісім шарт тоқтатылған кезде жалға берушіге мүліктің қайтарылуын реттейтін ережелердің бекітілуі.	561-бап. Шарт тоқтатылған кезде жалға берушіге мүліктің қайтарылуы.	Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты тоқтатылған кезде жалға берушіге мүліктің қайтарылуын реттейтін ережелердің бекітілуі тиіс.	Негізгі элемент ретінде саналады. Өйткені, заңды факті ретінде коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тоқтатылуына байланысты жалға берушіге ол объект қайтарылып өткізіледі.
№ 23	Коммерциялық үй-жайдың жалға алушының меншігіне көшуін реттейтін ережелердің болуы.	562-бап. Мүліктің жалға алушының меншігіне көшуі.	Егер тараптар арасында коммерциялық үй-жайдың жалға алушының меншігіне көшуін көздесе, онда ондай ережелер коммерциялық үй-жайды шартында болуы мүмкін.	Арнайы элементке жатады. Себебі, ол заңды факт ретінде тек тараптардың арасында коммерциялық үй-жайдың жалға алушының меншігіне көшуін көздейтін келісім болған кезде ғана құқықтық қатынастар ережесі ретінде бекітіледі.

№ 24	Коммерциялық үй-жайды жалға алушының құқықтарын қорғау ережелерінің бекітілуі.	563-бап. Жалға алушының құқықтарын қорғау.	Коммерциялық үй-жайды жалға алушының құқықтарын қорғау ережелерінің бекітілуі.	Арнайы элементке жатқызылады. Өйткені, 563-бапта жалға алушының құқықтарын қорғау нормалары арнайы қабылданған.
№ 25	Коммерциялық үй-жайды жалдаудың жекелеген түрлерінің және жекелеген коммерциялық объектілер түрлерін жалдау ерекшеліктеріне қатысты ережелердің қамтылуы.	564-бап. Мүліктік жалдаудың жекелеген түрлерінің және жекелеген мүлік түрлерін жалдаудың ерекшеліктері.	Коммерциялық үй-жайды жалдаудың жекелеген түрлерінің және жекелеген коммерциялық объектілер түрлерін жалдау ерекшеліктеріне қатысы бар нормалар қамтылуы қажет.	Арнайы элемент.
№26	Коммерциялық үй-жайлардың, оның ішінде әсіресе кешенді сипаттағы коммерциялық үй-жайды жалдау шартында кепілдік жарнаға қатысты жеке нормалардың болуы.	Азаматтық кодекстің 29-тарауында коммерциялық үй-жайды жалдау шартында кепілдік жарнаға қатысты жеке нормалар қамтылмаған.	Коммерциялық үй-жайлардың, оның ішінде әсіресе кешенді сипаттағы коммерциялық үй-жайды жалдау шартында кепілдік жарнаға қатысты жеке нормалар қамтылуы тиіс.	Арнайы элемент ретінде саналады. Өйткені, кешенді сипаттағы коммерциялық үй-жайды жалдау кезінде осындай талап туындауы мүмкін.
№ 27	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының мазмұнында	Азаматтық кодекстің 29-тарауында осы мәселеге қатысты	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының мазмұнында	Арнайы элементке жатқызылады. Оның себебі, коммерциялық үй-жайларды жалдау

	еңсерілмейтін күш жағдайларға (форс мажор) қатысты ережелердің болуы.	ережелер бекітілмеген.	еңсерілмейтін күш жағдайларға (форс мажор) қатысты ережелердің болуы тиіс.	шартында осындай ережелердің арнайы болғаны абзал. Бұл тікелей заңды факті ретінде болмаса да, тойтарылмайтын абсолютті оқиғалар болуы мүмкін.
№ 28	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартында дауларды шешу ережелердің жиынтығының болуы.	Азаматтық кодекстің 29-тарауында осы мәселеге қатысты ережелер белгіленбеген.	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартында дауларды шешу ережелердің жиынтығының болуы.	Негізгі элемент болып табылады. Өйткені, коммерциялық үй-жайды жалдау шарты шеңберінде құқықтық сипаттағы даулар туындауы мүмкін.
№ 29	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартында құпиялық қатысты ережелердің болуы.	Азаматтық кодекстің 29-тарауында бұл мәселеге қатысты ережелер белгіленбеген.	Коммерциялық үй-жайды жалдау шартында құпиялық қатысты ережелердің болуы.	Арнайы элементке жатады. Себебі, коммерциялық және өзге құпиялық талаптар болуы мүмкін.

Сонымен, коммерциялық үй-жайды жалдау шартының элементтерін Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі [4] 29-тарауы 1-ші параграфында бекітілген 540-564-ші баптарын негізге ала отырып, жіктеп әрі оларды жеке белгілеп шықтық. Дегенмен, біздің пікірімізше, осы параграфта кейбір жеке құқықтық сипаттағы олқылықтар бар деп есептейміз.

Біріншіден, аталған тараудың мазмұнында кепілдік жарнаға қатысты нормалар бекітілмеген. Осы орайда, құқықтық қызмет көрсететін мекеменің сайтында жарияланған, қолжетімді материалға жүгінуді жөн көрдік. Өйткені, ол материал «Тұрғын емес үй-жайды жалдау шарты (үлгілік нысан)» деп аталған [64]. Онда мынадай анықтамалық және реттеушілік норма жобасы арнайы қамтылған. Кепілдік жарна жалға алушының қабылданған шарттық міндеттемелерді тиісінше орындауын қамтамасыз ету болып табылады және жалға алушы шарт бойынша қабылдаған міндеттемелерді орындамаған кезде Жалға берушінің өзіне тиесілі сомаларды кепілдік жарна сомасынан ұстап қалуға құқығы бар [64]. Сол себепті заңнамаға және тиісті коммерциялық үй-жайды жалдау шартына осыған қатысты нормалардың болуы тиіс. Себебі, жалпы коммерциялық үй-жайлардың, оның ішінде әсіресе кешенді сипаттағы коммерциялық үй-жайды жалдау шартында кепілдік жарнаға қатысты жеке

нормалардың болмауы бірқатар мәселелерді практикада тудырып келеді. Осы жағдай коммерциялық үй-жайды жалдау шартының № 26 элементі ретінде қосуға болады.

Бұл ретте Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру қағидаларының [65] 2-тармағының 5-тармақшасында кепілдік жарна – жеке немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаның тендерге қатысуы үшін төлейтін ақша сомасы [65] деп анықтама бекітілген.

Екіншіден, осы сараланып жатқан Азаматтық кодекстің 29-тарауының және коммерциялық үй-жайды жалдау шартының мазмұнында еңсерілмейтін күш жағдайларға (форс мажор) қатысты нормалар мен ережелерді бекіткен жөн [4]. Себебі, ондай объективті жағдайларда тараптар сөзсіз зардап шегуі мүмкін. Бұл объективті жағдайға қатысты ережелер коммерциялық үй-жайды жалдау шартының № 27 элементі ретінде белгілеу керек.

Үшіншіден, аталған тарауда және сол коммерциялық үй-жайды жалдау шартында дауларды шешу ережелердің жиынтығы болуы қажет [4]. Себебі, коммерциялық үй-жайды жалдау шартында ондай болмаса, онда ол жарамды шарт деп есептелмейді. Ендеше сол маңызды бөлім коммерциялық үй-жайды жалдау шартының № 28 элементі болып табылады.

Төртіншіден, талданып жатқан 29-тараудың [4] және коммерциялық үй-жайды жалдау шарты мәтінінде құпиялылыққа қатысты ережелерді жеке бекітілуі қажет [4]. Өйткені, коммерциялық үй-жайлардың қызметіне нақты қатысты құпиялылық деректер мен мәліметтер болуы мүмкін. Оларға жеке қатысты ережелерді қамтыған бөлім тиісті коммерциялық үй-жайды жалдау шартының № 29 элементі болып көрсетілгені жөн.

Қорыта келгенде, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 29-тарауында [4] 25 элементті негізгі ала отырып, оған және коммерциялық үй-жайды жалдау шартына қосымша 4 элементті қосып, тарау мен тиісті шарт мәтінінде жалпы 29 элементтердің барлығы қамтылуы тиіс.

Жоғарыда жасалған коммерциялық үй-жайды жалдау шартында болуы қажет элементтерді шартты түрде жалпы, негізгі және арнайы элементтер деп жіктеуге кірісейік. Өйткені, бұл жіктеме олардың коммерциялық үй-жайды жалдау шартындағы рөлі мен орнын, сондай-ақ олардың өз маңыздылығын айқындап береді.

Негізгі элементтер – № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 19, 22 және 28-ші элементтер.

Арнайы элементтер – № 10, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 және 29-шы элементтер.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының жалпы элементтері – сол шарттың мазмұнын қамтитын 29 элементтің барлығы.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының негізгі элементтері – сол шарттың объектілері, пәні, тараптардың құқықтары мен міндеттерін, сондай-ақ оның өзге құрамдас бөліктерін сипаттайтын негізгі құқықтық қатынастар жиынтығы.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының арнайы элементтері – объективті құқық және субъективтік құқық қағидаттары мен нормаларына сәйкес осы шарттың субъектілеріне қатысты объективтік жағдайлардан мен субъективтік құқықтардан туындайтын арнайы құқықтық қатынастардың жиынтығы.

Диссертацияның № 2 кестесіне сәйкес коммерциялық үй-жайды жалдау шартының авторлық жобасы ұсынылған. Аталған жобаның ерекшелігі – оның мазмұнында коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының 29 негізгі құқықтық элементінің жүйелі түрде қамтылуында. Бұл элементтер шарттың мәнін, тараптардың құқықтары мен міндеттерін, төлем тәртібін, мүлікті пайдалану талаптарын, жауапкершілік пен дауларды шешу тәртібін нақты айқындауға мүмкіндік береді. Ұсынылған авторлық жоба коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын құқықтық тұрғыдан құрылымдаудың кешенді моделін қалыптастырып, аталған шарттың негізгі элементтерін жүйелеуге бағытталған ғылыми жаңалық ретінде негізделеді.

2.3 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын топтық түрлерге жіктеу бойынша оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын топтық түрлерге жіктеу бойынша оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу үшін зерттеу мақсатын қойған себебіміз мынадай төмендегі жеке құқықтық факторлармен байланысты болып келеді.

1. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы ҚР ҰЭМ Статистика комитеті төрағасының 17.08.2016ж. № 164 бұйрықтың 1, 2, 3-қосымшалары [6] қабылданған.

2. Алайда, әлі бірқатар қосымшалардың қабылданбағаны байқалады.

Мысалы, сауда-саттық объектілеріне қатысты және өзге де әлеуметтік сипаттарда салынған коммерциялық объектілерге (яғни демалыс парктері, паркинг, аптека, медициналық, санаторий, сауықтыру және т.б.) қатысты қосымшалар қабылданбаған.

3. Қазіргі бірқатар ғылыми әдебиеттерді коммерциялық үй-жайларды жіктеу бойынша ғылыми зерттеу нәтижелері талдау көрсеткендей, жинақтап бес топқа бөліп жіктеу әдістемесі орын алған.

Демек, осы құқықтық мәселелерді назарға ала отырып, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын топтық түрлерге жіктеу бойынша оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу көзделеді.

Енді 17.08.2016 жылғы № 164 бұйрықтың 1-қосымшасына (Әкімшілік-кеңсеге арналған үй-жайлардың класын анықтау параметрлері) [6] назар салынады.

Бұл аталған қосымша бойынша арнайы саралау жасаудағы мақсат – коммерциялық үй-жайларды (объектілерді) жалға беру бағасының индексін

құру әдістемесін құқықтық және мемлекеттік реттеу мәселелерін зерделеу болып табылады.

Әкімшілік-кеңсеге арналған үй-жайлардың негізгі класын анықтаудың параметрлері аталған нормативтік құқықтық актіде белгіленген.

Онда A, B, C және D класты кеңселер жіктелген [6].

Бұл мәліметтерден анықталғандай, 4 класты кеңселер туралы қысқа сипатталып, жіктеліп көрсетілген.

Ол кеңселер мынадай критерийлер бойынша жіктелген. Бұл әкімшілік кеңселерді пайдалану мақсаты, олардың орналасуы, инфрақұрылымы, сәулеті, сондай-ақ әкімшілік бизнес басқару кеңселерін қандай құрылыс материалдардан салынғандығы және өзге критерийлер негізінде сипаттама берілген.

Демек, кеңселерді жалдау шартының талаптары бұл ретте бір-бірінен ерекшеленеді.

1. Кеңселердің жеке сипаттамасы жалдау шартының негізгі бөлігінде ерекше сипатталып көрсетіледі. Сол себепті осындай кеңселердің жалдау төлемақысы жоғары болады.

Мысалы, А класты кеңсе осы категорияға жатады.

Кеңселердің жалпы атау тұрғысынан ұқсастау болғанымен, оларға қойылған талаптар мен критерийлерге орай нақты ерекшеленеді.

Сондықтан олардың құрылыстық, техникалық және инфрақұрылымдық мәртебесі айқындалып тұр.

2. Кеңселердің тиімді іскери ауданда орналасуы негізгі ерекшеліктердің бірі болып табылады. Осыған байланысты бизнес орталық құрылыс пен сәулет тұрғысынан қаншама көрікті болғанымен, оның жалдау төлемақысы салыстырмалы түрде едәуір төмендеу болуы мүмкін.

3. Әдетте бизнес орталықты үлкен қаражатты мекеме мен қаражаты бар бизнес субъектілері тұтас жалдауға алады. Бірқатар бизнес орталықтардың иелері оларды өз алдына бөлек бөлшектеп жеке тұлғаларға, кәсіпкерлік субъектілері мен заңды тұлғаларға, тіпті мемлекеттік органдар және өзге мемлекеттік мекемелерге беріп жатады.

Отандық зерттеушілер Қазақстан Республикасында қолданылатын кеңсе ғимараттары үшін бағалау әдістемелерін зерттеу (орыс тілінде) [66] атты мақалада мынадай қорытынды жасаған.

Жоғарыда айтылғандарға жеке сүйене отырып, әртүрлі нысандар үшін қолданылатын жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың бірнеше ондаған әдістері бар деп қорытынды жасауға болады. Бағалаудың белгілі бір әдісін таңдау бірқатар факторларға, соның ішінде объектінің сипатына, бағалаудың мақсаты мен функциясына, сарапшының қолындағы ақпаратқа байланысты болады. Жылжымайтын мүлік тұрақты тұрақты табыс әкелетін жағдайда капиталдандыру әдісі ең қолайлы болып табылады. Ұқсас объектілерді ұсыну туралы нарықтық ақпараттың жеткілікті мөлшері болған жағдайда, бағалау үшін нарықтық ақпарат әдісін қолданған дұрыс. Егер жылжымайтын мүлік объектісі жылжымайтын мүліктің белсенді емес

нарығында жұмыс істесе, шығынды тәсілдің бір әдісі ең қолайлы болып саналады [66].

Одан кейін авторлар мынадай қорытынды тұжырым жасаған.

Осылайша, кеңсе ғимаратын немесе бөлмені бағалау әдісін таңдау көп уақытты қажет ететін, шығармашылық процесс. Бағалау әдістерін таңдаудың оңтайлылығы сарапшы бағалаушының практикалық тәжірибесі мен біліктілігіне байланысты. Бағалау нәтижелерін келісу кезінде жылжымайтын мүлік объектісі құнының неғұрлым дәл қорытынды мәнін алу мақсатында сарапшы-бағалаушы әрбір нақты жағдайда қолдануға орынды әдістерді барынша көп пайдалануы қажет [66].

Авторлардың қорытынды тұжырыммен жалпы негіз бойынша келісуге болады.

Олар салыстырмалы әдістер арқылы зерделей келе, бірнеше негізгі бағалау әдістемелерін анықтап берген.

Әдістемелерді қай кезде нақты қолдану керектігін түсіндіріп берген.

Бұл ретте бағалау әдістемесін қолдану бойынша сарапшы-бағалаушыға қажетті ұсыныстарын берген.

Осы тұста, Шымкент қаласында орналасқан бизнес кеңселерді (бизнес орталықтарды) зерделеу арқылы жалға берушілер мен жалға алушыларға қатысты нақты ауызша сұхбаттасу, сарапшылармен интервью және өзіндік бақылауымызды жүргіздік.

Мысалы, аталған қалада Байтұрсынов (88б) көшесінде орналасқан «Бақорда» бизнес орталығы мен оған жақын тұрған (шамамен 50-60 м) тағы бір «Даму» деп аталатын бизнес орталықты бірнеше мәрте барып, жеке зерттеу жасадық.

Бақорда бизнес орталығы – екі қабатты коммерциялық үй-жай.

Ол шамамен 12-15 жыл ішінде салынған ғимарат. Астынғы қабаты да бар. Ол жер бір жалға алушы өз қызметін атқаруда.

Ал енді 1-ші қабатта 3 жалдаушы (тиісті қызметті көрсетуші ЖШС, «GtimeCorporation» атты сауда-өндірістік компания және азық-түлік дүкені) қызметін жасауда.

Бұл бизнес орталықтың 2-ші қабатында «Agatay Group» ЖШС жарнамалық-өндірістік агенттігі, «Expert Group-M», бір үлкен бөлмеде «T-Oil. CO» ЖШС, «Даму-ғасыр» ЖШС, «LPG-Сервис» ЖШС және тағы жеке кәсіпкер қызмет етеді екен. Тағы да бір үлкен бөлмені «Stroy Unity» ЖШС, «Kurylys Servise»ЖШС және «Б-Н Строй» ЖШС, бір бөлмені «Аманат Строй Снаб» атты ЖШС және өзге бір бөлмені нотариус жалға алған.

Ғимараттың мақсаты және ғимаратты пайдалану мерзімі бойынша «С» класты кеңсеге жатады.

Орналасуы бойынша «А» класты кеңсеге келіңкірейді. Себебі орталық көшелердің бірінің бойында орналасқан.

Инфрақұрылым және сервис, паркинг бойынша ғимаратты салу кезінде талаптар қойылмаған. Яғни олар жоқ деуге болады. Бұл ретте «D» класты кеңсеге сипатына жатады.

Сәулет және әрлеу, конструктивтік шешімдер, жобалау шешімдері, инженерия және ғимаратты басқару бойынша бұл бизнес орталығын біздің ойымызша бағалайтын болсақ, С класты кеңсе ретінде сипаттаймыз.

Енді «Бақорда» бизнес орталықтың заңды иесі-жалға беруші мен жалға алушы арасында жасалған екі жақты келісім шартқа талдау жасаймыз.

Келісім шарт № 1 Тұрғын үй емес жайды жалдау шарты деп аталған. Шарт Шымкент қаласында 01.01.2022 жыл жасалған [67].

Келісім шарттың кіріспе бөлігінде жеке кәсіпкер (жалға беруші) және «Gtime Corporation» атты сауда-өндірістік компанияның бас директоры аты-жөні көрсетіле отырып, ол келісім жасасқандығы туралы баяндалған.

Келісім шарттың негізгі бөлігінде шарттың пәні бойынша жалға беруші жалға алушыға уақытша пайдалануға мекен жай адресі көрсетілген жалпы 75 ш.м. кеңсені (офисті) беруге міндеттенетіндігі туралы ереже қамтылған.

Келісім шарттың 2-тармағында тараптардың құқықтары мен міндеттері белгіленген ережелер бар.

Талданып жатқан шарттың 3-тармағы «Жалдау ақысы және есептесу тәртібі» [67] деп аталған. 3.1-тармақшада жалға алушы әр айдың бесіне 190000 теңге төлеуге міндеттенеді. Бұл ретте 3.3-тармақшада интернет пен телефонды қоспағанда, коммуналдық қызмет пен тазалық жасау қызметі аренда жалпы ақысына кіреді делінген норма көрініс тапқан. Осы ретте 190000 теңгені 75-ті бөлетін болсақ, онда кеңсенің әрбір шаршы метрі үшін 2534 теңгеден төленеді. Дегенмен, ерекше айта кетер жайт, келісім шартта әрбір шаршы метр бағасы нақты көрсетілмеген.

Сараланып жатқан келісім шарттың 4-тармағында тараптардың негізгі жауапкершілігіне қатысты ережелер белгіленген.

Ал 5-тармақтың тармақшаларында форс-мажор жағдайында реттелетін ережелер көрініс тапқан.

Сол шарттың 6-шы тармағы «Келісім шарттың мерзімі» деп аталған. Бұл ретте 01.01.2022 жылдан 31.12.2022 жылды қоса алғанда келісім шарт мерзімі [67] деп бекітілген.

Енді «Даму» атты бизнес орталықтың қысқаша сипаттамасын және оның бөлмелерін жалға беру мен алуға қатысты келісім шартты да саралап өтейік.

Даму бизнес орталығы Шымкент қаласындағы Байтұрсынов көшесі бойында орналасқан № 88 В коммерциялық үй-жай. Жоғарыда талданған «Бақорда» бизнес орталығына көршілес орналасқан.

Даму бизнес орталығы – бес қабатты коммерциялық үй-жай.

Ол шамамен 12-15 жыл ішінде салынған ғимарат.

Оның 1-ші қабатында 3 жалдаушы (яғни қызмет көрсетуші нотариат, MedlabTech ЖШС және дизайнмен айналысатын кәсіпкерлік субъектісі).

Ол бизнес орталықтың бөлмелерін 2, 3, 4 және 5-қабаттарын әртүрлі мекемелер мен кәсіпкер болып табылатын субъектілер жалға алған. Мысалы, «Аян-Строй»ЖШС, «Bek Story Monolit» ЖШС, «BaQorda-7» ЖШС, «AKCD» азиялық кредит қоры» микрокредиттік ұйымның, ЖШС-тің Шымкент

филалы, бір бөлмені «Atameken-Energy»және «Red House» ЖШС жалға алған. Ал енді 3 бөлмені «Роботтарды әзірлеу және тестілеу орталығы» атты кабинеттерді ашып, жас оқушыларды оқытып үйрету мақсатында бір кәсіпкерлік субъектісі жалға алынған. Сонымен бірге өзге де бөлмелерді денсаулыққа пайдалы өнімдерді ұсынып жарнама жасап, қызмет ететін фирмалар бірнешеуі бар.

Ғимараттың мақсаты және ғимаратты пайдалану мерзімі бойынша «С» класты кеңсеге жатқызуға болады.

Орналасуы бойынша А класты кеңсеге келіңкірейді. Себебі көршілес «Бақорда» атты бизнес орталығы сияқты орталық көшелердің нақты біріне жақындау орналасқан.

Инфрақұрылым және сервис, паркинг бойынша ғимаратты салу кезінде талаптар қойылмаған. Яғни олар жоқ деуге болады. Бұл ретте D класты кеңсеге сипатына жатқызуға болады.

Ал сәулет және әрлеу, конструктивтік шешімдер, жобалау шешімдері, инженерия және ғимаратты басқару бойынша «Даму» бизнес орталығын біздің ойымызша бағалайтын болсақ «С» класты кеңсе ретінде сипаттауды жөн көрдік.

«Даму» бизнес орталығының кеңселері мен бөлмелерін жалға беру мен алу мақсатында жасалған мына бір келісім шартқа № 2 талдау жасаймыз.

Аталмыш келісім шарттың кіріспе бөлігінде «Едильбаева Зинаш» ЖК заңды тұлғасының директоры «жалға беруші» мен «жалға алушы» ретінде «Ваш Домофон Шымкент» ЖШС арасында Шымкент қаласында 19.10.2020 ж. Тұрғын үй емес жайды жалдау шарты [68] жасалғандығы баяндалған.

Талданып жатқан аталған келісім шарттың 1-тармағы «Шарттың пәні» делінген. Оның 1.1-тармақшасында 32 ш.м. жайды кеңсе (офис) ретінде жалға беруші жалға беретіндігін, ал жалға алушы жалға алатындығы жайлы ереже көрініс тапқан. Ал 1.4-тармақшасында 19.10.2020 жылдан 31.12.2021 жылға дейін жалдау мерзімі белгіленген [68].

Шарттың 2-тармағының тармақшаларында тараптардың құқықтары мен міндеттеріне қатысты ережелер қамтылған. Осының алдында жеке сараланған «Бақорда» бизнес орталығының бір жайын жалдау шартына қарағанда, мына шарттағы бір ерекшелік ретінде 2.1.1. тармақшасында жалға беруші жалға алушыға қабылдау-беру актісі бойынша офисті беретіндігі туралы ережені [68] айтуға болады. Сонымен қатар тармақшаларда бірқатар тараптардың құқықтары мен міндеттері нақты көрсетілген. Яғни алдынғы шартқа қарағанда негізгі міндеттер туралы анық көрсетілген.

Талданып жатқан жалдау шартындағы 3-тармақтың тармақшаларында «Жалдау ақысы мен есептесу тәртібі жайлы ережелер қамтылған. Сол шартқа қол қойылғаннан соң 5 күннен кейін 80000 теңге төлейтіндігі және әрі қарай әр айдың бесіне сол соманы беріп тұрады деген ережелер белгіленген. Жалдау ақысы жалға берушінің банктік есеп шотына немесе қолма қол ақша ретінде есептесуге болады [68] деген ереже бекітілген. Бұл шарттың алдынғы шарттан тағы бірнеше өзгешелігі бар. Яғни жалдау ақысы өзгеретін болса,

онда екі жақты келісіміне сәйкес тағы қосымша келісім шарт жасалады деген ереже жасалған. Осы орайда сол шартта жалға беруші 30 күн бұрын жалға берушіге жазбаша хабарлама беруі жібереді деген норма да енгізілген.

Демек, 80000 теңгені 32 бөлсек, онда оның әрбір шаршы метрі 2500 теңге төленгендігін дәл көреміз.

Осы жалдау шартының 4-тармағы «Тараптардың жауапкершілігі» деп аталған. Шарттың 4.1 және 3.3 тармақшасына белгіленген ережелерге сай жалға беруші әрбір жалдау ақысы төленбеген әрбір календарлық күні үшін 0,1% үстеме, бірақ жалпы берешек соманың 3%-нан аспайтын сомаға дейін тұрақсыздық айыппұлын жалға алушыға қолдануға құқылы [68] делінген норманың бар екендігін айта кетуіміз керек.

Шарттың келесі 5 тармағының мазмұнында форс-мажорға қатысты жеке ережелер жиынтығы белгіленген.

Ал енді жалдау шартының 6-тармағы «Шарттың мерзімі және шартты мерзімнен бұрын бұзу тәртібі», 7-тармағы «Дауларды шешу тәртібі», 8-тармақ «Қорытынды ережелер», сондай-ақ 9-тармақ «Тараптардың заңды мекен жайы және банктік реквизиттері» [68] деп аталған.

Сонымен, екі жалдау шартын қысқа мазмұнда салыстырмалы талдау жасап, мына қорытынды тұжырым жасалады.

Жоғарыда аталған бизнес орталықтардағы кеңселерді жалдау шарттары бойынша екі сипаттамалы талдау жасаудан анықталғандай, шартты түрде № 1 (Бақорда бизнес орталығы) жалдау шарты [67] мен № 2 (Даму бизнес орталығы) жалдау шарты [68] мазмұнында жалпы құрылымдық ұқсастығы, сонымен бірге негізгі ерекшелігі мен өзгешелігі айқындалды.

Біріншіден, екі шарттың ұқсастау тұстары бар. Мысалы, классикалық шарттардағыдай, оның ішінде жалдау шарттарына сай келетін шарттардың кіріспесінде жалдау шартын жасасуға ниеті мен мақсаты бар коммерциялық үй-жайды жалға беруші мен оны жалға алушы арасындағы түзілген екіжақты азаматтық-құқықтық сипаттағы жалдау шарты болып табылады. Бұл ұқсас тұстары. Кіріспе, шарт пәні, тараптардың құқықтары мен міндеттері, жалдау ақысы мен есептесу тетіктері, форс-мажор, қорытынды ережелер және реквизиттер.

Демек, жалдау шарттарының негізгі ұқсас тұстары дәстүрлі шарттар құқығы қағидаттары мен олардың құрылымдық құрамдас бөлігі (яғни кіріспе, негізгі бөлім, қорытынды бөлім, сондай-ақ олардың дәстүрлі атаулары) бойынша айқындалады. Яғни негізгі ұқсас тұсының бірі ретінде екі шарт мәтінінде жалға алынатын кеңселерді үшінші тарапқа бермеуге, оның ішінде нақты субарендаға бермеу жайлы шектеу ережесі белгіленген.

Екіншіден, № 1 жалдау шартының [67] негізгі ерекшелігі, онда қысқа жазылған болса да көптеген тұстарды қамтыған ережелер бар. Оның 3-тармағында жалдау ақысы коммуналдық төлем мен тазалыққа қатысты төлем қамтитындығын жайлы бір ерекшелік бар. Ондай ереже № 2 жалдау шартын нақты көрініс таппаған [68]. Дегенмен, № 2 жалдау шартының [68] жасаған тұлға өкілімен сұхбаттасу жүргізу кезінде аталған мәселені сұрағанымызда,

ол «қазіргі әрбір шаршы метр үшін 3000 теңге. Коммунальдық қызмет төлемі мен таңертең бір мәрте тазалық жасау жалдау ақысының жалпы сомасына кіреді» деп жауап берген болатын. Осы орайда айта кетер жайт, 2021 жылғы әрбір шаршы метр үшін жалдау ақысы 2500 теңгеден болған болса, 2022 жылдан бастап 3000 теңге болғанын топшылауға болады.

Үшіншіден, № 1 жалдау шартындағы [67] өзге бір ерекшелік ретінде айтар болсақ, шарт мәтінінде белгіленген жалдау ақысы бизнес орталықтың жалданып жатқан сол немесе басқа кеңсенің қай қабатта болуына қарамастан бірдей айта аламыз. Бұл жағдайды көптеген жалға алушылардың өкілдерінен ауызша сұхбаттасу барысында анықтадық. Ал «Даму» бизнес орталығының өкілінің мәлімдеуіне сүйенсек, ол бизнес орталықтың бірінші қабатындағы кеңсені жалға алу бағасы 3000 теңгеден жоғары болып келеді.

Әдетте 1-ші қабаттағы коммерциялық үй-жайлар жалдау бағасы, тіпті оларды сату бағасы ерекшеленетін сияқты, бұл жерде де сондай жалдау бағасының жеке саясаты мен мүддесі көзделген.

Төртіншіден, екі жалдау шарттарының өзгешелігіне келер болсақ, бұл ретте № 2 жалдау шартындағы [68] тағы бір өзгешелігі ретінде 7-тармақты «Дауларды шешу тәртібі» айтуға болады. Яғни өзгешелік біркелкі тармақта болуы. Бұл ретте № 1 жалдау шартында [67] даулар мен келіспеушіліктерді келісу арқылы шешу немесе заңда белгіленгендей жолмен шешу туралы норма қамтылған.

Сонымен, жоғарыда салыстырмалы түрде талдау жасалынған № 1 [67] шарты мен № 2 жалдау шартының [68] жалпы ұқсас тұстары, сондай-ақ бірқатар ерекшеліктері және кейбір өзгешеліктерін қарастыра келе, мына қорытынды тұжырымды ұсынылады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының, оның ішінде бизнес орталықтың кеңсесін жалдау шартының тәжірибелік ерекшеліктері мынадай мазмұнмен белгіленеді.

Бизнес орталықтардағы кеңселер мен үй-жайларды жалдау шартының тәжірибелік ерекшеліктері:

Бизнес орталықтардағы кеңсе мен коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттары туындайтын қоғамдық қатынастар негізінен тікелей екі құқық субъектісінің (яғни жалға беруші мен жалға алушы) арасындағы тәжірибелік кезеңдерін (бастапқы, қалыптасу, бейімдеу және шарықтау кезеңдерімен) қалыптастыру бойынша орнықтырып береді.

Бастапқы кезең алғашқы жылда алынған тәжірибелік дағдылардың жиынтығымен сипатталады. Бұл кезеңде жалға алушы көбінде жаңадан кәсіпкерлік қызметін бастап жатады.

Ал қалыптасу кезеңі сол бастапқы кезеңде алынған дағдылар біртіндеп жинақтала келе, әрі қарай біртіндеп қалыптасудың тәжірибелік қырлары көрініс береді.

Бұл ретте жалға беруші мен жалға алушы бір-бірінен тәжірибелік деңгейлері бірдей болатын болса, онда тиімді жалдау шарттар түзіледі,

өзіндік тактикалық мақсатпен белгіленген жоспарлардың орындалуымен ерекшеленеді.

Бейімделу кезеңі бойынша жалға беру мен жалға алушы арасында тұрақты сенім орнай келе, жалға алушы өзінің бейімделген тактикалық жоспарларды қалыпты қызмет тәжірибесін ұштастыра отырып, тікелей қалыптасқан старегиялық мақсаттар бекітілген жоспарларды тек табыспен жүзеге асырумен ғана нақтыланады.

Ал енді шарықтаған кезеңді жалға беруші мен жалға алушы арасында екі жақты әріптестік деңгейде өзара сенімділікпен орныққан өзара қарым қатынастарды іске асырумен нәтижеленеді.

Ендігі кезекте ресейлік жас зерттеушінің «Расторжение и изменение договора аренды коммерческой недвижимости в условиях пандемии» (Пандемия жағдайында коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалдау шартын бұзу және өзгерту) атты мақаласына [69] зер салуды жөн көрдік.

Мақала мазмұнында мына қорытынды ұсыныс берілген.

Автордың көзқарасы бойынша келісім шартпен жалға алушыда белгілі бір мерзімге (мысалы, бір немесе екі ай) бас тарту туралы хабарлама шартымен шарттан бас тарту құқығы болуы тиіс, сондай-ақ билік органдары тарапынан коммерциялық үй-жайды пайдалану мүмкіндігі болмаған кезеңге жалдау төлемақысын төлеуді тоқтату үшін негіздемелер тізбесіне шектеу іс-шаралары енгізілуі керек [69, 75 б.].

Автордың берген ұсынысын құптауға болады.

2020 жылы басталған пандемия шамалы саябырсығанымен, әлі өзіндік қауіптілігі бар. Бір жағынан айтар болсақ, кейбір мемлекеттерде ковидтің жаңа түрлерінің шығуынан бөлек, ал бірқатар елдерде пандемия қауіпі қайта қайталанып жатыр.

Сол пандемиядан бөлек, төтенше жағдай, қарулы қақтығыс және өзге форс-мажорлы жағдай кезде ондай құқықты қолдана білу қажет. Бұл ретте коммерциялық үй-жайларды жалға алу шартының мазмұнында айтылған мәселеге қатысты ережелер міндетті түрде қамтылуы тиіс. Келісім шартта пандемия жағдайлары бойынша барынша мәселелерді ескере отырып, тиісті ережелерді енгізу керек.

Елде шыққан зерттеу материалында мына тұжырым жасалған.

Өз жұмысы туралы сыни пікірлердің барынша көп санын алған құрылымдар «медициналық сақтандыру қоры» және «Атамекен» ҰКП болды. Сауалнамаға қатысқандардың төрттен бірі, яғни ведомствоаралық комиссияның жұмысына наразылығын білдірді [70, 115 б.].

Әлбетте пандемия кезінде қазақстандық тұтынушылар мен кәсіпкерлік субъектілердің тарапынан наразылық болған. Дегенмен пандемия көптеген мемлекеттік органдар мен мекемелерді, тіпті тиісті бақылаушы мемлекеттік органдармен бөлек, үкіметтік емес ұйымдар, оның ішінде «Атамекен» ұлттық кәсіпкерлер палатасы да нақты қатты сынға ұшыраған болатын. Осы орайда, айта кетер жайт, пандемияның халықаралық сипат алуы бір жағынан бірнеше халықаралық ұйымдар мен көптеген елдерді абыржытты. Үкімет тарапынан

кәсіпкерлік субъектілерге қаржылай көмек берілді. Алайда шындығын нақты айтар болсақ, ең төмен айлық мөлшерінде берілген сома жалдау ақысын төлеу түгіл, олардың ішіп-жеуіне ешбір жетпей қалғандығы барлығына белгілі жағдай болып табылады. Сол себептен елдегі үкімет осы мәселелерді алдын ала болжамдау үшін сарапшыларды тартуы тиіс.

Демек, осындай жағдайларда мемлекеттік органдар және үйлестіруші ұйымдар жаңа шақырулар мен қауіп-қатерлерге дайын болуы керек. Сонда аталмыш тәріздес жағдайларда бейімделген іс-шараларды жасауға мүмкіндік алады.

Ал енді келесі кезекте Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру жөніндегі әдістемесіне 2-қосымша материалда Қоғамдық тамақтандыру объектілері (мейрамханалар, дәмханалар, барлар және асханалар) жіктелген [6] кесте бар.

Бұл кестенің бір жеткіліксіз тұсы деп мынадай фактіні айтуға болады.

Мысалы, осы кестеде «тойхана» деп аталған категория жоқ.

Әрине, аталмыш категориядағы коммерциялық объектілерді тікелей қоғамдық тамақтандыру объектісіне жатқызбайды делік.

Дегенмен, «тойхана» деп аталған көптеген аталмыш объектілердің жанында дәмханалар, барлар мен асханалар аздап бар болса да, көптеген мейрамханалар бар. Бұл ретте тойхана егесі мейрамханаларды жалға беріп жатады. Осы орайда, айта кетер жайт, біздің елімізде қоғамдық тамақтандыру объектілердің, сонымен бірге тойханалардың көпшілігі негізгі критерийлерге сай келмейді.

Біріншіден, еліміздегі қоғамдық тамақтандыру объектілерінің саны бойынша әртүрлі болып келеді. Біздің пайымыз бойынша еліміздегі сол қоғамдық тамақтандыру объектілері жергіліктің халықтың санына, онымен жеке айналысатын жеке кәсіпкерлік субъектілері, сондай-ақ бірқатар заңды тұлғалардың санына қарай қалыптасады десек болады. Сол себепті еліміздің оңтүстік жағындағы аймақтарда қазақстан халқының елу пайызына жуығы тұратындықтан салыстырмалы түрде айтар болсақ, қоғамдық тамақтандыру объектілерінің көбісі орналасқан деп топшылауға болады.

Екіншіден, аталған тойханалардың бірқатары пандемия жағдайынан кейін өздерінің мақсаттық қызметін өзгерткендігі белгілі.

Үшіншіден, тойханалар коммерция объектілері ретінде есептелгенімен, әзірге жеке өзіндік категория ретінде әлі белгіленбегендігін көрсетеді.

Төртіншіден, тойханаларға қатысты үш субъект бар.

Яғни тойхана егесі мен тойхана тойға жалға алушы тұлға, сондай-ақ тойхана иесі (жалға беруші) мен оны жалға алушы және тойды өткізуді көздеген тұлға. Шынтуайтын нақты айтар болсақ тойханаларды тойға алушы тұлғалардың басым көпшілігі жеке тұлғалар болып табылады. Яғни көбіне тойхана иелері мен жалға алушылардың көбінде заңды тұлға ретінде тіркелмеген. Бұл ретте дара кәсіпкер ретінде тіркеуде болады.

Сондықтан тойханаларды жалдау шарты негізінен тойхана иесі мен оны жалға алушының арасында болады. Ал тойхана иелері мен оларды жалға

алушылар той өткізу үшін тойхана жалдау шартын жеке тұлғалар іс жүзінде жасамайды.

Пандемия кезеңінде еліміздегі ресторан бизнесіне қатысты жазған жас зерттеушілердің «Развитие ресторанного бизнеса в Казахстане» (Қазақстанда мейрамхана бизнесін дамыту) атты ғылыми мақала мазмұнында қоғамдық тамақтандыру мекемелерінің 25% төтенше жағдайы кезінде тамақтарды үйге немесе тиісті тапсырыстар берген жерге жеткізуді ұйымдастыра алған [71, 70 б.]. 2020 жылы ресторан бизнесі бойынша қызмет еткен мекемелердің 40% өздерін банкрот деп жариялаған [71, 76 б.]. Яғни келешекте сол жұмысты жасау форматын өзгертуге дайын болған және бір-бірін алмастыра алатын қызметкерлері бар ресторандар ғана өмір сүре алады. Яғни даяшы барменді және бармен даяшы нақты алмастыра алуы керек. Қоғамдық тамақтандыру мекемелерінің егелері өздерінің бизнесін басқаруды қолға алуы тиіс [71, 78 б.] деп жеке сипаттамалық түйін жасады.

Авторлардың сипаттамалық түйіні жалпы негізде қабылданады.

1. Қаншама ресторан бизнесі саласында тікелей мекемелердің банкрот болғанын айта келе, дегенмен сол саладағы бизнестің айтарлықты дамуына да ықпалы болғандығын анықтаған.

2. Пандемия кезеңіне қарамастан сол кезеңде еңбек ететін әрі бір-біріне алмастыра алатын мекемелер өз мақсатына жетуі мүмкін.

3. Ресторан бизнесінің егелері қиын қыстау кезінде өз кәсіптерін өздері басқарғаны жөн деген пікірді тілге тиек етіп жазған.

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру жөніндегі әдістемесінің 3-қосымшасында қойма үй-жайларының класын анықтау параметрлері бойынша «A», «B», «C» және «D» класты қоймалар деп жіктелген [6].

Жоғарыдағы 3-қосымшаның мазмұнынан белгілі болғандай, қойма үй-жайларына алдынғы екі қосымшадағы аталған коммерциялық объектілерге қарағанда критерийлер мен талаптарының саны мен сапасы да жоғары екенін көрініп тұр. Қойма үй-жайларды 4 класқа жіктелуі алдынғы екі қосымшадағы жіктелуге сырттай ұқсастығы бар деуге болады.

Бұл ретте қойма үй-жайлардың кеңселер және қоғамдық тамақтандыру объектілеріне қарағанда оның ерекшелігін мынадай негіздермен түсіндіруге болады.

Біріншіден, қойма үй-жай техникалық сипаттамасына орай кеңселер мен қоғамдық тамақтандыру объектілерімен жеке салыстырып қарағанда күрделі деуге болады.

Қойма үй-жай деп негізгі қызметтік мақсаты жалпы материалдарды, арнайы өнімдерді, тауарларды, жүктерді сақтап беру болып табылады.

Оның қызметін өндірушілер, импорт, экспорт, көтерме сауда, көлік бизнесі және өзге кәсіптер түрлерімен айналысушы кәсіпкерлік субъектілері, сондай-ақ кеден қызметіне байланысты субъектілері және өзге субъектілер пайдаланады.

Екіншіден, қойма үй-жайға қойылған критерийлер мен талаптар ішінде онда әкімшілік кеңселер мен тамақтанатын жеке бөлмелердің болуын талап етілген. Тіпті тұрмыстық қызмет көрсететін үй-жайлардың болуын талап ете көрсетіп қойған десек болады.

Қойма үй-жайдың негізгі ерекшелігі ішкі экономика және сыртқы экономикалық қызметпен байланысты қоймай үй-жайлардың түрлері бар екендігін білеміз. Сондықтан оларға кеңселер мен қоғамдық тамақтандыру объектілеріне қарағанда көптеген талаптардың қойылатындығы белгілі болып тұр.

Үшіншіден, бұл ретте қойма үй-жайлар өз кезегінде күрделі әрі өте ауқымды құрылыс объектілері ретінде инфрақұрылым және логистикалық ерекшеліктерін айтпай кетпесек болмас деп білеміз.

Өйткені:

біріншіден, қойма үй-жайлар өздерінің қызметтік мақсаттарына қарай бірнеше түрлері бар. Мысалы, түрлі түсті металдарды жинап сақтайтын қоймалар, астық дақылдарын сақтау қызметін атқаратын қоймалар және тағы басқа көптеген қоймалар жеткілікті;

екіншіден, жүк тасымалдау логистикасына (автомобиль, темір жол, өзен, теңіз, әуе жолдары мен көліктері арқылы) бейімделіп салынған қойма үй-жайлар, яғни мамандандырылған қоймалардың бар;

үшіншіден, қойма үй-жайлар орналасқан жері түрлі режимдік мәртебе бойынша қызмет етеді. Мысалы, кеден қызметімен байланысты қойма үй-жай объектілері кедендік режимде қызметпен байланысты режимде өз қызметтерін атқарады.

Сонымен, қысқа түйінді қорытынды жасалады.

Жоғарыда жасалған талдаудан көрінгендей, коммерциялық үй-жайлар бойынша тиісті коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру жөніндегі әдістемесіне қосымша ретінде тек 3-еуін (әкімшілік-кеңсе мақсатындағы үй-жайлар, қоғамдық тамақтандыру объектілерін және қойма үй-жайлар туралы) қарастырып өттік. Дегенмен де арнайы сараланған «Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті төрағасының 2016 жылғы 17 тамыздағы № 164 бұйрығымен бекітілген нормативтік құқықтық актіде [6] сауда орындары, тұрмыстық қызмет көрсету, сервис орындары; өндірістік жайлар, қонақ үйлер, демалыс үйлері, паркингтер және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де типтеріне қатысты қосымшалар жоқ.

Коммерциялық мүліктермен байланысты қоғамдық қатынастарды жеке реттейтін нормативтік құқықтық акті болғанымен, жалпылама сипатта ғана реттейді. Сол себепті ұлттық заңнаманы консолидация (шоғырландырылған заң) әдісі арқылы тікелей қалыптастыру керек. Коммерциялық мүліктермен байланысты қызмет түрлері болғандықтан асылында қолданыстағы ұлттық заңнама кешенді сипаттағы қоғамдық қатынастарды реттеуге тырысып жатыр. Осыған орай құқықтық реттеу әрі мемлекеттік реттеу тиімді болуы

үшін «Қазақстан Республикасы коммерциялық үй-жайларды (объектілерді) реттеу туралы» атты заңды қабылдау қажет.

Осы тұста, фармацевтика саласында қызмет ететін «Europharma»ЖШС жалға алушы ретінде жасасқан бір топ жалдау шарттары сараланады.

Шартты түрде белгілеп алатын № 3 жалдау шарты № 0-30-D мүлікті жалдау (аренда) шарты [72] 2018 жылдың 01 сәуірінде Астана қаласында жасалған.

№ 3 келісім шарттың кіріспесінде «Mall Management Company (Молл Менеджмент Компани)» ЖШС Бас директоры мен «Europharma» ЖШС құрылымдық бөлімшесі (филиалы) директоры қол қоюы [72] негізінде жалдау шартын жасалғандығы баяндалған деп айтуға болады.

Осы орайда айта кетер жайт, жалға беріліп жатқан коммерциялық жай негізінен «Хан шатыры» сауда-ойын сауық орталық деп аталатын ғимаратта орналасқан.

Бұл жалдау келісім шарттың мазмұнына талдамалық шолу жасауымыз бойынша жалдау шартының мынадай кейбір құқықтық ерекшеліктер нақты анықталды. Мысалы, оның жалпы мазмұны [72] негізі 25 беттен тұрады. Жалдау шартының ерекшелігі кіріспесі, бірден 1-ші тармақ «Тараптар» және қысқаша сипаттамадан басталады [72].

2-ші тармақта бірнеше терминдер мен көптеген ұғымдық тіркестерге анықтамалар берілген анықтамалық ережелер қамтылған [72].

Яғни 34-тармақшадан тұрады [72].

Одан кейін келісім шарт пәні 3-тармақта сипатталып жазылған [72].

Онда 6-тармақшада негізгі және жалпы пайдаланатын жерлерге қатысты ережелер бекітілген [72].

4-тармақта төлемдер мен есеп айырысуды реттейтін 10 тармақшалар бар [72].

Осы ретте 5-тармақта тараптардың құқықтары мен міндеттеріне тікелей қатысты көптеген ережелер қамтылған. Онда көптеген құқықтық талаптар егжейлі түрде көрініс тапқан [72].

Шарттың 6-тармағы [72] Хабарламалар, Келісулер және Рұқсаттар деп аталған. Яғни коммуникациялық қатынастарға қатысты нормалар енгізілген.

Жалдау шартының 7-тармағы [72] Тараптардың жауапкершілігі деп аталады. Онда жалдау шартында белгіленген нормаларды орындамағаны немесе сақтамағаны үшін тұрақсыздық, айыппұл салу және оларды реттеу ережелері бекітілген [72].

Одан кейін 8-тармақ [72] Форс-мажор мәселелері туындаған жағдайда, сол кездегі реттеудің ережелері 8-тармақшаларға енгізілген [72].

9-тармақта [72] осы жалдау шартын бұзу бойынша тәртібін бекіткен.

10-тармақта өзгертулер мен жақсартуларға қатысты нормалар көрініс тапқан [72].

11-тармақ [72] Құпиялық деп аталған. Онда жеке құпиялыққа қатысты ережелер бар [72].

12-тармақта сауда орталығы жұмыс сағаттары бойынша нормалар белгіленген [72].

13-тармақта [72] өзге жағдайларға қатысты ережелер бекітілгендігін айта кетейік.

Ал 14-ші тармақ [72] Заңды мекен жайлары, банктік реквизиттер және тараптардың қол қоюы [72] деп аталған.

Жоғарыда сипатталған № 3 шартқа [72] талдамалық шолу жасаудан белгілі болғандай, осы жалдау шартының коммерциялық үй-жайды жалдау бойынша классикалық жалдау шартына жақын, құқықтық реттеудің сол түгел дерлік ережелерін қолданылған, кең көлемді шарт десек болады. Ақиқатында жалдау шарттары осындай нормалармен реттелуі тиіс. Сондықтан осындай жалдау келісім шарттарды жалпы үлгі ретінде пайдалану қажет.

Шартты түрде белгілеп алатын № 4 жалдау шарты асылында № 280-2019 мүлікті жалдау (аренда) шарты [73] 2019 жылдың 13 ақпанында Астана қаласында түзілген.

Келісім шарттың кіріспесінде жеке кәсіпкер мен «Europharma» ЖШС құрылымдық бөлімшесі (филиалы) өкілі сенімхатпен негізінде жалдау шартын жасалғандығы баяндалған [73].

Бұл жалдау шартының 1-бабының [73] 1-ші бетінде бірқатар терминдер мен анықтамалар бекітілген. Оның мазмұнында«Шарт», «Жалдау объектісі», «Жалпы пайдалану орындары», «Жалдау объектісінің қабылдау-беру актісі», «Жалдау мерзімі», «Жалдау мерзімінің басталу күні», «Жалдау мерзімінің аяқталу күні», «Жалдау объектісінің нысаналы мәні», «Жалға алушының қызметі», «Жалдау объектісін рұқсат етілген негізде пайдалану», «Жалдау ақысы» және «коммуналдық қызметтер» атты ұғымдық тіркестерге анықтама берілген [73]. Шарттың 1-ші бетінің соңында жалға беруші мен жалға алушы қол қоятын етіп қойған. Бұл осы жалдау шартының біз байқаған алғашқы құқықтық ерекшелік болып табылады.

Арнайы түрде талданып жатқан жалдау шартының [73] 2-ші бетінде 1-ші беттегідей ретпен бірқатар ұғымдар мен ұғымдық тіркестер белгіленген. Яғни «Жалға беруші үшін қызметтер», «Кепілдік жарна», «Күн», «Жұмыс күні», «Қазақстан Республикасының заңнамасы», «Мемлекеттік тіркеу», «Уәкілетті мемлекеттік орган», «Есептесу кезеңі», «Есеп беру күні», «Жалдау объектісінің жұмыс режимі», «Хабарлама», «Бөлінбейтін жақсартулар», «Бөлінетін жақсартулар» және «Ғимаратты күзететін күзет ұйымы» [73].

Келісім шарттың [73] 2-бетінің жалғасында 2-бабының мазмұны көрініс тапқан. Бұл баптағы мына құқықтық ерекшеліктер анықталады.

Шарттың 2.2 тармағында [72] Жалға алушы аталған келісім шартты қол қою кезінде бұл ғимарат жалға берушінің жеке меншік құқығында екенін, еш даулардың пәні болып табылмайды, ғимарат еш қамауда емес, әрі үшінші жеке тұлғалардың құқықтарымен ауыртпалық салынбаған [73] деген ереже бар.

Осы жалдау шартының 2.7 тармағының [73] мазмұнында Осы келісім шарттың мемлекеттік тіркелуі жалға алушының қаражаты есебінен жасалады

деген ереже қамтылған. Келісім шарттың 2-ші бет соңында жалға беруші мен жалға алушы өкілдері қол қойылған [73].

Осымен сол № 4 жалдау келісім шарттың мәтінін жеке талдау жасаудан анықталғандай, шарттың 5-бабында [73] жалға алушы әрбір айдың 25-не дейін 1700000 теңгені жалға берушінің банктік есеп-шотына аударып тұруы тиіс деген норма бекітілген [73].

Келісімшартқа қосымша ретінде үй-жайды қабылдау-беру актісі қол қойылып, мөр басылып ұсынылған [73].

Шарттың № 1 қосымша мазмұнында [73] жалға берілген ғимараттың жалпы 310 шаршы метр екендігі ақпарат [73] берілген. Осы тұста, 1700000 теңгені 310 саны бөлсек, онда 5484 теңге болады [73].

Демек, әрбір шаршы метрдің жалдау бағасы көрсетілген сома болып шығады. Бұл ретте Шымкенттегі аталған екі бизнес орталықтардағы жалдау шартында әрбір шаршы метр үшін жалдау бағасы ретінде нақты белгіленген сомадан бір жарым және екіден астам бағасы жоғары екендігі айқындалып тұр десек болады.

Әлбетте оның өзіндік себептері бар.

Біріншіден, мемлекеттің астанасы ретінде қала болғандықтан, оның бұл ретте экономикалық, қаржылық, сондай-ақ халықаралық деңгейдегі ахуалы, халықтың әлеуметтік-экономикалық және қаржылық жағдайы салыстырмалы тұрғыдан жоғары болып келеді.

Екіншіден, республикалық маңызы бар қалалар (Астана, Алматы және Шымкент) болғандықтан, Шымкент әзірге елдің астанасы деңгейіне жетпесе де, оған деңгейлес, біздің ойымызша, бірқатар экономикалық көрсеткіштері бойынша Алматы қаласын жатқызуға болады. Дегенмен, кейінгі жылдары ел ордасы нағыз тоғыз жолдың айналғандықтан, қаланың экономикасын едәуір көтерді.

Енді «Europharma»ЖШС филиалының тағы бір сол коммерциялық үй-жайды жалдау бойынша жалдау шартын қысқаша сараланады.

Шартты түрде № 5 шарт деп аталған тұрғын үй емес жайды жалдау шарты (№ 64-ПТ 2019) 2019 жылдың 1 қазанында [74] Қарағанды қаласында жасалған.

Келісім шарт кіріспесінде [74] жеке кәсіпкер мен «Europharma» ЖШС филиалының директорының қол қоюы арқылы жалдау шарты жасалғанын атап өтілген.

Бұл жалдау келісім шартының негізгі бір құқықтық ерекшелігі ретінде 2024 жылдың 30 қыркүйегінде бітетін күніне дейін келісім шарт ешбір бұзуға жатпайды [74] деген ережені «Келісім шарт пәні» деп аталған тармақта қамтылғанын атап өтуге болады.

Келесі реттегі 2-тармақта [74] жалдау объектісін тапсыру және қайтару тәртібіне қатысты ережелер енгізілген [74].

Сараланып жатқан келісім шарттың 3-тармағы «Келісім шарт бойынша төлем, орындалған міндеттемелердің қабылдау және төлеу мерзімі мен тәртібі» [74] деп аталған.

Оның 3.1 тармағында [74] жалдау ақысының көлемі 200000 теңге, бұл ретте әрбір шаршы метрі 4000 теңге деп белгіленген норма бар [74].

Сонымен қатар, 3.1-тармақтың [74] жалғасында сол жалдау ақысының көлемі жылына бір мәрте, оның ішінде он пайыздан аспайтындай өзгеруі мүмкін. Осы ретте 60 күн бұрын жалға алушының жазбаша ескертуі керек [74] деген норма белгіленген. Бұл норма бұған дейінгі талданған жалдау шарттарының ережелерінен құқықтық ерекшелік болып келеді, сонымен бірге оның өзіндік өзгешелігі бар.

Осы тұста, «Europharma» ЖШС филиалының аталған 3 жалдау шартын өзара салыстыратын болсақ, олардың жалпы ұқсас әрі ұқсастау тұстары бар екенін, бірқатар ерекшеліктері көрініс бергендігін байқадық. Сонымен қатар, кейбір өзгешелігін де анықталды.

Аталған ұйымның № 3 [72], № 4 [73] және № 5 [74] жалдау шарттарын өзара салыстыруды жүйелеп, қорытынды тұжырым жасаймыз.

Жеке талданған әрі салыстырмалы түрде сараланған үш шарттың ұқсас тұстары көптеу деуге болады. Олардың көбісі классикалық жалдау шарттары мен ұлттық заңнама белгіленген нормаларға сәйкестендірілген.

Өзара салыстырылған аталмыш үш шарттың бірқатар ерекшеліктерінің болуының негіздемесі негізінен жалға беруші тұлғалардың заңды әрі жеке мүдделерінің ықпалынан деп есептейміз.

Бұл ретте № 3 жалдау шарты [72] бойынша жалға берушінің жалдау ақысын өзгертуге қатысты ережесін жалдау шартына енгізуге әсер еткен.

Ендеше коммерциялық үй-жайды жалдау шарттарының мазмұнына қатысты тәжірибелік ерекшеліктер ұлттық заңнамадан бөлек, мүлік иелерінің ықпалының бар деп қорытындылауға болады.

Диссертациялық жұмыстың аталған бөліміндегі саралауды қорытынды тұжырыммен түйінделеді.

Қазақстан Республикасында түрлі коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын құқықтық әрі мемлекеттік реттеудің тәжірибелік мәселелерін саралау барысы нақты көрсеткендей, бірқатар мемлекеттік және құқықтық мәселелердің бар екендігі айқындалды.

Негізгі мәселе ретінде коммерциялық объектілердің түрлерінің әртүрлі болуына нақты байланысты болып тұр. Бұл фактор өз кезегінде коммерция мақсатында берілетін және алынатын объектілерді жалдау шарттарының жеке ерекшеліктері нақты болатындығын анықтап береді.

Коммерциялық объектілерді жалға беру мен жалға алудың заңнамалық үлгілері бар болғанымен, олардың тікелей құқықтық реттеу әрі мемлекеттік реттеудің негіздері мен тетіктері әртүрлі заңнама көрініс тапқан.

Сондықтан осы мәселені реттеу үшін Азаматтық кодексінің жалпы [2] және ерекше [4] бөлімдеріне, Кәсіпкерлік кодексіне, Мемлекеттік мүлік туралы және өзге тиісті заңдарға толықтырулар мен өзгерістер, тіпті жаңа тарауды енгізуді ұсыныс жасалады.

Жоғарыда аталған заңдардың өзара байланысы бойынша құқықтық олқылықтар бар.

Коммерциялық объектілердің саны мен түрлері, олардың жалға беру мен жалға алу шаралары мемлекеттік бақылау жүйесінен тыс қалуда.

Оларды жалға беру мен жалға алу бойынша халықаралық коллизиялық қайшылығы бар.

Сондықтан Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын шет елдердегі шарттармен салыстырмалы-құқықтық талдау қажеттілігі туындайды.

Осы тұста тәжірибелік сипаттағы ұсыныс жасалады.

Азаматтық кодекстің 117-бабының (Жылжымайтын және жылжымалы мүлік) 1-тармағы [2] мазмұнында «коммерциялық үй-жай» ұғымына жанама (яғни тұрғын емес үй-жай) және жалпы абстрактілі (ғимараттар, құрылыстар) түрдегі қатысты терминдердің болғанымен, алайда онда бұл ұғымдық тіркес тікелей бекітілмеген. Демек, сол ұғымдық тіркес аталған баптың мазмұнында қамтылуы қажет.

Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттарға) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, кәсіпкерлік қызметке арналған қажетті үй-жайлар (объектілер), көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын жеке коммерциялық емес және коммерциялық объектілер жатады.

Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар, оның ішінде тиісті коммерциялық үй-жайлар (объектілер) дара (бөлек) меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері (түрлері) болып танылады.

Демек, коммерциялық үй-жайлар қазіргі азаматтық құқықтық объектісі ретінде саналады.

Біріншіден, қазір тұрғын үйлер адамзат үшін тұтынушылық қажеттілік болса, ал коммерциялық үй-жайлар кәсіпкерлік субъектілері үшін кәсіптік әрі коммерциялық құндылық ретінде сипатталатын, сондай-ақ олардың кәсіби істерін жүргізетін объектілер болып табылады.

Коммерциялық үй-жайлар негізі коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының туындауына бастапқы ықпалды ететін, кәсіпкерлік субъектілеріне кәсіпкерлік қызметінің қалыптасу мен дамуына, қаржылық табыстар табуына мүмкіндікті беретін объектілер.

Екіншіден, коммерциялық үй-жайлар тек сол азаматтық құқықтың ғана емес, сондай-ақ кәсіпкерлік құқығы, құрылыс құқығы, тұрғын үй құқығы, салық құқығы және өзге құқық салалары мен институттары бойынша реттеу объектілері болып келеді.

Сондықтан аталмыш объектілерге көптеген субъектілердің (кәсіпкерлік субъектілері, мемлекеттік органдар мен мекемелер, жек тұлғалар мен заңды тұлғалар, трансұлттық компаниялар, сондай-ақ халықаралық ұйымдар және т.б.) мүдделері мен сұраныстары бар.

Үшіншіден, коммерциялық үй-жайлар тек кәсіпкерлік субъектілердің материалдық мүдделерін ғана қанағаттандырмайды, сонымен бірге аталмыш

объектілердегі қызметтің немесе сауда-саттықтың тұтынушыларының өзіндік мүдделерін қанағаттандыруға арналған объектілер ретінде саналады.

Ендеше мына төмендегі редакциялық мазмұндағы авторлық сипатта жинақталған анықтамалар ұсынылады.

Коммерциялық үй-жайлар – өзі орналасқан жер учаскелерімен тығыз байланысы болуымен бірге, физикалық тұрғыда қозғалмайтын, оларды жеке экономика жағынан пайдалану арқылы кәсіпкерлік субъектілері мен құқық субъектілерінің жеке пайда табу мүдделерімен ұштасатын, жылжымайтын мүліктің материалдық объектісіне байланысты құқықтар мен ауырпалықтар кешені ретінде бірнеше ерекше қоғамдық қатынастарымен нақты байланысы (кәсіпкерлік, тұтынушылық, сауда-саттық, қызмет көрсету, жалға беру, жалға алу, салық төлеу және т.б.) бар коммерциялық объектілер.

Сонымен, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының маңызды түрлерін жіктеу және оңтайлы практикалық шешімдерді әзірлеу бойынша зерттеу жұмысын жүргізе келе, мынадай қорытынды тұжырым жасалады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының маңызды түрлеріне жинақталған негізде мынадай 5 топтағы шарттардың жиынтығы жатады.

Бірінші топқа сауда-саттыққа арналған коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттары жатады.

1. Әртүрлі сауда-саттық орындарды жалдау шарттары. Олардың өзі мынадай негізгі түрлерге жіктеледі:

1.1 Азық-түліктерді сату дүкенін жалдау шарты;

1.2 Аралас заттарды сату дүкенін жалдау шарты;

1.3 Гүлдер сату дүкенін жалдау шарты;

1.4 Киім-кешектерді сату дүкенін жалдау шарты;

1.5 Аптекаларды жалдау шарты;

1.6 Ветериналық аптекаларды жалдау шарты;

1.7 Көліктерді сату салонын жалдау шарты.

2. Универсальды магазин жалдау шарты;

3. Супермаркетті жалдау шарты;

4. Супермагазиндерді жалдау шарты;

5. Көрмезалдарын жалдау шарты;

6. Бөлшек сауда дүкендерінің арнайы түрлері (комиссиондық магазин, дүңгіршіктер және т.б.) бойынша жалдау шарттары.

7. Сауда орталықтарын жалдау шарты;

Екінші топқа әкімшілік-кеңселерге арналған коммерциялық объектілер бойынша жасалған жалдау шарттары жатқызылады:

1. Бизнес орталықтарын жалдау шарты;

2. Бизнес кеңселерді жалдау шарты.

2.1 А класты бизнес кеңселерді жалдау шарты.

2.2 В класты бизнес кеңселерді жалдау шарты.

2.3 С класты бизнес кеңселерді жалдау шарты.

2.4 D класты бизнес кеңселерді жалдау шарты.

Үшінші топқа қоғамдық тамақтандыру орындарын жалдау шарттарын жатқызуға болады:

1. мейрамхананы жалдау шарты;
2. дәмхананы жалдау шарты;
3. барды жалдау шарты;
4. асхананы жалдау шарты.

Төртінші топқа жатқызылатын қойма үй-жайларын жалдау шарттары бар:

1. «А» класты қойма үй-жайды жалдау шарты;
2. «В» класты қойма үй-жайды жалдау шарты;
3. «С» класты қойма үй-жайды жалдау шарты;
4. «D» класты қойма үй-жайды жалдау шарты.

Бұдан бөлек мынадай қоймалар түрлерін жалдау шарттары бар:

5. өндірістік қойманы жалдау шарты;
6. транзиттік ауыстырып тиеу қоймасын жалдау шарты;
7. кедендік қойманы жалдау шарты;
8. көтерме-тарату қоймасын жалдау шарты;
9. резервтік сақтау қоймасын жалдау шарты.

Бесінші топқа әлеуметтік, тұрмыстық, білім, денсаулық, әсемдік, көлік түрлеріне қызмет ету орындары, емдеу-сауықтыру орындары, қонақ үйлер, кәсіпкерлік және өзге қызметтерді көрсету орындарын жалдау шарттары және өзге жалдау шарттары жатады.

Сонымен, шартты түрде жалпы 5 топқа бөлінген коммерциялық жалдау шарттарының негізгі және арнайы ерекшеліктері бар.

1. Коммерциялық үй-жайлардың салыну мақсаты мен оларды жалдау шартының мақсатына сай болуы. Бұл оны өзге мүліктік жалдау шарттарынан нақты ерекшелендіреді.

2. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартында белгіленген жалдауға беру және алу мақсаттары (табыс табу, қайта жалға беру, үшінші тұлғаға жалға беру, тұтынушылық) басқа шарттардан ерекшелендіреді.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдаудың (жалға берудің) үлгілік шартын бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрінің 17.03.2015 ж. № 211 бұйрығы [75] бойынша үлгілік шартынан мазмұндық және элементтік белгілерімен ерекшеленіп тұрады. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының негізгі және арнайы элементтері көбінде жиырмадан астам элементтер белгіленеді. Ал сол үлгілік шартта бар болғаны 8 элемент, яғни сегіз бөлімнен тұрады.

Аталған үлгілік шарттың мазмұнына аналитикалық шолу жасау нақты анықталғандай, сол мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдаудың (жалға берудің) үлгілік шартында жалға беруші және баланс ұстаушы делінген ұғымдық тіркестер бекітілген [75]. Бұл үлгілік шарттың коммерциялық үй-жайды жалдау шартынан негізгі ерекшелігі жалдау объектісі белгілі бір мемлекеттік орган не мемлекеттік мекеменің басшысының бұйрығы немесе белгілі бір тендер нәтижелері туралы хаттамаға тендер нәтижесінде жалдауға беріледі.

Демек, коммерциялық үй-жайды жалдау шартына сәйкес жалға беруші субъектілердің кірістері мен табыстары, сол олардың банктік есепшоттарына түседі. Ал мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдаудан (жалға беруден) түсетін кірістер мен табыстар тек қана сол мемлекеттік органның немесе мекеменің есеп шоттарына тікелей түсуі тиіс. Бұл фактілер өз кезегінде олардың арнайы ерекшеліктерін анық білдіреді.

3 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖӘНЕ ШЕТ ЕЛДЕРДІҢ ҰЛТТЫҚ ЗАННАМАСЫНДА КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫН РЕТТЕУ АСПЕКТІЛЕРІ

3.1 Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша халықаралық озық тәжірибесі бар мемлекеттер тәжірибесінің ерекшеліктері

Халықаралық озық тәжірибесі бар мемлекеттердің коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша тәжірибесінің ерекшеліктерін зерттеу өте мәселеге жатады.

Біріншіден, уақыт өткен сайын коммерциялық үй-жайлардың жаңалау түрлері шығуда.

Екіншіден, халықаралық озық тәжірибесі бар мемлекеттерде жалға беру және жалға алу жүйесі құқықтық және өзге қырлары бойынша оңтайлы жағдайға келтірілген деуге болады.

Үшіншіден, көптеген дамыған елдердегі халықтың көпшілігі және жеке дамушы елдердегі халықтың бір бөлігі шет елдердегі коммерциялық үй-жай сатып алуға және жалдауға мүдделі болып келеді.

Жылжымайтын мүлік саласының тәжірибелі маманы әрі экономист-ғалым Н.Н. Рогожина өзінің «Тұрғын үй қорын жалға берудің халықаралық тәжірибесі» [76] атты ғылыми мақаланың кіріспесінде «тұрғын үй қорының құрылымында жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі жоғары елдерге Австрия, Германия, Дания, Франция, Швеция, Нидерланды және Чехия жататындығы» жазылған [76, 73 б.]. Бұл ретте автор мақалада келтірілген № 2 кесте арқылы жалға берілетін тұрғын үйлердің коммерциялық және коммерциялық емес секторларын қарастырған [76, 74 б.].

Кесте № 3

Жалдау түрі	**Инвесторлар**	**Қаржылық сипаттамасы**	**Жалға берілетін тұрғын үй иелері**
Коммерциялық жалдамалы тұрғын үй жай	Заңды тұлғалар және жеке тұлғалар	Негізгі қаржының көзі инвесторлардан келеді және жалға беруден түседі.	Заңды тұлғалар және жеке тұлғалар
Жалдаудың коммерциялық емес секторы	Шектеулі пайда	Қаржының негізі құрылтайшылар, Қайырымдылық қорлар, бюджеттік инвестиция және т.б.	Тұрғын үй қауымдастықтары Тұрғын үй кооперативтері Муниципалитеттер

Бұл кестенің мазмұнынан анықталып тұрғандай, коммерциялық үй-жай пайда алу үшін салынған ғимарат болып табылады. Сондықтан оны жалға беру және жалға алу да жалпы айтқанда пайда алу мақсаттары көзделеді. Бұл ретте олардың пайда алудағы айырмашылығын айтар болсақ, жалға беруші пассивті кірісті (алдын ала тараптардың келісіміммен белгіленген ақша сома)

алады. Ал жалға алушы активті кірістерді алуы мүмкін. Бұл жағдайда активті кіріс жалға алушының белсенділігіне және оның саудасындағы заттар мен тауарларғына деген тұрақты тұтынушыларының сұранысына немесе тиісті қызмет көрсетуінің сапасына байланысты жеке клиенттерінің санына қарай алынады.

АҚШ-да Нью-Хэмпшир қаласында «New Hampshire Business Review» атты басылымда 2025 жылдың 9 мамырында жеке жарияланған мақалада корпоративтік департамент және жылжымайтын мүлік практикасы тобының директоры Сабрина К. Бивенс «коммерциялық жалдау шартының негізгі ережелері тиісті мерзімнің ішінде қайта қарауды және оны жаңартып тұруды ұсынған [77]. Бұл ретте мақаланың кіріспесінде автор коммерциялық жалдау шарттары тек стандартты нысандар ғана емес, олар жалға беруші мен жалға алушы арасындағы қарым-қатынастың ұзақ мерзімді табысын анықтайтын динамикалық заңды құжаттар екендігін жаза келе [77] мынадай бастапқы ескертпелерін берген.

1. Сіз жылжымайтын мүлік иесі болсаңыз да, жалға алушы болсаңыз да, оның қолданыстағы заңнамаға, бизнестің өзгеретін қажеттіліктеріне, жылжымайтын мүлік құрамындағы өзгерістерге және жалпы нарықтық жағдайға сәйкес келуін қамтамасыз ету үшін жалдау шартын үнемі қайта қарау және жаңарту өте маңызды.

2. Тіпті жақсы жасалған жалдау шарттары ескіруі немесе уақыт өте келе тексерілмесе, тараптарды даулардың орынсыз қаупіне ұшыратуы мүмкін.

3. Қайта қарауды жеңілдету үшін бастапқы кезеңдегі заңгерлік қызметтерге шағын инвестициялар жалға берушіні немесе жалға алушыны болашақта айтарлықтай шығындардан қорғай алады [77].

Төменде мерзімді қайта қарау кезінде ерекше назар аударуға тұрарлық бірнеше ережелер берілген [77].

Автор мақаланың негізгі бөлімін мынадай жеке бөлімшелерде сипаттап жазған.

1. Жалдау ақысы және эскалация пункттері. Қазіргі кез-келген жалдау шартының маңызды бөлімдерінің бірі – жалдау ақысы болып табылады [77].

1.1 Тұрақты тексерулер базалық жалдау ақысының ағымдағы нарықта бәсекеге қабілетті болып қалатынын және жыл сайынғы көтерілу немесе тұтыну бағаларының индексіне түзету сияқты жалдау ақысын көтеру шарттарының өзектілігін анықтауға бағытталуы керек [77].

1.2 Көптеген ескі жалдау шарттары экономикалық шындықты немесе салалық тәжірибені көрсетпеуі мүмкін. Себебі, жеке ескірген формулаларды қолданылады [77].

1.3 Сондай-ақ, жалға берушілер операциялық шығындарды, пайыздық жалдау ақысын немесе кірісті оңтайландыратын жалдау ақысын есептеудің басқа түрлерін қосуды қарастыруы керек [77].

1.4 Жалпы жалдау ақысы тарихи түрде жалға берушіге қолайлы кірісті қамтамасыз еткен болуы мүмкін [77].

1.5 Бірақ, бұл ретт айтар жайт, жалпы жалдау моделінің ыңғайлылығы жылжымайтын мүліктің ағымдағы операциялық шығындарының өсуінен асып түсуі мүмкін [77].

Автордың осы ұсынымдарының практикалық маңызы бар. Себебі, жеке коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тиісті мәтінінде жалдау ақысын есептеу тәсілдері қамтылуы тиіс.

Автор келесі 2-бөлімде «Зиянды өтеуге және сақтандыруға қойылатын талаптар» жайлы сипаттап берген [77].

2.1 Жалдау шарттарында шарттың көлемін, алып тасталуын және қолданылу кезеңдерін қоса алғанда, әрбір тараптың залалды өтеу жөніндегі міндеттемелері нақты жазылуға тиіс [77].

2.2 Сақтандыру талаптары бойынша құқықтық жауапкершіліктің ең аз шегі, жұмысшыларға өтемақы төлеу саясаты және қолданылатын жерде кибержауапкершілікті тікелей сақтандыруды қосу сияқты ағымдағы қамту стандарттарын ескере отырып жаңартылуы керек [77].

2.3 Жалдау шартында сақтандыру полисінің болуы көрсетілуі және талаптар сақталмаған жағдайда құқықтық қорғау іс-шаралары нақты көзделуі тиіс [77]. Автордың ұсынымын құптауға болады. Әсіресе, сақтандыру талабы қазіргі көптеген жалдау шарттарында көбінде назардан тыс қалып жатады. Ал бір жағынан сақтандыру талаптары екі тарапқа қажет. Біздің ойымызша, сақтандыру жалға беруші міндетті түрде мүдделі, ал ол жалға алушыға тиімді болады. Өйткені, заңды фактілер форс мажорлы немесе белгілі бір нақтырақ айқындалған жағдайларға (оқиғаларға, әрекеттер, әрекетсіздікке) байланысты туындауы мүмкін.

Сараланып жатқан мақаланың келесі № 3 бөлімінде жалға беру және қосалқы жалдау туралы ұсыныстық сипаттағы ережелер қамтылған [77].

3.1 Коммерциялық жалдау нарықтары ауытқуларға ұшырайды, жалға алушылар көбіне бизнесті қайта құрылымдау немесе кеңейту шеңберінде қайта жалға беру немесе қосалқы жалдау икемділігіне ұмтылады [77].

3.2 Жалға беру және қосалқы жалдау ережелері жалға алушының икемділігі мен жалға берушінің бақылауы арасындағы тепе-теңдікті қамтамасыз ету үшін жалдау шарттарын қайта қарау керек [77].

3.3 Болжалды алушының қаржылық жағдайы, үй-жайды пайдалану және басқа жалға алушыларға ықтимал әсер ету сияқты нақты факторларды қосу арқылы мақұлдау критерийлерін жаңартуды қарастыру қажет [77].

3.4 Сондай-ақ, жаңа операторға бірнеше үй-жайларды сату жағдайында белгілі бір минималды критерийлерге сәйкес пәтер иесіне көбірек икемділік беретін ережелерді қосуды қарастыруы тиіс [77].

3.5 Бұл жылжымайтын мүлікте жаңа бизнес жүргізуді жоспарлап отырған үшінші тарапқа рұқсат берумен салыстырғанда, бұл пәтер иесіне рұқсат беруді мақұлдауды көбірек бақылауды қамтамасыз етуі керек [77].

3.6 Пайданы бөлу туралы ережелер әділеттілік пен мәжбүрлеп орындау мүмкіндігіне қайта қаралуы қажет [77].

Қарастырылып жатқан мақаланың 4-бөлімінде пайдалану және ерекше пайдалану шарттары жайлы баяндалған [77].

4.1 Жалдау шартында рұқсат етілген пайдалану нақты көрсетілуі керек, сонымен қатар жалға берушінің жалға алушыларының құрамын қорғайтын шектеулер болуы мүмкін [77].

4.2 Дегенмен, бұл ережелер, әсіресе бизнес пен тұтыну тенденциялары аясында, тым қатал немесе ескірмегеніне көз жеткізу үшін үнемі қайта қаралуы керек [77].

4.3 Жалға берушілер қолданыстағы жалға алушыларға берілген айрықша пайдалану құқықтары олардың жаңа перспективалы клиенттерге үй-жайларды жалға беруіне кедергі келтірмейтінін растауы керек [77].

4.4 Жалға алушылар, өз кезегінде, рұқсат етілген пайдалану бизнестің жаңа бағыттарын дамытуға немесе олардың әлеуетті өсуін немесе бизнес үлгісіндегі өзгерістерге бейімделу қажеттілігін шектемеу үшін жаңа өнімдер шығаруға мүмкіндік беретініне көз жеткізуі керек [77].

Келесі 5-бөлімде экологиялық талаптарды сақтауға қатысты ұсыныстар берілген [77].

5.1 Экологиялық заңнаманы бұзғаны үшін реттеуші талаптар мен нормалар болуы тиіс [77].

5.2 Егер шартта үшінші тараптың, яғни мердігерлер немесе өзге жалға алушылардың құқықтық жауапкершілігін айқындайтын ережелер болмаса, онда оны қосу керек [77].

5.3 Сонымен қатар, жалдау шартында, егер үй-жайға мемлекеттік экологиялық бағдарламалар қолданылуы мүмкін болса, тиісті ережелерге сілтемелер болуы керек (мысалы, Массачусетс Төтенше жағдайлар жоспары немесе Нью-Гэмпшир қоршаған ортаны қорғау департаменті ережелері) [77].

Автор 6-бөлімде дефолт және қорғау құралдары жөнінде практикалық ұсыныстарын берген [77].

6.1 Міндеттемелерді орындамау туралы ережелер және олармен байланысты құқықтық қорғау құралдары нақты анықталып, өзекті болуға тиіс [77].

6.2 Міндеттемелерді орындамау деп саналатын нәрсені, бұзушылықты хабарлау мен жоюдың қолданыстағы мерзімдерін және келісімшартты бұзбаған тарапқа қол жетімді құралдарды зерттеңіз [77].

6.3 Атап айтқанда, жалдау шартында адвокаттардың ақысын өндіріп алу туралы ережелер, төленбеген сомалар бойынша пайыздар және бұйрық сияқты құқық құралдарын қолдану құқығы бар екеніне көз жеткізіңіз [77].

6.4 Банкроттық туралы заңнамадағы өзгерістер немесе соттың қорғау құралдарын түсіндіруі тиісті жаңартуларға әкелуі керек [77].

Сараланып жатқан мақаланың 7-бөлімінде автор форс-мажор және коммерциялық қызметтегі үзіліспен жеке байланысты мәселелерді іс жүзінде шешу жолдарын көрсеткен [77].

7.1 COVID-19 пандемиясы кезінде жылжымайтын мүлік заңгерлері коммерциялық жалдау шарттарындағы форс-мажор ережелерін талдаумен айналысты [77].

7.2 Пандемия форс-мажор және коммерциялық қызметтегі үзілістер туралы сауатты жасалған ережелердің маңыздылығын атап өтті [77].

7.3 Жалдау шарттарында форс-мажор оқиғасы деп саналатын нәрсе және оның жалдау міндеттемелеріне немесе жеткізу мерзіміне қалай әсер ететіні нақты көрсетілуі керек [77].

7.4 Сонымен қатар, тараптар пандемия, табиғи апаттар немесе Үкіметтің қаулылары сияқты денсаулық сақтау саласындағы төтенше жағдайларға байланысты бизнесті жабуға қатысты ережелерді қайта қарауы керек [77].

7.5 Жалдау ақысының төмендеуіне жол берілетінін және қандай жағдайда қымбат даулардың алдын алатынын нақты анықтау [77].

8-бөлімде автор жаңарту және опциондар шарттары жайлы пікірлерін білдірген [77].

8.1 Егер сіздің жалдау шартыңызда ұзарту, сатып алу немесе кеңейту мүмкіндігі болса, бұл ережелер орындалудың анықтығы мен міндеттілігін қамтамасыз ету үшін қайта қаралуы керек [77].

8.2 Ескерту мерзімдері, ұзарту кезеңдеріндегі жалдау ақысын анықтау әдісі және кейінге қалдыру шарттары (мысалы, жойылмаған дефолттың болмауы) сияқты негізгі терминдер бір мәнді болуы керек [77].

8.3 Соттар көбінесе оны жүзеге асырғысы келетін тарапқа қарсы опционның түсініксіз тұжырымдамаларын түсіндіреді, сондықтан дәлдік өте маңызды [77].

Сабрина К. Бивенс 9-бөлімде электрондық хабарламалар және орындау жайлы ескертпелерін береді [77].

9.1 Байланыс әдістері дамыған сайын жалдау шартының хабарламалар мен шарттың орындалуына қатысты ережелері жаңартылуы керек [77].

9.2 Егер сіздің жалдау шартыңыз әлі де «тіркелген хат» арқылы ескертуді қажет етсе немесе электрондық қолтаңбаларды пайдалануды қамтамасыз етпесе, бұл бөлімдерді жаңарту уақыты келді [77].

9.3 Нью-Гэмпшир қаласында электронды қолтаңбалар қазірдің өзінде қабылданады, соның ішінде бірыңғай электрондық транзакция туралы заңға (UETA) сәйкес [77].

9.4 Дегенмен, жалдау шарттарында проблемаларды болдырмау үшін оларды пайдалануға тікелей рұқсат беру керек [77].

Автор аталған мақаланың қорытынды бөлімін мынадай ұсыныстармен түйіндеген [77].

10.1 Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беруді мезгіл-мезгіл қайта қарау және жаңарту олардың заңды күшін қамтамасыз ету, тәуекелдерді азайту және операциялық тиімділікті арттыру үшін өте маңызды [77].

10.2 Жалдау шарты өзгеретін құқықтық нормаларды, экономикалық жағдайларды және бизнестің шындығын ескеретін серпінді құжат болуы керек [77].

10.3 Сіз бүкіл портфолио үшін жалдау шарттарын стандарттайтын жалға беруші болсаңыз да, жаңа үй-жай туралы келіссөздер жүргізетін жалға алушы болсаңыз да, бұл ережелерді жаңартып отыру қымбат сот процестерін болдырмауға, жалға алуды үздіксіз басқаруды қамтамасыз етуге және ұзақ мерзімді мүдделер мен инвестицияларды қорғауға көмектеседі [77]. АҚШ сарапшысының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының мазмұнына қатысты негізгі бөлімдер мен бірқатар ережелердің жиынтығы тәжірибелік тұрғыдан құптарлық тұстары бар. Мысалыға айтар болсақ, жалдау шартының аса маңызды тұстары ретінде сол жалдау ақысы, келтірілген зиянды қалпына келтіру, экология, міндеттемелерді орындамау, форс-мажор, келісім шартты ұзарту, жаңарту, тіпті жаңа опциондар, өзара байланыс пен хабарлама және жалдау шартын мезгілінде қайта қарап талқылауға қатысты елеулі ұсыныстар жиынтығын жинақтап ұсынған.

Енді ретте Стюарт Дарлингтонның «Коммерциялық жалдау бойынша жалға алушының практикалық нұсқаулығы» [78] атты еңбегіне зер салайық.

Автор жалға алушы жалға берушінің барлық тәуекелдер түрлеріннен сақтандырылуы тиіс екендігіне назар салу керектегін жаза келе, бұл ретте ол мына төмендегі негізгі тәуекел түрлерін жіктеп көрсеткен [78]:

1. Өрт;
2. Жарылыс;
3. Найзағайдың ғимаратқа түсуі;
4. Жер сілкінісі;
5. Орасан дауыл ғимаратқа зарардың болуы;
6. Азаматтық жаппай тәртіпсіздік және террористік актілер салдарынан ғимаратқа және оның ішіндегі мүліктерге және заттарға зиян келтірілуі [78].

Автордың жіктеп көрсеткен негізгі тәуекел түрлерінің 5 түрі форс мажорға (табиғи апаттарға) жатқызылады. Алайда, соңғы бірінші, екінші, алтыншы түрлер сол табиғи апаттарға жатпайды.

Сондықтан оларға қатысты қылмыстық және өзге құқық бұзушылық негіздері бойынша жеке құқықтық жауапкершіліктер туындайды. Әлемде бұл оқиғаларға көптеген мысалдар бар.

Оңтүстік Африка зерттеушісі О.К. Монгале «Әлеуметтік наразылық па, әлде қылмыс па? Гаутенг пен Квазулу-Наталь провинцияларындағы қалалық тәртіпсіздіктер мен қылмыс арасындағы байланыс, Оңтүстік Африка (2021)» атты мақаласында (түпнұсқа ағылшын тілінде жазылған) [79] аталған тақырыпқа қатысты бірқатар мәселелерге талдай жасай келе, сол мақаланың қорытынды бөлігінде автор мынадай авторларға сілтеме жасап (Мчуну, 2021 жыл және Вумбуну, 2021 жыл) аталған елдегі 2021 жылы болған жаппай тәртіпсіздік және қарулы қақтығыстар кезінде ірі супермаркеттер мен сауда орталықтары зардап шеккендігін, әсіресе әртүрлі атаулармен жеке жұмыс істейтін 1189 супермаркетінің 200-і Квазулу-Наталь провинцияларында да,

Гаутенг провинцияларында да тоналған, жойылған және өртелген. Олардың ішінде 69 Shoprite супермаркеті, 54 Shoprite Liquor дүкені, 44 Usave дүкені, 35 жиһаз дүкені және 6 checkers супермаркеті, бір Checkers Hyper және бір тарату орталығы бар екені жазған [79]. Автордың зерттеу жұмысының маңыздылығын айтар болсақ, кейінгі жылдары бірқатар елдерде, оның ішінде Оңтүстік Африка дамыған индустриалды-аграрлы мемлекет деңгейіне жетсе де әлде сол жақта әлеуметтік-саяси қақтығыстар аракідік көрініс береді. Бұл ретте тек коммерциялық үй-жайлардың иелері ғана емес, сондай-ақ оларды жалға алушылар жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар, тұтынушылар, тіпті сол мемлекеттің бюджеті мен салық жүйесі де зардап шеккен деуге болады.

Өкінішке қарай, осындай жағдайлар біздің елде де 2022 жылғы қаңтар оқиғасы кезінде орын алды. Осы ретте ҚР Президенті жанындағы орталық коммуникациялар қызметінің 2022 жылы 25 қаңтарында арнайы жариялаған материалдың мәліметіне сүйенсек, сол оқиға кезінде жалпы бір жарым мыңға жуық ғимараттар мен үй-жайлар зардап шеккен [80]. Аталған материалда ең көп зардап көрген 1395 бизнес объектілері болған, оларға зақым келтіруден бөлек, олар тоналғандығы да баяндалған [80].

Келесі ретте «Атамекен» ҚР-ның Ұлттық кәсіпкерлер палатасының сайтында 08.08.2022 жылы мәселелер реестрінде № 1237 тіркелген «Қаңтар оқиғалары кезінде зардап шеккен ірі бизнес субъектілеріне келтірілген залалды өтеу» атты материалдағы ресми ақпаратқа жүгінсек [81]. Себебі, оның мазмұнында аталған мәселені реттеу үшін мынадай шешімдердің жиынтығы қабылданған.

1. Қаңтар оқиғасы кезінде елдің 7 өңірде (Алматы, Шымкент, Алматы облысы, Қызылорда, Жамбыл, Атырау) зардап шеккендерге ірі бизнесмендер мен кәсіпкерлерге арнайы қолдау көрсете отырып, ҚР Үкіметі үйлестіруімен комиссиялар 75 мәжілісті өткізу арқылы 1478 өтінім иесіне жалпы сомасы 7,9 млрд теңге өтемақы беруді бекіткен [81].

2. 162 ірі бизнес субъектілеріне жалпы 34 млрд теңге өтемақы беруге шешім қабылданған. Сол соманың ішінде 31,5 млрд теңге Алматыдағы ірі бизнес субъектілеріне тиесілі болған [81].

3. Мәселені шешудің тағы бір тетігі ретінде қолданыстағы ҚР Салық кодексіне толықтырулар мен өзгертулер енгізу көзделген. Осы ретте төтенше жағдайлар кезінде орын алған зардаптарды ескерген салық төлемдерін тиісті мерзімге шегеру және реттеу ережелерін қабылдауға ұсыныс жасалған [81].

4. Сонымен қатар аталған мәселеге баламалы тетік ретінде 2021-2025 жылғы кәсіпкерлікті дамыту бағдарламасын қабылданған тиісті ҚР Үкіметі қаулысына өзгертулер енгізуге, яғни ірі бизнес субъектілеріне 5 жылға 6% жеңілдік 10 млрд теңгеге дейін кредит беруге шешім қабылдаған [81].

Жоғарыда коммерциялық үй-жайларға қатысты келтірілген оқиғаларды назарға ала отырып, мына төмендегі ұсыныстар жасалады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының мазмұнына жалға беруші мен жалға алушы төтенше жағдайлардың негізгі түрлерінің атауын қосқан абзал:

– табиғи сипаттағы төтенше жағдайлар (жер сілкінісі, су тасқыны және т.б.);

– техногендік сипаттағы төтенше жағдайлар (өндірістік жарылыс, көлік апаттары және т.б.);

– әлеуметтік сипаттағы төтенше жағдайлар (қарулы қақтығыстар мен террористік актілер, сондай-ақ жаппай тәртіпсіздіктер және т.б.);

– биологиялық сипаттағы төтенше жағдайлар (пандемия, эпидемия және т.б.).

АҚШ азаматы, заңгер Фред С. Стейнголд Мичиган штатында шағын кәсіпкерлік субъектілеріне практикалық заңгерлік қызмет етіп келеді. Оның бірнеше мақалалары мен кітаптары шағын бизнеске арналған. Осы орайда, заңгердің «Legal Forms for Starting & Running a Small Business» (Шағын бизнесті бастау және жүргізудің құқықтық нысандары» [82] атты кітабына талдау жасайық.

Заңгер Фред С. Стейнголд өз кітабындағы «Аренда» (Жалға алу) атты бөлімінде «Әдетте тиісті жалдау шарттарында ай сайынғы жалға алу ақысы көрсетіледі» [82, 261 б.] деп жаза келе, бұл факт жалдау ақысын есептеудің жалғыз жолы емес екенін атап өткен. Автор жалданатын ғимараттың түріне және жергілікті құқықтық әдет-ғұрыпқа байланысты, мұнда жалдау сомасын белгілеудің негізгі тәсілдерін жіктеп көрсеткен:

1. Gross leases (Жалпы жалдау шарты);
2. Net leases (Таза жалдау шарты);
3. Net-net leases (Таза-таза жалдау шарты);
4. Net-net-net (“triple net”) leases (Үш жақты жалдау шарты);
5. Percentage leases (Пайыздық жалдау шарты) [82, 261 б.]. Автордың жіктемесі орынды. Өйткені, коммерциялық үй-жайды жалдау шартында осы тәсілдерге жалға беруші мен жалға алушы мән беруі қажет. Бір жағынан сол мәселелер реттелмеген коммерциялық үй-жайды жалдау шартына қатысты бірқатар мәселелер туындауы мүмкін. Сондықтан коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тараптары осы тәсілдерді негізге ала отырып, шартта сол тәсілдің бірін нақты көрсеткені жөн.

Кітаптың 10-бөлімі «Мүмкіндіктері шектеулі американдықтар туралы» заңды сақтау деп аталған [82, 264 б.]. Автор осыған қатысты мәселелерді сол жалға берушіден сұрай отырып, анықтау арқылы жалдау шартында осыған тиісті ережелердің қамтылуы тиіс екендігін ұсынған [82, 264 б.]. Бұл ретте ол автор жалға алынған коммерциялық үй-жайдың аталған заңға сәйкес болуы бірінші кезекте коммерциялық үй-жайға тұтынушылық мақсатпен келген тұтынушыларға немесе сол коммерциялық үй-жайда еңбек ететін жұмыскер немесе қызметкердің де құқығын қорғауға және оларға мүмкіндік жасайтыны жөнінде ерекше атап өткен болатын [82, 264 б.]. Автордың ескертпесі және оның ұсынысы қисынды. Себебі, мүмкіндік шектеулі жеке тұлғалардың жеке құқығын құрметтелуі керек. Бір жағынан алып қарағанда, бұл коммерциялық үй-жайдағы қызметке және қарым қатынасқа деген тұтынушылардың құрметі арта түседі. Қазір бұл әрекеттер арнайы трендке айналып келеді. Сол себепті

коммерциялық үй-жайды жалдау шартында тараптар (яғни жалға беруші мен жалға алушы) мүмкіндік шектеулі жеке тұлғаларға қатысты тиісті заңнаманы негізге алып, қажетті ережелерді қабылдағаны абзал.

Сонымен, қорыта келгенде, коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша халықаралық озық тәжірибесі бар кейбір мемлекеттер тәжірибесін саралау көрсеткендей, жалдау шартының мазмұнында «сақтандыру ережесі», «экологиялық талаптар», «төтенше жағдайлардың түрлері», заңгер Стейнголд ұсынған «жалдау шарттарының түрлері», «келтірілген зияндарды қалпына келтіру» және өзге қажетті ұғымдық тіркестер мен терминдер қамтылуы тиіс деп есептейміз.

3.2 Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын шет елдердегі шарттарымен салыстырмалы-құқықтық талдау

Салыстырмалы құқықтану мен мемлекеттану тек ғылыми ғана емес, жалпы ғылыми әдістермен және көптеген ғылыми зерттеу құралдары барлық жиынтығымен толықтырылып жеке (салыстырмалы) әдіс шеңберінен асып, заң ғылымына бағытталған кең бөлімдердің біріне айналып отыр [83, 6 б.]. Профессор М.Т. Баймахановтың бұл пікірін толықтай құптауға болады.

1. Салыстырмалы құқықтану құқық саласының арнайы саласы ретінде туындап, қалыптасып дамып келеді.

2. Сол құқық салаларындағы ұлттық заңнаманы шет елдердің ұлттық заңнамаларымен өзара салыстырудың құқықтық қажеттілігі бар.

Демек, салыстырмалы құқықтану заңтану ғылымдарының саласы, пәні әрі салыстыру әдісі-тәсілі болып табылады.

Заңгер-ғалым Е.М. Абайдильдинов өзінің ғылыми еңбегінде мынадай сипаттамалық тұжырымды жасаған:

– салыстыру әдісі арқылы құқықтағы жекелік, оның ерекшелігі, сондай-ақ жалпылық анықталады;

– құқықтық іс-әрекеттердің шығу тегі мен мен динамикасы айқындалады;

– салыстырған объектілер жіктеледі [84].

Профессор Т. Ағдарбековтың тұжырымына сүйенсек:

1. Салыстырмалы құқықтану дегеніміз, шынында, тұтас теориялық бағыт (компаративизм);

2. Салыстыру әдісі өзіне мынандай кезеңдерді қосып алады.

а) салыстырылатын институттарды жеке-жеке зерттеу;

ә) табылған белгілерді салыстырғанда бір-бірінің ұқсастығы мен өзгешелігіне қарау;

б) нәтижелерін бағалау... [85, 235 б.].

Бірқатар шетелдік және отандық заңгер-ғалымдар М.Н. Марченко [86], В.А. Туманов [87], А.Х. Саидов [88] және А.В. Егоров [89] салыстырмалы құқықтану ғылымына қатысты тұжырымдар жасаған.

Осы диссертациялық жұмыстың атауындағы негізгі кілт сөздер ретінде «коммерциялық үй-жайлар» және «жалдау шарты» деген ұғымдық тіркестер болып табылады. Бұл ретте айта кетер жайт, егер коммерциялық үй-жайлар болмаса, онда оларсыз жалдау шарттары да болмайды.

Әуелі «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркеске қатысты құқықтық қағидаттар мен ережелерге өзара салыстырмалы құқықтық талдау жасалады. Содан кейін «жалдау шарты» делінген ұғымдық тіркеске қатысты мәселелерді салыстырып қарастырылады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің [2] жалпы бөлімінің мазмұнына құқықтық сипаттағы шолу жасай келе, оның жалпы мазмұнында коммерциялық үй-жайлар делінген ұғымдық тіркес әуелі жылжымайтын объектілер деген терминнің аясында ұғынылады.

Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттар) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады [2].

Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері (түрлері) болып танылады [2]. Бұл нормалар мазмұнынан белгілі болғандай, «жылжымайтын мүлік», «ғимараттар», «құрылыстар» және өзге де ұғымдық тіркестер мен терминдер өз кезегінде коммерциялық үй-жайлар деген ұғымдық тіркеспен құқықтық әрі мазмұндық мағыналары бар.

Біріншіден, «жылжымайтын мүлік» деген ұғымдық тіркес өз кезегінде бірнеше жылжымайтын мүлік түрлерін, оның ішінде «коммерциялық үй-жайлар» деп айтылатын жылжымайтын мүліктерді өзіне қамтып алады.

Екіншіден, аталған кодекстегі белгіленген ғимараттар мен құрылыстар коммерциялық немесе ол мақсатсыз, яғни коммерциялық емес мақсатта да салынады.

Үшіншіден, тұрғын емес жайлар коммерциялық немесе коммерциялық емес мақсатта салынуы мүмкін.

Демек, коммерциялық үй-жайлар негізі кәсіпкерлік қызметтің негізгі жинақталған түрлерімен (сауда-саттық, қызмет көрсету және жалға беру мен алу) айналысу мақсатында салынады.

«Коммерциялық үй-жайлар» мен «коммерциялық объектілер» деген ұғымдық тіркестер өзара бірдей мағыналас терминдер болып табылады.

Бір жағынан терминдер жинақталған ұғымдық тіркес болып табылады. Себебі мазмұнымен бірқатар ұғымдарды жинақталған түрде білдіреді.

Мысалы, әкімшілік-кеңсе үй-жайлары, қойма үй-жайлары және тағы басқа ұғымдар мен терминдер.

Жоғарыда сараланған «коммерциялық үй-жайлар», «жылжымайтын мүлік», «коммерциялық объектілер» және өзге ұғымдық тіркестер бар ұлттық заңнама нормаларын шетелдік заңнама нормаларымен өзара салыстырмалы құқықтық талдау жасалады.

Бірінші кезекте Қазақстан Республикасының және Ресей Федерациясы ұлттық заңнамасын өзара салыстырмалы құқықтық талдаудан бастайық.

Тағы да ҚР АК 117-бабының (Жылжымайтын және жылжымалы мүлік) мазмұнына жүгінсек. Онда мынадай нормалар бекітілген [2].

1. Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттар) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады [2].

Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері (түрлері) болып танылады [2].

Ресей Федерациясы Азаматтық кодексі 1-бөлімінің 130-бап мазмұнына қарасақ, оның 1-тармағы мазмұнында мынадай норма қамтылған.

Жылжымайтын заттарға (жылжымайтын мүлік) жер учаскелері, жер қойнауы учаскелері және жермен тығыз байланысты барлық заттар, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірмей орнын ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер, оның ішінде ғимараттар, құрылыстар, аяқталмаған құрылыс объектілері жатады [90].

Ал Беларусь Республикасының Азаматтық кодексі 130-бабында мына норма бекітілген [91].

Жылжымайтын мүліктерге: жер учаскелері; жер қойнауы учаскелері; жер үсті су объектілері; жермен тығыз байланысты барлық заттар; яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірмей орнын ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер, оның ішінде ормандар, көпжылдық екпелер, күрделі құрылыстар (үйлер, ғимараттар); аяқталмаған консервацияланған күрделі құрылыстар; оқшаулау үй-жайлар және машина-орындар жатады [91].

Бұл ретте ҚР АК [2], РФ АК [90]және БР АК [91] баптарының мазмұны анықтап тұрғандай, үш баптың жалпы мазмұнының бірқатары мазмұндық тұстарының (мысалы, жер қойнау учаскелері) ұқсастау (яғни РФ және БР баптары) болып келеді. Ал үш елдің баптары жылжымайтын мүліктер (яғни объектілер) жермен қатысты және орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер болып табылатындығы жайлы ережелердің болуы ұқсастау. Осы ретте РФ бабында аяқталмаған құрылыс объектілері [90] және БР бабында аяқталмаған консервацияланған күрделі құрылыстар [91] деген ұғымдық тіркестердің қолданылуы нақты ерекшеліктер болып табылады. Яғни РФ мен БР баптарының ҚР бабынан айырмашылығы атауында болып тұр. Себебі аталған екі елдің баптары «Жылжымайтын және жылжитын заттар» деп аталса, бұл ретте ҚР АК 117-бабы [2] «Жылжымайтын және жылжитын мүлік» деп аталған. Дегенмен де, аталған баптардың мазмұнында заттар (мүліктер)» және «мүліктер (заттар) делінген сөздерді арнайы түрде қолданылғандығы айқындалады. Бұл ретте олардың синонимдес сөздер ретінде бекітілгендігі көрініп тұр.

РФ бабындағы аяқталмаған құрылыс объектілері [90] және БР бабында аяқталмаған консервацияланған күрделі құрылыстар [91] деген ұғымдық тіркестер ҚР АК бабында [2] қамтылмаған. Бұл факт нақты айырмашылықты білдіреді. Дегенмен аталған ұғымдық тіркестерге байланысты жалдау шарты ешбір жағдайда туындамайды.

Тағы бір айырмашылық БР бабында бар.

Мысалы, аталған елдің бабында «жер үсті су объектілері», «ормандар», «оқшауланған үй-жайлар» және «машина-орындар» деген ұғымдық тіркестер пайдаланылған [91].

Қорыта келгенде, РФ, БР баптардағы ерекшелік және айырмашылық ретінде көрінген ұғымдық тіркестер ҚР және РФ баптарының мазмұнында қамтылуы тиіс.

Енді Түркия Республикасының Азаматтық кодексіндегі жылжымайтын мүліктер және коммерциялық үй-жайлар (объектілер) туралы нормалар жеке түрде зерделенеді.

Түркия Республикасының (әрі қарай - ТР) Азаматтық кодексіндегі 704-баптың мазмұнында жылжымайтын мүлік пәні мыналар болып табылады:

1. Жер;

2. «Іс» журналындағы жеке бетте сақталған тәуелсіз және тұрақты құқықтар;

3. Кондоминиум тізілімінде тіркелген тәуелсіз бөлімдер [92].

Баптың мазмұнынан нақтырақ белгілі болғандай, ТР АК жылжымайтын мүлікке берілген қысқа анықтама бекітілген. Бұл ТР бабы [92] ҚР бабына [2], РФ бабына [90] және БР бабына [91] жеке ұқсастығы жылжымайтын мүлікке жерді жатқызуы болып табылады. Ол баптың ҚР бабына тағы да бір ұқсас тұсы кондоминиум тізілімінде тіркелген тәуелсіз бөлімдер болып келеді. Яғни тұрғын емес үй-жайлар туралы айтылып тұр. ТР бабының өзге елдердің баптарынан негізгі ерекшелігін айтар болсақ, мемлекеттік тіркеуде болған мүліктік құқықтарды мүлікке жеке жатқызылған.

Дүкенді жалға алу шартының үлгілік мазмұны [93] мынадай негізгі құрамдас бөліктерден тұрады:

1. Жалға берушінің аты-жөні;

2. Жалға берушінің салық төлейтін салық органы атауы;

3. Салық номері;

4. Жалға берушінің тұрғылықты мекен-жайы;

5. Жалға берушінің жеке телефон номері» [93].

Сол сияқты жалға алушы туралы мәліметтер қамтылуы тиіс [93].

Содан кейін келісім шарт пәні көрсетіледі.

Жалға алынған дүкеннің мекен-жайы (ауданы, елді мекені, адресі); жоба атауы; бір айлық жал ақысы; жылдық ең төменгі жалдау ақысы; бір айлық жалға алу ақысын өтеудің нысаныалдын ала төлеу; жалға алу мерзімі; жалға алудың басталған уақыты» [93].

Шарттың мәтінінде мынадай баптардың атауы қамтылған.

1-бабы «Тараптар»; 2-бап «Шарттың пәні»; 3-бап «Жалдау ақысы және ең төменгі жалдау ақысы»; 4-бап «Жалдау ақысын төлеу уақыты мен орны»; 5-бап «Жалдау шартының мерзімі»; 6-бап «Жалға алынған орынды пайдалану әдісі»; 7-бап «Жалға берушінің құқықтары мен міндеттері»; 8-бап «Жалға алушының құқықтары мен міндеттері»; 9-бап «Сақтандыру»; 10-бап «Жалға алынған орынның ашылуы»; 11-бап «Шығыстар және ортақ болған шығыстарға қатысу»; 12-бап «Жалға алушының жалға алған жерінде жөндеу жұмыстары жүргізіледі»; 13-бап «Келісім шартты бұзу»; 14-бап «Шарттың міндеттілігі»; 15-бап «Шарттың шығыстары»; 16-бап «Хабарлама адресі»; 17-бап «Құзыретті сот»; 18-бап «Әрекет»; 19-бап «Қосу» және т.б.» [93].

Түркия елінде қолданылып жүрілген осы үлгілік шарттың мазмұнынан анықталғандай, аталған шарт құрылымы осындай ерекшелігі бар құрамдас белгілерден тұрады. Яғни ол шарттың құрылымы кіріспеден басталады. Онда жылжымайтын мүлік ретінде дүкенді жалға беруші тұлға және оны жалға алушы тұлға туралы ресми мәліметтер қамтылған. Бұл ретте салық органын шартта нақты көрсетілуі негізгі ерекшіліктің бір десек болады. Себебі ТМД елдерінде коммерциялық шарттың мазмұнында салық жүйесінің органы туралы мәліметтер көбінде негізінде көрсетілмейді. Әрине, жеке реквизиттер көрсетілуі мүмкін. Дегенмен көбінде ондай мәлімет еш көрсетілмейді.

Осы орайда интернет жүйесінде жарияланған қолжетімді бір шарттың мазмұнына жүгінеміз.

Онда мына мәтінде ереже белгіленген.

Дүкенді жалға алу шартының тараптары ретінде ҚР азаматтары, оралмандар, елде тұрақты тұрушылар және тұрақты тұрмаса да тұрушылар, яғни елде тұру немесе тұру түрі болмаса да заңды түрде тұрып жатқандар да (БР, РФ және Армения азаматтары), сондай-ақ Қырғыз елінің азаматтары бола алады [94]. Зерделеніп жатқан материалда дүкенді жалға алу шарттары ретінде заңға сәйкес жазбаша түрде болуы тиіс екенін, мерзімі бір жылға немесе тараптың біреуі мерзіміне қарамастан заңды тұлғаның болуы, әрі жеке алынатын дүкенге қатысты идентификациялық сипаттамасы (тұрғылықты емес үй-жайдың, яғни дүкеннің орналасқан мекен-жайы, оның тіркеу коды, жылжымайтын мүлік түрі, кадастрлық номері, меншік нысаны, жерінің категориясы, бөлінушілігі, мақсаттылығы, қабаты, аумағы (тұруға болатын, тұрғылық емес, пайдалы); жалдау ақысының көлемі, беру-алу актісі бойынша дүкенді қабылдау-беру тәртібі)» [94] көрсетілген. Ол материалда «дүкенді жалға алу шартының қарапайым талаптары» [94] белгіленген.

Екі шарттың жалпы мазмұнынан белгілі болғандай, негізгі ұқсас тұсы сол шарттың кіріспе бөлігіндегі тараптардың шарт пәнін анықтауы болып табылады.

Негізгі ерекшелігі сақтандыруға қатысты ережелер ТМД шарттарында көбіне жеке көрсетіле берілмейді. Аталған мәселе олқылық болып табылады. Сондықтан бұл мәселеге мән берілуі қажет. Сонымен қатар, аталмыш шартта шетел азаматтары нақты белгіленбеген. Яғни ҚР Азаматтық кодексінің 12-бабында [2] жеке тұлғаға қатысты нақты ереже бар болса да, оған еш мән

берілмеген. Себебі шетелдік жеке тұлға ҚР аумағында заңды әрі тұрақты тұру рұқсатын алса, ол дүкенді және өзге коммерциялық объектілерді келісім шарт негізінде жалға алады.

Демек, коммерциялық үй-жайларды (объектілерді) жалға беру және алу шартында осы мәселеге мән беру керек.

Келесі кезекте «жалдау шарты» деп аталған ұғымдық тіркес бойынша үш мемлекеттің ұлттық заңнамасына өзара салыстырмалы құқықтық талдау жасалады.

1. Мүліктік жалдау (жалға алу) шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді.

2. Жалға алушы жалға алған мүлікке осы Кодексте белгіленген жағдайлар мен тәртіп бойынша иелік етуге құқылы.

3. Лизинг, прокат шарттары да, сондай-ақ мүлікті ақы төлеп уақытша иелену мен пайдалануға беруге байланысты шарттардың өзге түрлері де мүліктік жалдау шарттарына жатады [4].

«Жалдау (мүліктік жалдау) шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға немесе уақытша пайдалануға беруге міндеттенеді.

Жалға алушының жалға алынған мүлікті Шартқа сәйкес пайдалану нәтижесінде алған жемістері, өнімі мен кірістері оның меншігі болып табылады» (РФ АК 606-бап) [90].

БР АК 577-бабы «Жалдау шарты» [91] деп аталады, әрі сол баптың мазмұны РФ бабымен бірдей ұқсас болып табылады.

Жоғарыда мазмұны жарияланған баптарды өзара салыстыра келе, ол баптарда мынадай ұқсастық, кейбір ерекшеліктер мен айырмашылықтарды анықтадық.

Үш мемлекеттің тиісті баптардың ұқсастығы «жалдау шарты» ұғымдық тіркесіне берілген құқықтық анықтамалар мазмұны мен мағыналары бірдей болып келеді.

Осы ұқсастықтың себептері:

бірінші кезекте, үш ел 2015 жылдың 1 қаңтарынан бастап Еуразиялық Экономикалық Одақтың мүше-мемлекеттері болып табылады;

екіншіден, аталған мүшелікке байланысты елдердің ұлттық заңнамасы унификация (бірізділік) үдерісі бойынша бір-біріне жақын болып келеді;

үшіншіден, мемлекеттердің азаматтық кодекстеріндегі тек қана кейбір ерекшеліктер мен айырмашылықты қоспағанда, негізінен олардың айрықша ұқсастығы бар.

ҚР АК Ерекше бөлімінің 541-бабы [4] «Мүліктік жалдау объектілері» деп аталған. Оның мазмұнында мынадай норма белгіленген:

1. Мүліктік жалдауға кәсіпорындар мен басқа да мүліктік кешендер, жер учаскелері, үйлер, ғимараттар, жабдықтар, көлік құралдары және оларды пайдалану процесінде өздерінің табиғи қасиеттерін жоймайтын басқа да заттар (тұтынылмайтын заттар) берілуі мүмкін [4].

Ал енді РФ АК 607 бабы «Жалға беру объектілері» деп аталған. Оның мазмұнында мына ережелер қамтылған:

1. Жер учаскелері және өзге оқшауланған табиғи объектілер, кәсіпорындар және басқа да мүліктік кешендер, үйлер, ғимараттар, жабдықтар, көлік құралдары және оларды пайдалану процесінде өздерінің табиғи қасиеттерін жоғалтпайтын басқа да заттар (тұтынылмайтын заттар) жалға берілуі мүмкін [90].

2. Онда жер учаскелері және басқа да оқшауланған табиғи объектілерді жалға беру ерекшеліктері белгіленуі мүмкін [90].

3. Жалға алу шартында жалға алушыға жалға беру объектісі ретінде берілуге тиіс мүлікті белгілеуге мүмкіндік беретін деректер көрсетілуге тиіс. Шартта мұндай деректер болмаған кезде жалға беруге жататын объект туралы талап тараптармен келісілмеген болып есептеледі, ал ол шарт ретінде саналмайды [90].

Бұл ретте БР АК 578-бабы «Жалға беру объектілері» деп аталған нормасы РФ нормасына ұқсастау деуге болады [91].

Үш мемлекет кодекстеріндегі баптарды өзара салыстыру барысында мынадай кейбір ұқсастық, сондай-ақ ерекшеліктері мен айырмашылықтары айқындалды.

Талданған баптар мазмұнынан анықталғандай, ҚР бабының атауында Мүліктік жалдау объектілері [4] делінген сөздер, РФ және БР баптарының атауына (Жалға беру объектілері) қарағанда өзгешелеу болып келеді.

Біздің пайымызша екі атауды қолдануға да болады. Сонымен қатар, «Жалға алу объектілері» атты атауды да қолдануға болады. Бұл ретте ерекше айтар жайт, «Мүліктік жалдау объектілері» деген ұғымдық тіркесті қолдану абзалырақ, яғни дұрыс болады.

Біріншіден, «Мүліктік жалдау объектілері» делінген ұғым «Жалға беру объектілері» деген ұғымдық тіркеске қарағанда мазмұны бойынша бірқатар ұғымдар мен сөздерді қамтыған.

Екіншіден, ҚР бабының атауы мен мазмұнында «мүліктік» деген сөздің қолданылуы тікелей нақтылықты білдіреді. Яғни қандай мүліктердің жалға берілетіндігін белгілеп берген;

Үшіншіден, «Жалға беру объектілері» деген ұғымдық тіркес атауына қарағанда «Мүліктік жалдау объектілері» деген ұғымдық тіркестің атауында үш негізгі кілт сөздер (Мүлік, Жалдау, Объект) қамтылған. Бұл ретте бірінші ұғымдық тіркестің атауында тек қана (Жалға беру, Объектілер) деген сөздер негізгі кілт терминдер ретінде бекітілген.

Демек, «Мүліктік жалдау объектілері» деген атауды қолдану абзал.

Өйткені, баптардың атауы мен мазмұны арасында өзара үйлесімі (яғни объектілік, мәтіндік, мағыналық, құқықтық байланысы) болуы керек.

Жоғарыда салыстырылып сараланған баптар арасында, әсіресе РФ мен БР баптарының мазмұны тоқсан пайызға жуық өзара ұқсастығы бар.

ҚР АК 541-бабының ерекшелігі, оның құрылымы мен мазмұнының көлемінен бөлек, ол бап тармақтары диспозициясының (яғни сипаттамалық, сілтемелік және бланкеттік) белгілері болып табылады [4].

Аталған баптың тағы бір өзгешелігі ретінде мемлекеттік мүлікті жалға беруге тікелей қатысты ережелерден бөлек, осы ретте мемлекеттік-жекешелік әріптестік (мемлекет және кәсіпкерлік субъекті арасында жасалған) шартын айтуға болады.

Енді ҚР АК Ерекше бөлімінің 542-бабын (Мүліктік жалдау шартының талаптары) [4] РФ және БР-ның баптарымен өзара салыстырмалы талдауды әрі қарай жалғастырылады.

ҚР-ның АК Ерекше бөлімінің 542-бабында [4] мынадай ереже бар.

Мүліктік жалдау шартында жалға алушыға мүліктік жалдау объектісі ретінде берілуге жеке тиесілі мүлікті анықтауға мүмкіндік беретін деректер көрсетілуге тиіс.

Шартта мұндай деректер болмаған кезде мүліктік жалдауға берілуге тиесілі объект туралы талап тараптармен келісілмеген деп, сондықтан шарт жасалмаған деп есептеледі [4].

Жоғарыда айтылғандай, РФ мен БР баптарының жақын ұқсастығы бар. Дегенмен, аталған елдердің баптарында мүлікті жалдау шартының талаптары жеке өз алдына бап ретінде көрсетіліп берілмеген. Керісінше сол баптардың (Жалға беру объектілері) мазмұнына жалдау шартына қойылатын құқықтық талап ережелерін қосқан.

Демек, біздің ойымызша, жалдау шартына қойылатын негізгі құқықтық талап бөлек бапта көрсетілуі тиіс. Сол заңда мүліктік жалдау объектілері жайлы ережелерде қандай объектілердің жалға берілетіндігі және қандай объектілер еш жалға берілмейтіндігі жөнінде нормалар қамтылуы қажет.

1. Бір жылдан астам мерзімге жасалған, ал егер тараптардың біреуі заңды тұлға болса, мерзіміне қарамай-ақ, мүліктік жалдау шарты жазбаша түрде жасалуға тиіс.

3. Азаматтар арасындағы бір жылға дейінгі мерзімге оны қоса алғанда мүліктік жалдау шарты ауызша түрде жасалуы мүмкін.

4. Мүлікке меншік құқығының кейіннен жалға алушыға ауысуын көздейтін мүліктік жалдау шарты сондай мүлікті сатып алу-сату шарты үшін көзделген нысанда жасалады (ҚР АК Ерекше бөлім, 544-бап) [4].

РФ АК 609 бабының (Жалдау шартының нысаны және мемлекеттік тіркеу) мазмұнында мына ережелер бекітілген:

Бір жылдан астам мерзімге жалдау шарты, ал егер шарт тараптарының ең болмағанда біреуі заңды тұлға болса, мерзіміне қарамастан, жазбаша түрде жасалуға тиіс [90].

Мүлікке меншік құқығының жалға алушыға ауысуын көздейтін мүлікті жалдау шарты (624-бап) осындай мүлікті сатып алу-сату шарты үшін көзделген нысанда жасалады [90].

БР АК 580-бабының [91] мазмұны РФ АК 609-бабының мазмұнымен бірдей болып келеді.

Сонымен, жоғарыда көрсетілген үш мемлекеттің заңнамасында арнайы сараланып жатқан баптардың мазмұнына жеке және жалпы шолу жасай келе, оларда мынадай ұқсастық, сонымен бірге ерекшелік пен айырмашылық жеке көрініс тапты.

Баптардың 1-тармағы бойынша ұқсастау. Аталған баптардың ішінде, атап айтар болсақ, сол ҚР бабының 2-тармағы алынып тасталған.

Ал РФ және БР баптарының 2-тармағында жалдау шарты мемлекеттік тіркелуге жататындығы туралы норма енгізілген. Біздің ойымыз бойынша, ҚР АК Ерекше бөлімінің 544-бабының 2-тармағына [4] мүліктік жалдау шарты мемлекеттік тіркелуге жатады делінген ереже қайта енгізілуі тиіс.

Біріншіден, мүліктік жалдау шартының тікелей мемлекеттік тіркелуге жататындығының негізгі себебі, мүлікті жалдау шартына тікелей қатысты дау-дамайлар елдегі соттар қарамағында көбірек қарастырылады.

Екіншіден, мемлекеттік-жекешелік әріптестік шарты бойынша мүліктік жалдау бойынша құқықтық мәселелер, әсіресе бұл ретте құқықтық сипаттағы міндеттемелерді орындау мәселесі бар.

Үшіншіден, республикалық, жергілікті мемлекеттік бюджет балансына кіретін мемлекеттік мүліктерді жалдау мәселелері әлі кездеседі.

ҚР АК 544-баптың 3-тармағындағы норма РФ және БР баптарында жоқ десек болады.

Демек, РФ және БР баптарына осы мазмұнда норма енгізу керек.

Осы елдердің жеке және заңды тұлғалары арасында ауызша немесе электронды нысанда мүліктік жалдау шарты жасалатын болса, оған осындай құқықтық қажеттіліктің болары анық. Сол елдердің өзге баптарында, яғни мәмілеге қатысты ереже мазмұнында ауызша нысанда жасалу мүмкіндігін екендігін нақтырақ айқындайтын нормалар бар.

Ал енді ҚР АК Ерекше бөлімінің 544-бабының 4-тармағы мен РФ және БР-ның сараланып жатқан баптарының 3-тармағына назарымызды салатын болсақ, онда нақты мазмұндық әрі құқықтық ұқсастық көрініс тапқандығы байқалады.

1. Мүліктік жалдау шарты шартта белгіленген мерзімге жасалады [4].

2. Егер мүліктік жалдау шарты мерзімі көрсетілмей жасалса, ол белгісіз мерзімге жасалған деп есептеледі [4].

Қозғалмайтын мүлікті жалдаған жағдайда, егер заң актілерінде немесе шартта өзгеше көзделмесе, әрбір тарап екінші тарапқа үш ай бұрын ескертіп, мұндай шарттан кез келген уақытта және өзге мүлікті жалдаған жағдайда, бір ай ішінде бас тартуға құқылы [4].

3. Заң актілерінде мүліктік жалдаудың жекелеген түрлері үшін, сондай-ақ мүліктің жекелеген түрлерін жалдау үшін шарттың барынша ұзақ (шекті) мерзімі белгіленуі мүмкін. Мұндай жағдайларда, егер шартта жалдау мерзімі белгіленбесе және заң актілерінде белгіленген шекті мерзім біткенге дейін тараптардың ешқайсысы шарттан бас тартпаса, шарт шекті мерзімінің бітуіне қарай тоқтатылады [4].

Бұл жағдайда заң актілерінде белгіленген шекті мерзімнен асатын мүліктік жалдау шарты барынша ұзақ (шекті) мерзімге тең етіп жасалған деп есептеледі (ҚР АК Ерекше бөлім, 544-бап) [4].

Ал РФ АК 610 бабы «Жалдау шартының мерзімі» деп аталған. Оның мазмұнында мынадай нормалар жиынтығы белгіленген [90]:

1. Жалдау шарты шартта белгіленген мерзімге жасалады.

2. Егер шартта жалдау мерзімі белгіленбесе, жалдау белгісіз мерзімге жасалған болып саналады [90].

3. Тараптар үш ай бұрын жалға алған кезде ескерте отырып, шарттан кез келген уақытта бас тарту құқығы бар [90].

4. Белгісіз мерзімге жасалған жалдау шартын тоқтату туралы ескерту үшін өзге мерзім белгіленуі мүмкін [90].

5. Жалдаудың жекелеген түрлері үшін, сондай-ақ мүліктің жекелеген түрлерін жалға алу үшін шарттың ең жоғары (шекті) мерзімдері белгіленуі мүмкін.

6. Егер шартта жалдау мерзімі белгіленбесе және Тараптардың ешқайсысы заңда белгіленген шекті мерзім аяқталғанға дейін шарттан бас тартпаса, шарт шекті уақыт соң тоқтатылады [90].

БР АК 581-бабы тура сондай ұқсас мәтінде [91] екендігі анықталды.

Осы көрсетілген баптарды өзара салыстырамыз. Олардың мазмұнында мынадай ұқсастық, ерекшеліктер мен кейбір айырмашылықтар айқындалды. Мысалы, ол баптардың 1-тармағында ұқсастық мазмұндық әрі сол құқықтық ұқсастықпен ерекшеленеді.

Мүліктік жалдау шарты өзге шарттар секілді негізінде императивтік әдіспен емес, диспозитивтік әдістің құқықтық реттеу тәсілі бойынша реттеледі.

Сонымен, үш мемлекеттің мүліктік жалдау шартына қатысты баптарды талдай келе, енді өтпелі қорытынды тұжырым жасау қажет. Өйткені, келесі кезекте коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына қатысты мәселелерді салыстырмалы талдау жасалынады.

Жоғарыда аталған үш мемлекеттің азаматтық кодекстеріндегі мүліктік жалдау шартына қатысты бекітілген бірқатар нормалар мазмұнынан нақты белгілі болғандай, оларда негізгі ұқсастық РФ және БР баптарында көрініс тапқан. Бұл ретте сол баптарға қатысты ҚР бабында бірқатар ұқсас тұстары бар. Баптардағы ерекшелік ҚР бабында десек болады. Кейбір айырмашылық жерлері бар. Дегенмен, қаншама ерекшелік мен айырмашылығы болса да, ол баптардың унификациялау (бірізділік) үдерісінен өткендігі айқындалады.

Демек, унификациялау үдерісін толық өткізу үшін аталған сол елдердің заңдарына бірізділік іс-шараларын жүргізу керек.

Біріншіден, заңдарға жасалған бірізділік шаралары өз кезегінде оларды жетілдіру мәселелерін шешуге құқықтық мүмкіндік береді.

Екіншіден, ол мүліктік жалдау шартының бір тарабы ретінде шетелдік элемент, яғни шетел азаматы немесе азаматтығы жоқ тұлға болатын болса,

ұлттық заңнамадағы құқықтық сипаттағы коллизиялық мәселелер бойынша реттеуге тиімділік береді.

Үшіншіден, ұлттық құқықтық және халықаралық-құқықтық реттеу іс-шаралары өз кезегінде салыстырмалы құқықтық талдау тәсілдерін қолдануға, сондай-ақ мүліктік жалға шарттары, оның ішінде коммерциялық объектілерді жалдау шарттарына толықтыру мен өзгертулерді, құқықтық олқы болған тұстарын түзетуге мүмкінді жасайды.

Ендігі ретте аталған мемлекеттердің коммерциялық мүліктерге, яғни аталмыш объектілерге қатысты жалдау шарттарының жеке ерекшеліктерін де салыстырмалы-құқықтық талдау жүргізіледі.

Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті төрағасының 17.08.2016 жылғы № 164 бұйрығының [6] 4-тарауы «Бағаны тіркеу» деп аталған. Онда мына ереже қамтылған.

Бағаларды тіркеу базалық объектілер заңы 12-бабы 8) тармақшасына сәйкес бекітілетін «Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы туралы есеп» (1-Ц (жалға беру) жалпымемлекеттік статистикалық байқаудың статистикалық нысанын толтыру және мемлекеттік статистика органдарына ұсыну жолымен ай сайынғы негізде жүзеге асырылады [6].

ҚР АК Ерекше бөлімі 546-бабы [4] «Мүліктік жалдау шарты бойынша жасалатын төлем» [4] деп аталған. Оның 4-тармағында мына норма бар.

Орталықтандырылып белгіленген баға мен тарифтер өзгертілген жағдайда тараптардың біреуінің талабы бойынша төлем мөлшері қайта қаралуы мүмкін [4].

РФ АК 614 бабы «Жалдау ақысы» деп аталған. Оның мазмұнында мына ережелер жиынтығы бекітілген:

2. Жалдау төлемақысы барлық жалға алынған мүлік үшін тұтастай немесе оның құрамдас бөліктерінің әрқайсысы жеке белгіленеді [90]:

мерзімдік немесе біржолғы енгізілетін қажетті төлемдердің тұрлаулы сомасында белгіленген [90];

жалға алушының белгілі бір қызметтер көрсетуі;

жалға алушының жалға берушіге шартта келісілген затты меншікке немесе жалға беруі;

жалға алушыға жалға алынған мүлікті жақсартуға шартта келісілген шығындарды жүктеу [90].

БР АК 585-бабы [91] РФ АК 614-бабымен [90] ұқсас мазмұнда болып тұр.

Ендігі ретте аталған баптардың жалпы мазмұнын өзара салыстырмалы-құқықтық талдау жасалады.

Осы үш мемлекеттің азаматтық кодекстердегі баптар жалпы мазмұны жағынан ұқсастау болып келеді. Яғни ерекшелігі мен айырмашылығы аз.

Демек, баптардағы негізгі ұқсастық мазмұндық әрі құқықтық сипаттағы ұқсастығы болып табылады.

Үш мемлекеттің сараланып жатқан заңнама баптарының ерекшеліктері ретінде, біздің жеке ойымызша, ҚР АК баптарының атауы, мысалы «Мүлікті жалдау объектілері» делінген атауға байланысты. Ал РФ және БР баптарында осындай ерекшелік жоқ, керісінше оларда өте ұқсас ережелер қамтылған. ҚР бабының кейбір ерекшілігі РФ мен БР баптарынан тағы бір айырмашылығын көрсетеді.

Сонымен, осы диссертациялық жұмыстың аталған бөлімінде Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын кейбір шет елдердегі (РФ, БР) шарттармен салыстырмалы-құқықтық талдау жасай келе, мынадай қорытынды тұжырым жасалады.

Мүліктік жалдау шарты бойынша ҚР, РФ, БР ұлттық заңнамасының бірқатар баптарын өзара салыстырмалы-құқықтық талдау нәтижесі көрсетіп бергендей, жеке сараланған баптардың ұқсас не ұқсастау құқықтық сипатта жазылған мазмұны анықталды.

Бұл мазмұндық әрі құқық ұқсастықтың өзі унификациялау (бірізділік) нәтижесі болып табылады.

Үш елдің халықаралық аймақтық ұйымдардың мүше-мемлекеттері болуымен қатар, аталмыш халықаралық ұйымдардың аясында қабылданған модельдік заңнама мазмұнында тікелей белгіленген құқықтық талаптарға сәйкестендіру нәтижесінде сол ұқсастық болды.

Бұл елдердің азаматтық кодексінде бекітілген шетелдік заңнамаларына қатысты коллизиялық нормалар, халықаралық жеке құқық қатынастарға арналған жеке бөлімдері шетелдік элементпен күрделенген халықаралық-құқықтық қатынастарды, оның ішінде мүлікті жалға алу мәселелерін нақты реттейді. Себебі, үш елдің құқықтық жүйесі тарихи-құқықтық тұрғыдан туыстас құқықтық жанұя болғандықтан бір-біріне ұқсастау тұстары көбірек болып келеді.

Демек, салыстырмалы-құқықтық талдау тәсілін осындай және өзге де салыстырмалы тәсіл арқылы ұлттық заңнама мен тиісті шетел заңнамасын өзара салыстыруға жүйелі түрде нақты жалғастырылуы тиіс. Себебі мұндай құқықтық іс-шаралар өз кезегінде ұлттық заңнаманың олқы тұстарын нақты құқықтық тұрғыдан жетілдіруге мүмкіндік береді.

3.3 Қазақстан Республикасының ұлттық заңнама жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелері

Диссертациялық жұмыстың осы бөлімінде Қазақстан Республикасының ұлттық заңнамасы жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелеріне сараптама жасалады.

1. Мүліктік жалдау (жалға алу) шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді [4].

2. Жалға алушы жалға алған мүлікке осы Кодексте белгіленген жағдайлар мен тәртіп бойынша иелік етуге құқылы [4].

3. Лизинг, прокат шарттары да, сондай-ақ мүлікті ақы төлеп уақытша иелену мен пайдалануға беруге байланысты шарттардың өзге түрлері де мүліктік жалдау шарттарына жатады (ҚР АК Ерекше бөлім, 540-бап) [4].

Осы баптың 1-тармағы мазмұнынан белгілі болғандай, құқық нормасы міндеттеуші норма ретінде болғанымен, біздің ойымызша, ол анықтамалық әрі міндеттеуші ереже болып табылады.

Демек, ол баптың бірінші және екінші тармақтың мазмұнын да ескере отырып, құқықтық анықтамалық әрі міндеттеуші норма ретінде жаңа өзгеріс жасау қажет.

ҚР АК 541-бабы Мүліктік жалдау шарты деп аталады, ал оның 1-тармағында Мүліктік жалдау (жалға алу) [4] деген сөздер қолданыла көрсетілген. Сол себепті жақша ішіндегі «жалға алу» деген сөздерді алып тастау немесе жақша ішіндегі «жалға» деген сөзден кейін «беру және алу» деп жазылған сөздердің қамтылуына құқықтық қажеттілік туындайды.

Қорыта айтқанда, жақша ішіндегі «жалға алу» деген ұғымдық тіркестің алынып тасталуы қажет.

Арнайы жеке талданып жатқан баптың 3-тармағына қатысты мынадай тәжірибелік әрі құқықтық сипаттағы ұсыныс жасалады.

Оның мәтініне шолу жасаудан анықталғандай, онда мүліктік жалдау шарттары тек екі түрінің (лизинг және прокат) атауы ғана аталған, ал оның қалған түрлерінің атауы белгіленбеген. Сондықтан «прокат» делінген сөзден кейін үтір қойып, одан кейін «франшиза, концессия» делінген сөздерді қосу керек. Яғни онда коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының бірқатар атаулары ретінде аталған терминдер жекеше белгіленген.

541-бап «Мүліктік жалдау объектілері» деп аталған.

Оның 1-тармағы мазмұнында мынадай норма бекітілген:

1. Мүліктік жалдауға кәсіпорындар мен басқа да мүліктік кешендер, жер учаскелері, үйлер, ғимараттар, жабдықтар, көлік құралдары және оларды пайдалану процесінде өздерінің табиғи қасиеттерін жоймайтын басқа да заттар (тұтынылмайтын заттар) берілуі мүмкін [4].

Онда мүліктік жалдауға берілетін бірқатар объектілердің нақты атауы белгіленген. Біздің пайымызша нормадағы «үйлер» деген сөзден кейін үтір қойып, содан кейін «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркес болу қажет.

Былайша ұсыныстық сипаттағы тұжырымды беру себебіміз:

біріншіден, аталған тармақтағы «кәсіпорындар», «мүліктік кешендер», «ғимараттар» деген ұғымдар «коммерциялық үй-жайлар» әрі коммерциялық мақсатта пайдаланылатын объектілер ретінде түсініледі;

екіншіден, сараланып жатқан тармақтағы «жер учаскелері» делінген ұғымдық тіркес жылжымайтын мүлік, сондай-ақ коммерциялық мақсатта пайдаланылатын объекті ретінде ұғынылғанымен, бірақ ол коммерциялық объектіге жатпайды;

үшіншіден, сараланған термин «әкімшілік-кеңсе мақсатындағы үй-жайлар», «сауда орындары», «мейрамханалар мен қоғамдық тамақтандыру

орындары», «тұрмыстық қызмет көрсету», «сервис орындары», «қойма үй-жайлары», «өндірістік жайлар», «қонақ үйлер», «демалыс үйлері», «паркингтер» және бірқатар ұғымдар мен терминдерді қамтып алатын жинақталған құқықтық термин.

Осы тұста ҚР АК 541-бабын дамыған елдердің сондай нормаларымен салыстырайық.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі Ерекше бөліміндегі 541-бап мүліктік жалдау шартының объектісін айқындайтын негізгі норма болып табылады. Бұл бапқа сәйкес, жалдау объектісі ретінде тұтынылмайтын заттар, сондай-ақ заңнамалық актілерде көзделген жағдайларда мүліктік құқықтар танылуы мүмкін. Сонымен қатар, заңда жекелеген мүлік түрлерін жалға беруге шектеулер белгілеу мүмкіндігі көзделген.

Бұл норманың мазмұны жалдау қатынастарының объектісін анықтауда классикалық континенталдық құқық моделіне негізделгенін көрсетеді. Бұл ретте атап айтқанда, жалдау объектісінің негізгі критерийі ретінде оның тұтынылмайтын сипаты алынған. Бұл тәсіл жалдау шартының мәніне сәйкес келеді, өйткені жалға берілген мүлік пайдаланылғаннан кейін өзінің тиісті бастапқы күйінде қайтарылуы тиіс. Дегенмен, қазіргі кезде экономикалық айналымның күрделенуі бұл критерийдің жеткіліктілігіне күмән туғызады.

Салыстырмалы-құқықтық талдау көрсеткендей, Германияның қазіргі азаматтық заңнамасында жалдау объектісі ұғымы кеңірек түсіндіріледі. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 535 нормасына [95] сәйкес, жалдау шартының пәні ретінде тек заттар ғана емес, сонымен қатар қажетті құқықтар да қарастырылады. Бұл ретте заң жалдау объектісін тұтынылмайтын заттармен шектемейді, нәтижесінде жалдау қатынастарының қолданылу аясы едәуір кеңейеді. Мұндай тәсіл экономикалық айналым қажеттіліктеріне бейімделген және шарт еркіндігін барынша қамтамасыз етеді.

Франция құқықтық жүйесінде де жалдау объектісі ұғымы икемдірек сипатқа ие. Code civil (France) lease provisions [96] және Code de commerce (France) bail commercial нормаларына [97] сәйкес, жалдау объектісі ретінде тек жекелеген заттар ғана емес, сонымен қатар коммерциялық қызметке байланысты мүліктік кешендер (fonds de commerce) де бола алады. Бұл жерде басты назар объектінің физикалық қасиеттеріне емес, оның экономикалық функциясына аударылады. Осылайша, француз құқығында жалдау объектісі кәсіпкерлік айналымның қажеттіліктеріне бейімделген.

Қазіргі кезде АҚШ құқықтық жүйесінде жалдау объектісіне қатысты функционалдық тәсіл басым. Себебі, Uniform Commercial Code Article 2 A [98] ережелеріне сәйкес, жалдау пәні ретінде негізінен «goods» (тауарлар, жабдықтар) танылады, ал олардың тұтынылатын немесе тұтынылмайтын сипаты шешуші рөл атқармайды. Бұл модель жалдау қатынастарын барынша икемді реттеуге мүмкіндік береді және кәсіпкерлік қызметтің әртүрлі нысандарын қамтиды.

Англия құқықтық жүйесінде жалдау объектісі негізінен жылжымайтын мүлікпен байланысты болғанымен, оның құқықтық табиғаты кеңірек сипатта

қарастырылады. Landlord and Tenant Act 1954 [99] шеңберінде жалдау тек міндеттемелік қатынас ретінде емес, белгілі бір дәрежеде мүліктік құқық (property interest) ретінде де танылады. Бұл жалға алушыға мүлікке қатысты тұрақты әрі қорғалған құқықтық жағдай береді және жалдау объектісінің құқықтық режимін күрделендіреді.

Жоғарыда аталған құқықтық жүйелермен салыстыру ҚР АК 541-бабының бірқатар ерекшеліктерін айқындауға мүмкіндік береді.

Біріншіден, қазақстандық құқықта жалдау объектісі тұтынылмайтын заттармен шектелген, бұл оның қолданылу аясын тарылтады.

Екіншіден, мүліктік құқықтарды жалға беру мүмкіндігі болғанымен, ол жалпы қағида ретінде емес, ерекше жағдай ретінде қарастырылады.

Үшіншіден, жалдау объектісінің анықтамасы негізінен физикалық сипатқа сүйенеді, ал экономикалық мазмұн екінші кезекте қалып отыр.

Ал енді дамыған елдердің құқықтық жүйелерінде, керісінше, жалдау объектісі ұғымы кең әрі икемді түсіндіріледі. Онда негізгі критерий ретінде мүліктің тұтынылмайтындығы емес, оның экономикалық айналымға қатысу мүмкіндігі алынады. Сонымен қатар, тиісті мүліктік құқықтар мен кешенді активтерді жалға беру кеңінен таралған тәжірибе болып табылады.

Осыған байланысты АК 541-бабын жетілдіру қажеттілігі туындайды. Атап айтқанда, жалдау объектісін анықтауда «тұтынылмайтын зат» деген критерийінен біртіндеп бас тартып, оның орнына мүліктің экономикалық пайдалану қабілетіне негізделген тәсілді енгізу орынды болып табылады. Сонымен қатар, мүліктік құқықтарды жалға беру мүмкіндігін кеңейтіп, оны ерекше жағдай емес, жалпы қағида ретінде бекіту қажет.

Қорытындылай келе, ҚР АК 541-бабы жалдау шартының объектісін реттеуде классикалық құқықтық модельді сақтағанымен, қазіргі нарықтық қатынастардың талаптарына толық сәйкес келмейді.

Дамыған елдердің тәжірибесі жалдау объектісін кеңінен және икемді түрде түсіндірудің тиімділігін көрсетеді, бұл өз кезегінде қазақстандық заңнаманы одан әрі жетілдірудің бағыттарын айқындайды.

Зерттеуші М. Абдикаримова мен С. Джумабаев «Коммерциялық мүлік бағаларының индексі: қажеттілік, халықаралық тәжірибе» атты мақаланың мазмұнында «Коммерциялық мүлік» деген ұғымдық тіркеске әлі құқықтық сипаттағы анықтама берілмеуі мен тиісті зерттелмеуінің қиындығын, аталған ұғымдық тіркесті түсіндірудің күрделігімен тікелей байланысты екендігін жазған» [100, 5 б.]. Авторлар «Отандық заңнамада және шетел әдебиетінде коммерциялық жылжымайтын мүлік дегеніміз не екенін анықтама еш жерде берілмеген. Бұл факт қоғамның оған деген қажеттілігін қанағаттандырумен қатар, сол объектілердің жылжымайтын мүлік қозғалыс саласына қатысып нақты табыс әкелетін және капитал өндірістік және қаржы нарықтарында талап етілетіндігімен шарттасқан» [100, 5 б.] деп ой түйіндейді. Зерттеушілер осы мақаланың қорытынды бөлігінде «Бәрінен бұрын зерттеу объектісі, яғни «коммерциялық мүлік» делінген тіркеске анықтама беру қажет екендігін айта келе, «жылжымайтын коммерциялық мүлік деп үйлерден басқа, мемлекетке

тиесілі, қоғамдық тұтынудағы тек қана тұрғын үй емес мүлік түрлерінің басым көпшілігі коммерциялық мақсатта қолданылатын барлық мүліктерді айтады. Яғни аталған жылжымайтын коммерциялық мүліктер коммерциялық мақсатта нақты пайдалынылады және жеке мен корпоративтік сектордың байлығын құрайды» [100, 8 б.] деп анықтамасын әрі қорытынды тұжырымын жасаған.

Авторлар анықтамасы мен қорытынды тұжырымын құптауға тұрарлық тұсы бар.

Өйткені, шынында біздің отандық және шетелдік ұлттық заңнамада ол ұғымдық тіркестің толық мойындалған құқықтық сипаттағы анықтамасы әлі берілмеген.

Сондықтан «жылжымайтын коммерциялық мүліктер» деген ұғым әрі терминге құқықтық анықтама берудің құқықтық қажеттілігі бар.

Демек, ҚР-ның АК Ерекше бөліміне «Жылжымайтын коммерциялық мүліктер», «Жылжымайтын коммерциялық үй-жайлар», «Жылжымайтын коммерциялық мүліктерді жалдау шарты» және «Жылжымайтын коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» делінген бірнеше жаңа ұғымдық тіркестерге құқықтық анықтама беру қажет [4].

Келесі кезектегі 542-бап [4] Мүліктік жалдау шартының талаптары деп аталған. Оның мазмұнында мынадай норма қамтылған.

Мүліктік жалдау шартында жалға алушыға мүліктік жалдау объектісі ретінде берілуге тиесілі мүлікті анықтауға мүмкіндік беретін деректер көрсетілуге тиіс [4].

Шартта мұндай деректер болмаған кезде мүліктік жалдауға берілуге тиесілі объект туралы талап тараптармен келісілмеген деп, ал тиісті шарт жасалмаған деп есептеледі [4]. Біздің ойымызша, аталмыш баптың бірінші абзацындағы «деректер» деген сөздің алдына «қолжетімді» делінген сөз қосу керек.

Бірінші кезекте, деректер заңмен қорғалатын ақпараттық объектілерге жатады .

Екінші кезекте, «қолжетімді» деген сөз ұлттық заңнамамен қорғалатын құпияларды (мемлекеттік құпия, банктік құпия, коммерциялық құпия, жеке басы құпиясы, отбасы құпиясы және т.б.) айтпағанда, тек қана қолжетімді деректер мен ақпараттар жайлы мәліметтерді қамтиды дегенді білдіреді.

Үшінші кезекте, аталған сөз арқылы шартта коммерциялық үй-жайлар туралы коммерциялық құпияға жататын деректер мен ақпараттардың заңсыз түрде болмауын қамтамасыз етеді.

Ендігі реттегі 543-бап «Жалға беруші» деп аталған. Оның мазмұнында мына норма белгіленген.

Мүлікті жалға беру құқығы оның меншік иесіне тиесілі.

Заң актілерінде уәкілдік берілген немесе меншік иесі мүлкін жалға беруді тапсырған тұлғалар да жалға берушілер бола алады [4]. Бұл баптың екінші нормасындағы «тұлғалар» деген сөздің алдына «жеке немесе заңды» деген сөздер қамтылуы қажет.

Біріншіден, ҚР Азаматтық кодекстің 12-бабында «жеке тұлға» деп ҚР азаматтары, шетел азаматтары, сондай-ақ ешбір азаматтығы жоқ тұлғалар ұғынылады.

Екіншіден, жеке тұлғалар мен заңды тұлғалар да өз мүліктерін жалға беруге немесе өзге жалға берушіден мүліктерді жалға алуға құқығы бар.

Үшіншіден, егер аталған сөздер осы норманың мазмұнына қосылатын болса, онда мүлікті жалға алушылардың құқықтық мәртебесін нақты түрде көрсетіп береді.

ҚР-ның АК Ерекше бөлімінің 544-бабы «Мүліктік жалдау шартының нысаны» деп аталған. Оның 3-тармағының мазмұнында мына ереже бар:

Азаматтар арасындағы бір жылға дейінгі мерзімге оны қоса алғанда мүліктік жалдау шарты ауызша түрде жасалуы мүмкін [4].

Біздің жеке ойымызша, осы тармақтың мазмұнындағы «Азаматтар» деп жазылған сөзді «Жеке тұлғалар» деген ұғымдық тіркеспен алмастыру керек.

Азаматтар деген сөз тек бір елдің немесе кемі екі елдің азаматтары түсініледі, сол себепті сол сөз еш азаматтығы жоқ тұлғаны қамти алмайды.

Егер жеке тұлғалар деген ұғымдық тіркес қолданылса, онда жоғарыда бұдан алдынғы бапты саралау кезінде берген ұсыныспен өзара байланысты мәселені шешеді.

Келесі реттегі ҚР АК Ерекше бөлімінің 545-бабы «Мүліктік жалдау шартының мерзімі» деп аталған. Оның 2-тармағының мазмұнында мынадай норма белгіленген [4].

Егер мүліктік жалдау шарты мерзімі көрсетілмей жасалса, ол белгісіз мерзімге жасалған деп есептеледі.

Қозғалмайтын мүлікті жалдаған жағдайда, егер заң актілерінде немесе шартта өзгеше көзделмесе, әрбір тарап екінші тарапқа үш ай бұрын ескертіп, мұндай шарттан кез келген уақытта және өзге мүлікті жалдаған жағдайда, бір ай ішінде бас тартуға құқылы» [4]. Бұл норманың мазмұнынан белгілі болып тұрғандай, қозғалмайтын мүлікті, оның ішінде коммерциялық үй-жайларды жалдаған кезде, егер нормативтік құқықтық акті немесе коммерциялық үй-жайларды жалдау шартта өзгеше қажетті талаптар көзделмесе, онда әрбір тарап екінші тарапқа үш ай бұрын ескертуі керек, әрі ондай шарттан кез келген уақытта және өзге мүлікті жалдаған жағдайда, бір ай ішінде жеке бас тартуға құқылы болып келеді. Біздің жеке ойымызша, осы нормадағы «әрбір» деген сөздің алдына «онда» деген сөзді қою қажет.

Біріншіден, азаматтық құқық теориясында «егер» деген сөз өз кезегінде белгілі бір шарттарды және жағдайларды білдіреді.

Екіншіден, «онда» деген сөз асылында «егер» деген сөзден белгілі бір шарттарға және жағдайларға қатысты қандай іс-шаралардың, ережелердің, шешімдердің қабылданатынын айқындап береді.

Үшіншіден, аталған ұғымдар бірдей қолданылған кезде, сол норманың тілдік әрі құқықтық ережелерінің үйлесімділігін арттырады.

Сараланып жатқан заңның 546-бабы «Мүліктік жалдау шарты бойынша жасалатын төлем» деп аталған. Оның 1-тармағының мазмұнында мына норма бекітілген.

Жалға алынған мүлікті пайдалану үшін төлемді, егер заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шартта белгіленген тәртіп, мерзім мен нысан бойынша жалға алушы төлейді [4].

Шартта олар айқындалмаған жағдайларда салыстырмалы мән-жайларда әдетте сол секілді мүлікті жалға алған кезде қолданылатын тәртіп, мерзім мен нысан белгіленген деп есептеледі [4]. Аталған норманың мәтіні анықтап тұрғандай, жалға алушы жалға алынған мүлікті пайдалану үшін төлемді, егер тиісті заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шартта белгіленген тәртіп, мерзім мен нысан бойынша төлейді.

Біздің ойымызша нормадағы «жалға алушы» деген ұғымдық тіркестен соң, «алдын ала» деген сөзді қосу қажет. Себебі, мүлікті жалға беру және алу тәжірибесі дәл көрсеткендей, мүлікті жалға алып пайдаланғаны үшін әрбір айдың басында төлемді алдын ала жасайды.

Демек, заңда және мүлікті жалға алу (пайдалану) шартында «төлем алдын ала төленетіндігі» жайлы сөздер қамтылуы тиіс. Себебі жалға беруші тұлға өз кезегінде жылжымайтын мүлікті жалға беру арқылы ай сайын белгілі мерзімде төлемді алу мүдделі болып келеді. Бір жағынан бұл жағдай нарықтық экономиканың ықпалынан туындайды.

Ендігі сараланатын нормалар Азаматтық кодексі Ерекше бөліміндегі 62-тарау «Коллизиялық нормалар», 1-параграф «Тұлғалар» және 1095-бап «Жеке адамның құқық қабілеттілігі мен әрекетке қабілеттілігі» [4].

Жеке адамның мәмілелер мен зиян келтіру салдарынан пайда болатын міндеттемелерге қатысты азаматтық әрекетке қабілеттілігі мәміле жасалған немесе зиян келтіруден туындайтын міндеттемелер пайда болған жердегі елдің құқығы бойынша анықталады [4]. Бұл норманың мазмұнынан белгілі болғандай, онда «жеке адам» деген ұғымдық тіркес қолданылған. Бұл термин қолдануға рұқсат болғанымен, дегенмен оның құқықтық мағынасы бойынша ол сөзді «жеке тұлға» деген ұғымдық тіркеспен алмастыру қажет.

Бірінші кезекте, осы диссертация жұмысының алдынғы бөлімде айтып кеткеніміздей, ҚР Азаматтың кодексі Жалпы бөлімінің 12-бабында [2] «жеке тұлға» ұғымына құқықтық сипатта әрі мағынадағы анықтама бекітілген.

Екінші кезекте, сол себепті 1-параграф атауы «Жеке тұлғалар», ал енді 1095-баптың [4] атауын «Жеке тұлғаның құқық қабілеттілігі мен әрекетке қабілеттілігі» деп түзеу керек.

Үшінші кезекте, 1095-баптың 3-тармағындағы [4] «Жеке адам» деген сөзді «Жеке тұлға» делінген ұғымдық тіркеспен ауыстыру қажет. Осылай ұсыныс жасауымыздың себебі:

біріншіден, аталмыш коллизия нормасында айқындалып көрініп тұрған құқықтық олқылықты түзету мақсатымыз бар;

екіншіден, ҚР АК Ерекше бөлімінің 1-параграфы мен 1095-бабының [4] ҚР АК Жалпы бөлімі 12-бабының [2] арасында жеке құқықтық үйлесімділік әрі бірізділік болсын деген ниетке байланысты болып келеді;

үшіншіден, осындай ұғымдық тіркес, яғни «жеке тұлға» деген термин халықаралық-құқықтық актілерде, сондай-ақ өзге елдердің ұлттық заңнама мазмұнында ресми құқықтық термин ретінде белгіленген.

Келесі реттегі 1101-бап болса [4] «Заңды тұлғаның құқық қабілеттілігі» деп аталған. Оның 2-тармағының мазмұнында мына ереже берілген:

Шетелдік заңды тұлға өз органының немесе өкілінің мәміле жасауға өкілеттігін шетелдік заңды тұлғаның органы немесе өкілі мәміле жасаған елдің құқығына белгісіз шектеуге сілтеме жасай алмайды [4] делінген норма жеке қамтылған. Бұл норманың мазмұнынан анықталып тұрғандай, шектеу салушы норма болып табылады. Бұл нормаға қатысты бірқатар құқықтық әрі тәжірибе бойынша мәселесі бар. Соған байланысты бұл нормадағы «белгісіз» делінген сөзден кейін «шектеу салынған нормаға» делінген қажетті сөздерді қосу керек.

Біріншіден, осы норманың мазмұны грамматикалық үйлесімі болады.

Екіншіден, нормадағы қолданылатын құқықтық сөздер нақтыланады.

Үшіншіден, шетелдік заңды тұлғаға қатысты құқықтық талаптар мен шектеулер нақты мазмұнда айқындалады.

Талқыланып жатқан АК Ерекше бөлімінің [4] 3-параграфы «Мәмілелер, өкілдік, талап мерзімі» және ал 1104-бабы «Мәміленің нысаны» деп аталады. Оның жалпы мазмұнында мынадай норма бекітілген.

1. Мәміленің нысаны ол жасалған жердің құқығына бағынады. Алайда шетелде жасалған мәмілені, егер Қазақстан Республикасы құқығының талаптары сақталса, нысанның сақталмауы салдарынан жарамсыз деп тануға болмайды [4].

2. Қатысушыларының кем дегенде біреуі Қазақстан Республикасының заңды тұлғасы немесе Қазақстан Республикасының азаматы болып табылатын сыртқы экономикалық мәміле мәміленің жасалған жеріне қарамастан, жазбаша нысанда жасалады [4].

3. Қозғалмайтын мүлікке қатысты мәміленің нысаны - осы мүлік орналасқан жердегі елдің құқығына, ал Қазақстан Республикасында мемлекеттік тізілімге енгізілген қозғалмайтын мүлікке қатысты болса, Қазақстан Республикасының құқығына бағынады [4]. Бұл кең мазмұндағы нормадан белгілі болғандай, онда мына кемшіліктер орын алған. Бұл баптың 1-тармағындағы «жердің» деген сөзден кейін «құқығы бойынша белгіленеді» делінген сөздер болуы тиіс. Осындай түзетуді сол баптың 3-тармағына, яғни ол жердегі «елдің» деген сөзден кейін «құқығы», содан кейін соңғы сөздің алдында да «құқығы бойынша белгіленеді» деген сөздер болуы керек.

Осылай ұсыныс беруіміздің себебі.

Біздің пайымыз бойынша «қозғалмайтын мүлікке қатысты мәміленің нысаны бағынады» деген сөйлемнен гөрі, бұл ретте «белгіленеді» деген сөз

құқықтық илософиялық ой тұрғысынан қисынды әрі жеке құқықтық сипатты тұрғысынан ақылға қонымды келеді.

Аталған нормада «бағынады» деген сөз қолдануға рұқсат болғанымен, оның орнына «белгіленеді» деген ұғым қолданылғаны жөн.

Осындай баптарға филологиялық әрі құқықтық сараптама жасалған кезде, сол тәріздес олқылықтар түзеледі.

Талданып жатқан ҚР АК Ерекше бөлімінің [4] 5-параграфы «Шарттық міндеттемелер», 1112-бабы «Шарт тараптарының келісімімен құқық таңдау» деп аталған. Бұл баптың жалпы мазмұнында мына ережелер қамтылған.

1. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шарт тараптардың келісімімен таңдалған елдің құқығымен реттеледі.

2. Тараптардың қолданылуға тиісті құқықты таңдау туралы келісімі айқын көрсетілуге немесе шарттың және оларды жинақтап қарайтын істің мән-жайларының ережелерінен тікелей туындауға тиіс.

3. Шарттың тараптары тұтас алғанда шарт үшін де, оның жекелеген бөліктері үшін де қолданылатын құқықты таңдай алады.

4. Шарттың тараптары қолданылатын құқықты кез келген уақытта, шарт жасасу кезінде де, одан кейін де таңдап алуы мүмкін. Тараптар шартқа қолданылатын құқықты өзгерту туралы да кез келген уақытта уағдаласа алады [4]. Баптың кең мазмұнынан анықталғандай, кейбір олқы тұстары көрініс тапқан. Мысалы, 1-тармақтағы «шарт» делінген сөздің алдына «онда осы» деген сөздерді қосу керек.

Біріншіден, грамматикалық әрі филология ережелеріне сәйкес, әсіресе бұл ретте құқықтық мағынасына сай «егер» делінген сөз гипотезаны, яғни құқықтық шартты білдіреді. Сол себепті құқық нормасы өзінің құрылымы бойынша (қылмыстық-құқық баптары бойынша гипотеза «егер», диспозиция «онда» және санкция «басқаша» делінген сөздермен, ал азаматтық-құқықтық нормалар санкциядан бөлек құқық нормасының жеке белгілері, яғни гипотеза мен диспозициямен) белгіленеді.

Екіншіден, біздің жеке байқауымыз бойынша, «онда» деген сөз ұлттық заңнаманың көптеген баптары бойынша кездеспейді.

Үшіншіден, аталған сөзді пайдалану құқықтық тиімділікке жатады.

Енді диссертациялық жұмысымыздың атауындағы негізгі кілт сөз ретінде белгіленген «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркеске құқықтық сипаттағы әрі мағынадағы байланысы бар «Сауда қызметін реттеу» туралы 12.04.2004 жылғы N 544 ҚР заңына [101] саралау жүргізіледі.

Осы заңның 1-бабы 14-1) тармағында анықтамалық норма бар.

Көтерме-тарату орталығы – азық-түлік тауарларын кейіннен ішкі және сыртқы нарықтарда көтерме саудада өткізу үшін сатып алу, дайындау, тарату және олармен өзге де операцияларды орындауға арналған қойма үй-жайларынан, павильондардан және арнайы жабдығы бар басқа да үй-жайлардан тұратын көпфункциялы инфрақұрылымдық сауда-логистикалық кешен [101]. Біздің ойымызша тармақтағы «үй-жайлардан» деген сөздің алдында «коммерциялық» деген сөз болуы тиіс.

Ұсынысты беруіміздің мақсаты:

біріншіден, тармақтың мазмұнында қолданылған «үй-жайлар» деген сөз асылында «тұрғын жайлар» деп түсініледі;

екіншіден, «коммерциялық» деген сөз «үй-жайлар» деген сөздің нақты құқықтық мағынасын береді;

үшіншіден, аталған анықтаманың жеке және жалпы мағынасын ашуға құқықтық сипаттағы мүмкіндікті көрсетеді.

Арнайы талқыланып жатқан заңның 10-бабы «Ішкі сауда объектілері және түрлері» деп аталған.

Оның бірінші және өзге тармақтарының мазмұнында мына ережелер жиынтығы қамтылған.

1. Сауда объектілері мен қоғамдық тамақтандыру объектілері ішкі сауда объектілеріне жатады.

2. Стационарлық сауда объектілері:

сауда, әкімшілік-тұрмыстық, қойма үй-жайларымен және өз аумағының шекарасы шегінде автокөлік құралдарын қою үшін алаңмен қамтамасыз етілген, азық-түлік, азық-түлік емес тауарларын өткізетін, сауда алаңы он мың шаршы метрден асатын сауда объектілерін, сондай-ақ қоғамдық тамақтандыру объектілерін және өзге де объектілерді қамтитын 1-санатты ... сауда объектілері болып бөлінеді [101]. Бұл ережелердегі объектілердің басым көпшілігі коммерциялық мақсатта пайдаланатын объектілерге жатады. Ереже мазмұнындағы «өзге де» делінген сөзден кейін «коммерциялық мақсатта пайдаланатын» деген сөздерді қосу қажет.

Біріншіден, онда коммерциялық үй-жайлар болып табылатын негізгі объектілердің атауы белгіленген.

Екіншіден, ұсынылып жатқан сөздер аталған ереженің мазмұндық әрі құқықтық мағынасын түйіндеп береді.

Үшіншіден, тиімді ұсыныс ретінде берілген сөздердің өзге заңдардағы ұғымдармен және қажетті сөздермен құқықтық (сілтемелік, сипаттамалық, бланкеттік) байланысы болады.

Осындай сөздер аталған 2-ші тармақтың жалғасында бекітілген барлық анықтамалық сипаттағы ережелерде (сауда алаңы екі мың шаршы метрден он мың шаршы метрге дейінгі сауда объектілері (2-санат); сауда алаңы бес жүз шаршы метрден екі мың шаршы метрге дейінгі сауда объектілері (3-санат); сауда алаңы бір жүз шаршы метрден бес жүз шаршы метрге дейінгі сауда объектілері (4-санат); сауда алаңы бір жүз шаршы метрден аз сауда объектілерін, қоғамдық тамақтандыру объектілері (5-санат) [101] қамтылуы тиіс.

Арнайы талданып жатқан заңның 31-1-бабы Сауда объектілерін, сауда объектілеріндегі, оның ішінде сауда базарларындағы сауда орындарын жалға (пайдалануға) беретін салық төлеуші – дара кәсіпкерлер мен заңды тұлғаларға қойылатын талаптар» [101] деп аталған. Баптың 1-ші тармақтың мазмұнында мынадай ереже бекітілген:

Дара кәсіпкерлер мен заңды тұлғалар сауда объектілерін, сауда объектілеріндегі, оның ішінде сауда базарларындағы сауда орындарын күнтізбелік ай шегінде күнтізбелік үш күннен асатын мерзімге жалға (пайдалануға) берген кезде жалға беру (пайдалану) жазбаша шартын жасауға міндетті [101]. Бұл ереже мазмұнындағы «заңды тұлғалар» деген ұғымдық тіркестен соң, үтір қойып, одан кейін «сондай-ақ жеке тұлғалар» деген сөздер қамтылуы қажет.

Осылайша ұсыныс беру себебіміз:

1. Ресми жеке кәсіпкерлік қызметпен айналысатын барлық кәсіпкерлік субъектілері, соның ішінде жеке тұлғаларда кәсіпкерлік қызмет айналысады;

2. Ұсынылып жатқан ұғымдық тіркес кәсіпкерлік субъектілері, оның ішінде жалға алушылардың субъектісін нақтылай түседі;

4. Осы тармақтың келесі тармақтарда «жеке тұлға» деген ұғымдық тіркес қолданылады.

Демек, аталған сөздердің аталған баптың атауында және 1-тармағының мазмұнында «сондай-ақ жеке тұлғалар» делінген сөздердің болуы құқықтық қажеттілік.

Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу үшін тіркеуші органға көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің кемінде екеуінен жазбаша өтініш ұсынылады [102].

Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу кезінде тіркеуші орган «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес құқықтық кадастрға мәліметтер енгізеді [28]. Норманың мазмұнынан белгілі болғандай, кондоминиум объектісі негізі көпқабатты үйлерге және көпқабатты тұрғын емес үй-жайларға байланысты болып келеді. Бұл ретте көпқабатты тұрғын емес үй-жайлар ретінде көбінде бизнес орталықтары саналады.

Біздің ойымызша, сол нормадағы «тұрғын емес» деген сөздің алдына «коммерциялық мақсатта пайдаланатын» деген сөздерді қосу қажет.

Біріншіден, «тұрғын емес үй-жайлар» деген ұғымдық тіркестің толық мағынасы айқындалады.

Екіншіден, «кондоминиум объектісі» деп аталған ұғымдық тіркестің де толық мағынасы қалыптастырылады.

Үшіншіден, аталмыш заңмен және тұрғын үй қатынастары заңындағы терминдері арасында құқықтық мағыналық үйлесімде болады.

Енді «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңына [28] талдау жасалады. Оның 2-бабының 27-тармағының мазмұнында мына анықтама бекітілген.

Тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа

қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік.

Егер паркинг дара (бөлек) меншікте болса, ол тұрғын емес үй-жайға жатқызылады [28]. Анықтамалық норманың жалпы мазмұнынан анықталып тұрғандай, «тұрғын емес үй-жай» делінген ұғымдық тіркес жинақталған мағынасы бар құқықтық термин болып табылады.

Біріншіден, ол тұрғын үй-жайға жатпайтын дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік.

Екіншіден, ол кәсіпкерлік (коммерциялық) мақсаттарда (сауда-саттық жасауға, қызмет көрсетуге және жалға беруге (пайдалануға) пайдаланылады.

Үшіншіден, көппәтерлі үйдегі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ешбір жатпайтын коммерциялық мақсаттарда пайдаланылатын объектілері ішінде негізгі түрі тұрғын емес үй-жай болып табылады. Дегенмен аталған анықтаманың жетіспейтін тұсы мынада. Яғни тұрғын емес үй-жай көппәтерлі тұрғын үйде болатын жеке коммерциялық мақсаттарда пайдаланылатын дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік ретінде түсінікті береді. Ақиқатын айтар болсақ, тұрғын емес үй-жайға жататын өзге қаншама объектілер, оның ішінде бірқабатты объектілердің жиынтығы бар.

Демек, «тұрғын емес үй-жай» деген ұғымдық тіркеске анықтама беру кезінде мына ғылыми-әдістемелік қағидалар мен ережелерді ұстану қажет.

Біріншіден, ол ұғымдық тіркестің жалпы мағынасын ашып түсіндіру керек. Мысалы, тұрақты түрде әрі уақытша болса да адамдар жеке тұруға жатпайтын объектілердің жиынтығы «тұрғын емес үй-жай» деген ұғымдық тіркестің жалпы мағынасын ашып көрсетеді.

Екіншіден, сараланып жатқан терминің негізгі мағынасына түсініктеме беруді қажет еттіреді. Мысалы, кәсіпкерлік әрі коммерциялық мақсаттарда пайдаланылатын, халыққа қажетті қоғамдық дара объектілер «тұрғын емес үй-жай» делінген ұғымдық тіркестің негізгі мағынасын айқындап береді.

Үшіншіден, талданып жатқан ұғымдық тіркестің арнайы мағынасын түсіндіру керек. Мысалы, қазір көпқабатты үй-жайларда арнайы мақсат үшін салынуға көзделген объектілердің жиынтығы сол ұғымдық тіркестің арнайы мағынасын көрсетеді.

ҚР-ның АК Ерекше бөлімінің 3-параграфы [4] «Кәсіпорынды жалдау» деп аталса, ал 573-бабы «Кәсіпорынды жалдау шарты» деп аталған. Оның бірінші тармағының мазмұнында мына норма бекітілген.

1. Кәсіпорынды жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруы үшін кәсіпорынды ақы төлеп уақытша иеленуге және кәсіпорынды толығымен біртұтас мүлік кешені ретінде пайдалануға (осы Кодекстің 119-бабы), оның ішінде құқық иесінің фирмалық атауына және (немесе) коммерциялық белгісіне, қорғалатын коммерциялық ақпаратқа құқығын, сондай-ақ жалға берушінің басқа тұлғаларға беруге құқығы жоқ құқықтар мен міндеттерді қоспағанда, шартта көзделген басқа да айрықша құқықтағы объектілерді - тауар белгісін, қызмет көрсету белгісін және т.б. (айрықша құқықтар кешенін) беруге міндеттенеді [4]. Норманың

кең мазмұнынан белгілі болып тұрғандай, ол нормада кейбір кем тұстар бар. Яғни «коммерциялық ақпаратқа» деген ұғымдық тіркестегі «ақпаратқа» деген сөзден кейін жақша ішінде «құпияға» деп қосу қажет. Өйткені бұл сөз алдынғы сөздердің толық қажетті мағынасын ашады. Сондай-ақ нормадағы «тұлғаларға» деген сөзді «кәсіпкерлік субъектілеріне» делінген ұғымдық тіркеспен алмастырған жөн. Себебі алдынға ұғымға қарағанда кейінгі термин құқықтық сипаттағы ұғымдық тіркес болып табылады.

Демек, аталмыш ұсыныстар құқықтық әрі ғылыми-тәжірибелік сипатта берілген.

Сараланып жатқан ҚР Азаматтық кодексінің [4] 579-бабы «Жалға алушының жалға алынған кәсіпорынға өзгерістер мен жақсартулар енгізуі» деп аталған. Оның жалпы мазмұнында нормалардың жиынтығы қамтылған.

1. Егер кәсіпорынды жалдау шартында өзгеше көзделмесе, жалға алушы жалға берушінің келісімінсіз жалға алынған мүлік кешенінің құрамына оның құнын арттыратын өзгерістер енгізуге, оны қайта құруға, кеңейтуге, техникамен қайта жарақтандыруға құқылы [4].

2. Егер кәсіпорынды жалдау шартында өзгеше көзделмесе, кәсіпорынды жалдаушы жалға алынған мүліктен ажыратуға болмайтын жақсарту құнының, мұндай жақсартуға жалға берушінің рұқсат етуіне қарамастан, өтемін алуға құқылы [4].

3. Жалға беруші жалға алынған мүліктен ажыратуға болмайтын жақсарту құнын өтеу міндетінен, егер ол жалға алушының осы жақсартуға шыққан шығысының жалға алынған мүлік құнынан оның пайдаланылу қасиетін жақсарту мөлшеріне сәйкес келмейтіндей екенін немесе мұндай жақсартуларды жүзеге асыру кезінде адалдық пен ақылға сыйымдылық принциптерінің бұзылғандығын дәлелдесе, сот арқылы босатылуы мүмкін [4].

Баптың 1-тармағында «оның» деген сөзден кейін «нарықтық» делінген сөз қолданылуы тиіс. «Нарықтық» деп ұсынылған сөз өз кезегінде «құнын» деген сөздің экономикалық әрі аксиологиялық мәнін нақтылай түседі. Содан кейін «жаңа» деген сөзді «техникамен» делінген жеке сөздің алдына қосу керек. Ол сөз «техникамен қайта жарақтандыруға» деген ұғымдық тіркестің мағынасын толықтай ашып көрсетеді. Яғни аталмыш сөз бұл ретте қандай техникамен қайта жарақтандырылады? деген сұраққа өзіндік жауабын береді.

Талданып жатқан осы баптың 2-тармағындағы «өтемін» деген сөздің алдына «қаржылық» деген сөзді қою қажет. Себебі ол сөз «өтемі» деген сөздің негізгі мағынасын толықтыра түседі. Бір жағынан алып қарағанда сол «қаржылық өтемін» деген сөздер негізінен «өтемақы» деген экономикалық ұғымға жақын мағынаны береді.

Ендігі ретте 3-тармақтағы «шыққан» деген сөзден кейін «қаржылық» деген сөздің қамтылуы тиіс.

Біріншіден, сол ұсынылған сөз өзінен алдынғы сөзді әрі өзінен кейінгі сөздің мағынасын елеулі түрде ашады.

Екіншіден, бұл ретте ұсынылған сөз өзге «ақшалай» деген сөзден гөрі филологиялық әрі құқықтық мағынасы анықтала түседі.

Үшіншіден, осы сөз қаржылық шығыстың мәнін нақты білдіреді.

ҚР-ның АК Ерекше бөлімінің 4-параграфы «Үйлер мен ғимараттарды жалдау» деп аталса, ал 581-бабы «Үйді немесе ғимаратты жалдау шарты» деп аталған [4].

Оның жалпы мазмұнында мына нормалар бекітілген:

1. Үйді немесе ғимаратты жалдау шарты бойынша жалға беруші үйді немесе ғимаратты жалға алушының уақытша иеленуіне және пайдалануына беруге міндеттенеді [4].

2. Егер осы Кодекстің кәсіпорынды жалдау туралы ережелерінде өзгеше көзделмесе, кәсіпорындарды жалдауға осы параграфтың ережелері қолданылады [4].

Біздің пайымыз бойынша ол параграф пен баптың атауына және 1-тармағындағы «үйді» деген сөздің алдына «коммерциялық» деген сөзді қосу керек.

Біріншіден, «үйлер» деген сөз «тұрғын үй» деген сөзбен байланысы бар сөздер болып табылады.

Екіншіден, асылында «үй» деген сөз «ғимарат» деген сөзге қарағанда коммерциялық мағынаға жақын келеді.

Үшіншіден, оның 2-ші тармағында кәсіпорындарды жалдауға қатысты параграфтың ережелері қолданылатындығы жайлы ереже белгіленген.

1. Үйді немесе ғимаратты жалдау шарты тараптар қол қойған бірыңғай құжат ретінде жазбаша нысанда жасалады.

2. Ғимаратты немесе үй-жайды жалдау шартының нысанын сақтамау оның маңызсыздығына алып келеді [4]. Жоғарыда ұсыныс жасағанымыздай, аталмыш баптың атауы мен оның тармақтары мәтінінде «үй» деп белгіленген сөздің алдына «коммерциялық» деген сөздің қамтылуы қажет.

Біріншіден, берілген ұсыныс аталмыш баптың атауы мен мазмұндағы қолданылатын «үй» деген нақты сөздің құқықтық әрі кәсіпкерлік мәртебесін анықтауға мүмкіндік береді.

Екіншіден, «үй» деген сөз «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 2-бабы 28-тармағындағы тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме) [28] деген анықтаманың мазмұнына сай келетін сөз болып келеді;

үшіншіден, 582-баптың атауы мен мазмұнында «коммерциялық» деген сөздің болуы құқықтық қажеттілік болып табылады.

Сонымен, диссертациялық жұмыстың осы бөлімінде жасалған барлық ғылыми-тәжірибелік сипаттағы пікірлер мен ұсыныстар, тиісті жердегі өтпелі тұжырымдарды, сондай-ақ жеке қорытынды тұжырымдардың жиынтығын ескере отырып, мынадай басты қорытынды тұжырымды және тәжірибелік ұсыныстарды жасалады.

Қазақстан Республикасының ұлттық заңнама жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелерін сараптау нәтижесі нақты көрсеткендей, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын реттеуші ұлттық заңнама жүйесіне кіретін нормативтік құқықтық актілердің (Конституция 26-бабының 3-тармағы, ҚР АК Ерекше бөлімінің тарауларындағы баптарының нормалары, сондай-ақ өзге заңдар) бірқатар баптарына қажетті өзгерістер мен толықтырулар енгізуді, сондай-ақ көптеген құқықтық сипатта түзетулер жасаудың құқықтық қажеттілігі бар.

Осылай қорытынды тұжырым жасауымыздың ғылыми-тәжірибелік әрі құқықтық негіздемесі.

Біріншіден, ҚР АК Ерекше бөлімінің [4] 29-тарауындағы «Мүліктік жалдауға (жалға алуға)» мен оның 3-параграфы «Кәсіпорынды жалдауға» және 45-тарауындағы «Кешенді кәсіпкерлік лицензияға (франчайзингке)» [4] қатысты нормалардағы құқықтық олқылықтар мен кемшіліктер анықталды.

Екіншіден, аталған құқықтық мәселелерді шешуге арналған ғылыми-тәжірибелік ұсыныстар мен тұжырымдар жасалды.

Үшіншіден, коммерциялық мақсаттар үшін жасалатын шарттардың мүліктік жалдау (пайдалану) шарттарының ұқсас тұстары, әсіресе бұл ретте негізгі ерекшеліктері мен кейбір айырмашылықтары дәлелденді.

Демек, шарттардың коммерциялық құқықтық табиғатын коммерциялық үй-жайларды жалға беру мен алу мақсаты (яғни шарттың бір тарабының коммерциялық үй-жайының, ал енді екінші тарапта жалға алу мақсатының болуы) анықтап береді.

Қорыта келе, мынадай тәжірибелік ұсыныстарды жасалады.

Азаматтық кодекстің 119-бабы (Кәсіпорын) 2-тармағы [4] мазмұнында жеке кәсіпкерлік қызметке қандай мүліктің (жылжымайтын және жылжитын) қолданылатындығы дәл көрсетілмеген. Бұл ретте «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деген ұғымдық тіркес қамтылмаған. Сол себепті осы төмендегі жаңа редакциялық мазмұнмен толықтырып өзгерту керек.

Мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның құрамына оның қызмет етуіне арналған жылжитын және жылжымайтын мүліктердің барлық түрлері, соның ішінде үйлер, ғимараттар, коммерциялық үй-жайлар (объектілер), жабдықтар, құрал-саймандар, шикізат, өнімдер, жер учаскесіне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ оның қызметін дараландыратын белгілерге құқықтар (яғни фирмалық атау, тауар белгілері) және, егер шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтар енеді.

Талқыланып жатқан ҚР АК (Жалпы бөлік) 119-баптың 1-тармағының мазмұнына «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деген ұғымдық тіркесті қосу мақсатымыз:

біріншіден, аталмыш қолданыстағы нормада «мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның құрамына оның қызмет етуіне арналған мүліктердің барлық түрлері» делінген ұғымдық тіркес жалпылама мағынада қолданылған. Сол себепті сол жоғарыда ұсынылған нормада «жылжымайтын және жылжитын» деген сөздер қостық;

екіншіден, коммерциялық үй-жайлар (объектілер) [4] деген ұғымдық тіркес нақты жылжымайтын мүлік екендігін білдіреді. Бір жағынан сол норма мазмұнында қамтылмаған ұғымдық тіркесті қосу арқылы ондағы коммерция мақсатында пайдаланылатын коммерциялық жылжымайтын объектілердің (мүліктердің) бар екенін білдіру көзделді;

үшіншіден, сол ұғымдық тіркес мен сөздер кәсіпорынның кәсіпкерлік қызмет түрімен тікелей айналысатындығын нақтылай үшін қолданылды. Осы орайда, айта кетер жайт, қолданыстағы ҚР АК 119-баптың 1-тармағындағы норма мазмұнында пайдаланылған «үйлер» мен «ғимараттар» [4] делінген сөздер жылжымайтын объектілерге (мүліктерге) жататындығын да білдіреді. Дегенмен ол сөздерден коммерциялық үй-жайлар (объектілер) деген мағына шықпайды.

Демек, аталған нормаға «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деген ұғымдық тіркесті қосу қисынды болып келеді, әрі бір жағынан ол құқықтық қажеттілік болып табылады.

Ерекше айта кетер жайт «коммерциялық үй-жайлар», «коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» деген ұғымдық тіркестер ҚР АК 29-тараудың барлық параграфтары баптарында көрініс таппаған [4]. Аталған терминдер мүліктік жалдау шартына тікелей қатысы бар, яғни коммерциялық үй-жайлар тікелей жылжымайтын мүлікке жатады. Ал енді 541-бап (Мүліктік жалдау объектілері) мазмұнында аталған ұғымдық тіркес нақты түрде белгіленбеген. Әрине, сараланып жатқан ұғымдық тіркес лизинг шарты мен кәсіпорынды жалдау шартына тек жанама қатысы бар болғанымен, оларда жеке белгіленбеген. ҚР АК 29-тарауының қалған 4, 5, 6-параграфтары және 30-тарауы аталған терминге еш құқықтық қатысы жоқ.

Демек, ҚР АК-нің 29-тарауына жаңа 7-параграфты Коммерциялық үй-жайларды жалдау деп аталуын жән сол параграфтың бірінші тұрған бабын Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты деп аталуына нақты құқықтық қажеттілік бар. Сол себепті, жаңа параграфты аталған кодекске толықтыру мақсаты бойынша енгізу керек.

ҚР АК 29-тарауға жеке өз алдына жаңа 7-параграфты Коммерциялық үй-жайларды жалдау деген атап, сондай-ақ оның бөлек жеке параграф жасау керек деп ұсынудың негізгі себебі мен қажеттілігі мынада болып табылады.

Біріншіден, аталған тарау мазмұнына шолу жасаудан анықталғандай, онда жалпы ережелер жиынтығы қамтылған. Сондықтан аталмыш мүліктік жалдау объектілерінің барлығына ортақ арналған ережелерден тұрады.

Екіншіден, сараланып жатқан тараудың 2-ші параграфы «Лизинг» және оның 566-бап «Лизинг нысанасы» деп аталған. Оның мазмұнында мына норма бар.

Үйлер, ғимараттар, машиналар, жабдықтар, құрал-саймандар, көлік құралдары, жер учаскелері және кез келген тұтынылмайтын заттар лизинг нысанасы бола алады.

Кепіл нысанасы болып табылатын жылжымалы мүлік лизинг нысанасы бола алады. Бағалы қағаздар мен табиғи ресурстар лизинг нысанасы бола

алмайды [4]. Нақты көрініп тұрғандай, онда «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деп ұғымдық тіркес белгіленбеген.

Үшіншіден, арнайы талқыланып жатқан 3-ші параграфы «Кәсіпорынды жалдау» деп аталған. Аталған параграфтың баптарында кәсіпорынды жалдау бойынша құқықтық қатынастарды реттегенімен де, алайда ҚР АК (Жалпы бөлік) 119-баптың [3] және ҚР АК (Ерекше бөлік) 573-баптың (Кәсіпорынды жалдау шарты) [4] арасында сілтемелік диспозициялық байланыс болса да, олардың жеке мәтіндерінде «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деген ұғымдық тіркес бекітілмеген.

Төртіншіден, ҚР-ның АК (Ерекше бөлік) 4-ші параграфы «Үйлер мен ғимараттарды жалдау» деп аталған. Оның мазмұнында [4] коммерциялық үй-жайларды (объектілерді) жалдауға қатысты нормалар жоқ. Бір жағынан ол тараудағы «үйлер» және «ғимараттар» деген сөздер «коммерциялық үй-жай» деген ұғымдық тіркеспен тікелей мағыналық қатынасы жоқ.

Қорыта келгенде, жоғарыда келтірілген тұжырымдардың жиынтығынан анықталып тұрғандай, ҚР Азаматтық кодексінің жалпы және ерекше бөліктің мазмұнында коммерциялық үй-жайларды (объектілерді) жалға беру мен беру бойынша құқықтық қатынастарды реттеу тікелей тетіктері нақтыланбаған.

Ендеше аталған ҚР АК (Ерекше бөлік) 29-тарауда жаңа 7-параграфтың 1-бабында мынадай анықтама мазмұны қамтылуы керек.

Коммерциялық объектілер – бизнес ғимараттар мен кеңселер, өндіріс, өңдеу, сауда-саттық, қызмет көрсету және жалға беру (алу) арқылы тұрақты түрде кіріс (табыс) алу мақсатында кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық жылжымайтын мүліктердің жиынтығы.

Ұсынылған бұл авторлық анықтаманың мазмұны бойынша жеке талдау жасалады.

Бірінші кезекте коммерциялық үй-жайлар негізінен кәсіпкерлік қызмет үшін салынған объектілер екендігін дәл анықтап тұр.

Екінші кезекте аталмыш коммерциялық үй-жайлар өз кезегінде әртүрлі кәсіпкерлік қызмет түрлері мен нысандарында пайдалану арқылы табыстар алу мақсаты көзделген.

Үшінші кезекте коммерциялық үй-жайлардың егелері оларды жалға беру мақсатын көздесе, ал өзге кәсіпкерлік субъектілері болса, оларды жалға алу ниетін білдіреді.

Демек, анықтама «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркестің жалпы сипаттамалық мазмұнмен жасалған.

Барлық мүліктерді жалдау шарттарында, оның ішінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының пәнінде ұқсастық болғанымен, олардың кейбір жеке ерекшеліктері (мысалы, төлемнің әртүрлі көлемнің болуы, кейбір шартқа сәйкес алдын ала бір ай кейде одан көп айға алдын алу сияқты) бар.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының өзге мүліктік жалдау шарттарынан өзге жағдайын былай айқындауға тырысайық. Осы коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты бойынша коммерциялық үй-жайды жалға алушы тұлға алдын ала бір айға төлемін төлеген соң аталған

коммерциялық үй-жайда белгілі бір кәсіпкерлік қызмет түрімен айналыса отырып, өзіндік деңгейінде кірісті алып, әрі қарай өз еңбегін жасайды.

Демек, коммерциялық үй-жайды жалға алушы тұлғаның осындай табыс алу мақсаты мен мүмкіншілігі болғандықтан аталған коммерциялық үй-жайды жалдау шарты жеке коммерциялық келісім екендігін дәлелдейді.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Ерекше бөлімінің) жаңа 7-параграфының жобалық редакциясы ұсынылады.

1. «Коммерциялық үй-жайларды жалдау объектілері (жылжымайтын мүліктер)».

Коммерциялық жалдау объектілеріне (жылжымайтын мүліктерге) коммерциялық мақсаттарға сай жеке берілетін:

әкімшілік-кеңсе үй-жайлары;

сауда орындары, мейрамханалар және қоғамдық тамақтандыру орындары;

тұрмыстық қызмет көрсету және сервис орындары;

қойма және өндірістік үй-жайлар;

қонақ үйлер, демалыс үйлері, паркингтер;

мүліктік кешен ретінде кәсіпорындар және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де түрлері жатады.

2. Егер қолданыстағы заң актілерінде өзгеше көзделмесе, коммерциялық жалдау объектілері ретінде жер пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар қарастырылуы мүмкін.

3. Қолданыстағы заң актілерінде коммерциялық жалдауға беруге жол берілмейтін немесе оған шектеу қойылатын объектілердің (жылжымайтын мүліктердің) түрлері белгіленуі мүмкін.

4. Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде тұрғын емес үй-жайларды, жер учаскелерін, жер қойнауы учаскелерін және басқа да оқшауланған табиғи объектілерді коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктері белгіленуі мүмкін.

5. Мемлекеттік мүлікті коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктері Қазақстан Республикасының мемлекеттік мүлік туралы заңнамалық актілерінде реттеледі.

Мына ұсынылған редакциядағы жалпы нормалардың жиынтығынан анықталып тұрғандай, коммерциялық жалдау объектілеріне (жылжымайтын мүліктерге) коммерциялық мақсаттарға сай жеке берілетін әкімшілік-кеңсе мақсатындағы үй-жайлар, сауда орындары, мейрамханалар мен қоғамдық тамақтандыру орындары, тұрмыстық қызмет көрсету, сервис орындары, қойма үй-жайлары, өндірістік жайлар, қонақ үйлер, демалыс үйлері, паркингтер, мүліктік кешен ретінде кәсіпорынды және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге типтері бойынша жеке жалдау шарттарының ерекшеліктерінің бар екендігін аңғарамыз. Бұл ретте олардың ерекшеліктерін айқындау үшін кейбір талдап түсіндірме беруді жөн санаймыз.

Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі (ерекше бөлім) [4] 29-тарауының жаңа 7-ші параграфта өзге құқықтық талаптар көзделмесе, онда оның 4-бабында мынада жинақталған құқық нормасының мазмұны қамтылуы тиіс.

1. Коммерциялық жылжымайтын мүліктер негізгі жалдау шартының талаптары аясында жалға беруші коммерциялық объектіні жалға алушыға беру;

2. Жалға берушінің жалға берілген коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) кемшіліктері үшін жауапкершілігі, жалға берілетін коммерциялық объектіге (жылжымайтын мүлікке) үшінші тұлғалардың құқықтары, жалға алынған коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) пайдалану, жалға алушының жалға алған коммерциялық объектіге (жылжымайтын мүлікке) билік ету шегі;

3. Жалға берушінің жалға берілген коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) ұстап-тұту жөніндегі міндеттері, жалға алушының жалданған коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) ұстап-тұту жөніндегі міндеттері;

4. Жалға алушының жалданған коммерциялық объектіден (жылжымайтын мүліктен) алынатын өнімге, жемістерге және өзге де кірістерге меншік құқығы, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жақсарту, тараптардың біреуінің талап етуі бойынша коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шартын өзгерту және бұзу;

5. Жалға алушының шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығы, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдау шартын қайта жаңарту, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдау шартының тараптар өзгерген кезде күшін сақтап қалуы;

6. Қосымша жалдау шартының негізгі коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шартына тәуелділігі, шарт тоқтатылған кезде жалға берушіге коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) қайтарылуы, коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) жалға алушының меншігіне көшуі;

7. Жалға алушының құқықтарын қорғау және коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдаудың жекелеген түрлерінің және жекелеген коммерциялық объекті (жылжымайтын мүлік) түрлерін жалдау ерекшеліктеріне тікелей қатысты қоғамдық қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 29-тарауындағы баптардың нормаларымен реттеледі.

Қорытынды

«Коммерциялық үй жайлар жалдау шарты» деген ұғымдық тіркестің тікелей пайда болуы мен жеке қалыптасуына түрткі берген бастапқы себебі коммерциялық үй-жайларға деген алғашқы қажеттіліктер пен сұраныстар болып табылады. Аталмыш қажеттіліктер мен сұраныстарды қанағаттандыру мақсатында тиісті коммерциялық объектілердің пайда болып, өзіндік тарихи-құқықтық тұрғыдан нақты қалыптасып келді.

Зерделеу нәтижесінде тарихтан жалғасып келе жатқан коммерциялық үй жайларды жалдау шарттарынан бөлек, оларды жалдау шарттарының түрлері (кәсіпорынды жалдау шарты, концессиялық шарт және т.б.) пайда болғандығы айқындалды.

Демек, негізгі коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын өзара салыстыру арқылы олардың өзіндік ерекшеліктерін анықтауға және жіктеуге мүмкіндік береді. Осы ретте айтар жайт, пәнаралық талдау жасаған ғылыми жұмыстары әлі аздау болып тұр. Сондықтан пәндік әрі пәнаралық, сондай-ақ кешенді сипаттағы талқылауды жасайтын ғылыми сараптамалар қажет. Одан кейін ҚР АК 115-бап 2-тармағына [3] жаңа мәтіндегі редакциялық мазмұнда толықтырылып, сондай-ақ өзгертіліп ұсынылған анықтаманы ұсынылды.

Диссертацияның 2.1 бөлімінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының тәжірибелік мәселелерін талқылау барысы көрсеткендей, Еуропа және ТМД бірқатар елдерінде бірнеше мемлекеттік бағдарламалар бойынша көпқабатты үйлерді салу, қонақ үйлер бизнесі, ауылдық туризм, урбандалу, қалалық үдерістерін дамыту коммерциялық объектілердің пайда болуы мен дамуына ықпал еткендігі дәлелденді. Аталған факторлар өз кезегінде сол коммерциялық үй жайларды жалға беру және оларды алу жүйесінің тұрақты түрде болуы мен дамуына халықаралық және ішкімелекеттік деңгейдегі нақты әсері айқындалды.

Негізгі мәселе ретінде коммерциялық объектілердің әр түрлі болуына байланысты. Елдегі коммерциялық объектілерді мемлекеттік бағдарламалар арқылы дамыту бойынша жасалған саралау нәтижесі нақтырақ көрсеткендей, оларды дамыту үшін экономиканың негізгі салаларын мемлекеттік реттеу қажеттілігі бар.

Коммерциялық объектілерді жалға беру мен жалға алудың тиісті үлгілері бар болғанымен, олардың құқықтық реттеу, сондай-ақ мемлекеттік реттеудің негіздері мен тетіктері әр түрлі заңдарда көрініс тапқан.

Бұл диссертацияның 2.2 бөлімінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының субъектілері және құқықтық жағдайы талқыланды.

Диссертациялық жұмыстың 3.1 бөлімінде Қазақстан Республикасының коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын шет елдердегі шарттармен өзара салыстырмалы-құқықтық талдаудыңнәтижесі дәлелдегендей, үш мемлекеттің арнайы сараланған баптардың ұқсас не ұқсастау мазмұны бар екендігі нақты анықталды. Осы фактор сол унификациялаудың (бірізділік) нәтижесі болып табылады.

Демек, ұлттық заңнама мен шетел заңнамасын өзара салыстырмалы-құқықтық талдау тәсілін іске асыру өз кезегінде ұлттық заңнаманың олқы тұстары мен кемшіліктерін құқықтық тұрғыдан жетілдіруге мүмкіндік жасайды. Ол бөлімнің соңында 119-баптың [2] мазмұнына жаңа редакцияда ұсыныс берілді.

Зерттеу жұмысымыздың қорытынды бөлімі саналатын 3.2 бөлімінде Қазақстан Республикасының ұлттық заңнама жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жетілдіру мәселелері бойынша сараптау нәтижесі көрсеткендей, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын реттеуші ұлттық заңнамаға қарасты нормативтік құқықтық актілерінің бірқатар баптарына өте қажетті өзгерістер мен толықтырулар енгізу, тіпті көптеген құқықтық сипатта түзетулер керек болып тұрғандығы анықталды. ҚР АК Ерекше бөлімінің 29-тарауындағы «Мүліктік жалдау (жалға алу)» мен «Кәсіпорынды жалдау», 45-тарауындағы «Кешенді кәсіпкерлік лицензия (франчайзинг)» бойынша кейбір нормаларындағы құқықтық олқылықтар мен кемшіліктеріне тиісті ұсыныстар берілді. Коммерциялық мақсат үшін жасалатын шарттардың мүліктік жалдау (пайдалану) шарттарының ұқсас тұстары, әсіресе негізгі ерекшеліктері мен кейбір айырмашылықтары дәлелденді. Сонымен қатар, ҚР АК 29-тарауының [4] жаңа жетінші параграфтың «Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» деп аталуына, сондай-ақ онда бірқатар анықтамалар мен қажетті ережелердің болуына жеке авторлық ұсыныс жасалды. ҚР 117-баптың мазмұнына жаңа редакциялық ұсыныс жасалды.

Демек, автордың берген ұсыныстары зерттеулік жұмысының ғылыми жаңашылдығын айқындайды.

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1 Қазақстан Республикасының Конституциясы 30 тамыз 1995 жылы қабылданған//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000.

2 Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі 27.12.1994 жылы № 268-XIII//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000.

3 Диденко А. Понятие имущественного комплекса и его правовое значение. Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика / А.Г. Диденко. – Алматы: Адвокатская контора McGreen&partners, 2020. – Вып. 60. //https://prg.kz/document/?doc_id=31784024&pos=374;154. Аталған материалға 19.03.2026 жылы жүгінілді.

4 Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 01.07.1999 ж.//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K990000409.

5 Комментарий Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть, главы 25-31) (Ответственные редакторы: Сулейменов М.К., Басин Ю.Г)//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024856.

6 Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті төрағасының 17.08.2016 жылы жеке қол қойып шығарған № 164 бұйрығы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1600014241.

7 Римское частное право: Учебник/ И.Б.Новицкого, И.С.Перетерского М.,1996.стр.445-446.

8 Шершеневич Г. Ф. Азаматтық құқық курсы. Т. 2. СПб., 1902. 159 б.

9 Бирд М. SPQR: История Древнего Рима. – Альпина нон-фикшн, 2023.

10 Жұмағұлов Қ.Т., Мырзабекова Р.С. Орта ғасырлар тарихы: оқу құралы. – Алматы: Қазақ университеті, 2014. – 350 бет.

11 Scott P. The Property masters: a history of the British commercial property sector//https://books.google.kz/books?hl=ru&lr=&id=cSNS0EfNVxIC&oi=fnd&pg=PR2&dq=The+Property+masters:+a+history+of+the+British+commercial+property+sector.

12 Зорин К. Л. История развития торговых центров //Architecture and Modern Information Technologies. – 2012. – №. 3 (20). – С. 6.

13 Азаматтық Кодекс: Жоба... Екінші Том. 390 б.

14 Шершеневич Г.Ф. Жарлық. 165 б.

15 Сейдыбаева Б.Ш. XIX ғасырдың екінші жартысы – XX ғасырдың басындағы Оңтүстік Қазақстан өңіріндегі сауда жүйесінің дамуы (Сырдария облысы материалдарының негізінде). Тарих ғылымдарының кандидаты ғылыми дәрежесін алу үшін дайындалған диссертация. Алматы, 2010. – 163 б.

16 Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде. 23.11.1989г.//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30711993&pos=6;-108#pos=6;-108.

17 Закон Казахской Советской Социалистической Республики «Об аренде» (23.02.1990г.)//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1034019.

18 Мороз С.П. Предпринимательское (хозяйственное право). Учебник. 2-е изд. перераб. и доп. – Алматы: Издательство «Бастау». – 2010. – 288 с.
19 Жеке кәсіпкерлікті қорғау және қолдау туралы ҚР заңы (04.07.1992ж. № 1543-XXI). Аталған заң 31.01.2006 жылғы заңмен күші (№124) жойылған болатын//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z920002500.
20 Гражданский кодекс Казахской ССР (28.12.1963г.). Утратил силу – Законом РК от 01.07.1999г. № 410//https://adilet.zan.kz/rus/docs/K630001000.
21 Основы гражданского законодательства ССР и Союза Республик. 31.05.1991г.//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005773.
22 Постановление Верховного Совета Республики Казахстан от 30 января 1993 года № 1948-XII О регулировании гражданских правоотношений в период проведения экономической реформы. Утратило силу в соответствии с ЗРК от 01.07.99 г. № 410-1//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1001713.
23 Қазақстан Республикасы төрелік соттарының Азаматтық заң негіздерін қолдануымен байланысты кейбір мәселелер туралы Қазақстан Республикасы Жоғарғы Соты Пленумының 21 шілде 1994 жылғы № 6 Қаулысы//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=50008180.
24 Қазақстан Республикасы Жоғары төрелік соты Пленумы қаулыларының күші жойылды деп тану туралы ҚР Жоғарғы Сотының 22.12.2008 ж. № 28 Нормативтік қаулысы//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30383259.
25 Қазақстан Республикасының Конституциясы 28 қаңтар 1993 жылы қабылданған//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K930001000.
26 Қазақстан Республикасының Конституциясы туралы. ҚР Президентінің Жарлығы (06.09.1995 ж. N 2454)//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/U950002454.
27 Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (салық кодексі) 25.12.2017ж. № 120-VI//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1700000120.
28 Тұрғын үй қатынастары туралы 16.04.1997 жылғы N 94 ҚР Заңы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094.
29 Қазақстан Республикасының Құрылыс кодексі (09.01.2026ж.) № 253-VIII//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K2600000253.
30 Алимкулова А.С., Кайшатаева А.К., Сартбаева У.К., Мадалиева А.А. Заңтану ғылымдарының жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ғылыми-теориялық зерделенуі//ҚазҰУ Хабаршысы. Заң сериясы. Том 112 № 4 (2024). – 64-72 бб.
31 Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues «And Applied Aspects Of The Regulation Characteristics Of A Lease Of Commercial Housing Theoretical» Volume 24, Issue 3, 2021
32 McConnell J.J, Schallheim J.S. Valuation of asset leasing contracts//Journal of Financial Economics 12 (1983) 237-261. North-Holland.
33 Василенко А.В. Особенности правового регулирования аренды предприятий//Бюллеттень науки и практики. 2020. Т.6. № 2. С. 249-252.

34 Дружинина Ю.Ф. Имущественный комплекс в системе объектов гражданских прав//Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Томск – 2011. – 24 с.
35 Bessie Foya. Commercial lease agreements – a closer look. Research report//Johannesburg March 2011//https://core.ac.uk/reader/39669310.
36 Jason Brock and Jim Phillips. The commercial lease: property or contract?//file:///C:/Users/User/Downloads/1421-Article%20Text-1532-1-10-20171206.pdf.
37 Белов А.В. Аренда как возратное обязательство. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва – 2016. – 24 с.
38 Елизаров Д. В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества//Режим доступа: http:// uml. wl. Dvgu. ru/rscd. php. – 2011.
39 Азукаева Б. А. Правовое регулирование аренды нежилых помещений: применение общих норм об аренде или норм об аренде зданий и сооружений //Право и государство: теория и практика. – 2007. – №. 6. – С. 87-90.
40 Крушинская Е. В., Далабаева К. М. Проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений//ББК 72.3 Г94. – 2019. – С. 289.
41 Русско-казахский словарь. 1-том. А-О. – Алматы: Издательство «Арыс», 2007. – 640 с.
42 Русско-казахский словарь. 2-том. О-Я. – Алматы: Издательство «Арыс», 2007. – 640 с.
43 Казахско-русский словарь: около 50000 слов / Под ред. чл.-корр. НАН РК Р.Г. Сыздыковой, проф. К.Ш. Хусаина. – Алматы: Дайк-Пресс. 2008. – 962 с.
44 Қазақстан Республикасының «Ойын бизнес туралы» заңы (12.01.2007ж. № 219)//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000219.
45 Қазақстан Республикасының «Рұқсаттар және хабарламалар туралы» заңы (16.05.2014ж. № 202-V)//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1400000202.
46 Қазақстан Республикасының «Жасанды интеллект туралы» заңы (17.11.2025ж. № 230-VIII)//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z2500000230.
47 Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексі (29.10.2015ж. № 375-V)//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1500000375.
48 Решетникова Ю.В. Договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Дата обращения 05.08.2025г.//http://media.miu.by/files/store/items/uses/xxiv/mim_uses_xxiv_04008.pdf.
49 Savar R. Reform of commercial property leases in England: дис. – Anglia Ruskin Research Online (ARRO), 2023.
50 Richardson, L 2016, 'Commercial common sense revisited: Further developments in contract interpretation and commercial leasing', Edinburgh Law Review, vol. 20, no. 3, pp. 342-348//https://doi.org/10.3366/elr.2016.0364. (Дата обращения 31.03.2025г.).
51 14.03.2024 жылы Шымкент қаласының азаматтық істер бойынша ауданааралық соты қараған № 1 сот ісі.

52 26.08.2024 жылы Шымкент қаласының азаматтық істер бойынша ауданааралық сотымен қараған № 2 сот ісі.
53 Шымкент қаласының азаматтық істер бойынша ауданааралық соты 26.08.2024 жылы қарастырған № 3 сот ісі.
54 Скрябин С.В. Юридическая конструкция договора аренды (имущественного найма) в новом Гражданском кодексе (особенная часть) / Договор в гражданском праве: проблемы теории и практики. Дата обращения 15.04.2025г.//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30008046&pos=3;-90#pos=3;-90.
55 Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің кәсіптік стандартын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің міндетін атқарушының 19.11.2024 жылғы № 399 бұйрығы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/G24IS000399.
56 Дугарская Т. А., Корепина Е. А. Теоретические проблемы аренды нежилых помещений //М 34 Материалы международного научного форума «Образование. Наука. – 2022. – С. 67.
57 Stefanowicz O. Guidance on the Limits for the Use of Restrictive Clauses in Commercial Lease Agreements–Once Again on Restrictions “by Object”. Case Comment to the Preliminary Ruling of the Court of Justice of 26 November 2015 SIA ‘Maxima Latvija’v Konkurences p //Yearbook of Antitrust and Regulatory Studies (YARS). – 2016. – Т. 9. – №. 14. – С. 279-291.
58 Sudzuka E. Legal nature of a lease agreement //Law Theory & Prac. – 2014. – Т. 31. – С. 1.
59 Шматко Д. А. Проблемы определения существенных условий договора аренды //Академическая публицистика. – 2023. – С. 232.
60 Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017.
61 Скала Н., Скала В. Аренда недвижимости. Дата обращения 12.05.2025г.//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30046035&pos=1;-16#pos=1;-16.
62 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. 20 маусым 2003 жыл № 442//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442.
63 Павлова А. В. Коммерческая недвижимость и закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости как объекты частных инвестиций в 2021 году //Экономика, предпринимательство и право. – 2021. – Т. 11. – №. 5. – С. 1245-1270.
64 Договор аренды нежилого помещения (типовая форма). Данный материал получен прямо доступным путем через скачивания из интернет пространства //https://dogovor24.kz/documents/dogovor_arendy_nezhilogo_pomesshenija_tipovaja_forma-105.html. Дата обращения 24.04.2025г.
65 Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру қағидаларын бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 17 наурыздағы № 212 бұйрығы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500010467.

66 Урамаева Д.Э., Сихимбаев М.Р., Байкенова Г.Г. Исследование оценочных методик для офисных зданий, применяемых в Республике Казахстан // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2017. – № 12-2. – С. 342-346.
67 № 1. Договор аренды нежилое помещение. Г.Шымкент. 01.01.2022 г.
68 № 2. Договор Аренды нежилого помещение. Г.Шымкент. 19.10.2020 г.
69 Грачев А.С. Расторжение и изменение договора аренды коммерческой недвижимости в условиях пандемии//Новеллы права, экономики и управления 2020: в 2 т.: сборникнаучных трудов по материалам VI международной научнопрактической конференции (г. Гатчина, 25–26 ноября 2020 г.). – Гатчина: Изд-во ГИЭФПТ, 2021. – Т. 2. Трибуна молодого ученого. – 518 с. - С. 70-75.
70 Пандемия жағдайындағы мемлекеттік басқару. М.А Абишева мен Р.Т. Дуламбаеваның ғылыми жетекшілігімен – Қазақстан, Нұр-Сұлтан, 2020.– 155 б.
71 Касымова А.М., Колчамбаев А. Развитие ресторанного бизнеса в Казахстане//Приоритеты мировой науки: новые подходы и актуальные исследования. Сборник научных трудов по материаламXXV Международной научно-практической конференции (г.-к. Анапа, 31января 2022 г.). – Анапа: Изд-во «НИЦ ЭСП» в ЮФО, 2022. – 159 с. - С. 74-78.
72 Договор аренды № 0-30-D. г.Астана. 01.04.2018 г.
73 Договор имущественного найма (аренды). г.Астана. 13.02.2019 г.
74 Договор аренды нежилого помещения № 64 ПТ-2019. г.Караганда. 01.10.2019 г.
75 Мемлекеттік мүлікті мүліктік жалдаудың (жалға берудің) үлгілік шартын бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрінің 17.03.2015 ж. № 211 бұйрығы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500010479.
76 Рогожина Н. Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда //Имущественные отношения в Российской федерации. – 2013. – №. 8 (143). – С. 72-82.
77 Sabrina C. Beavens. Key Provisions in a Commercial Lease You Should Periodically Review and Update//https://www.mclane.com/insights/key-provisions-in-a-commercial-lease-you-should-periodically-review-and-update.
78 Darlington S. A Tenant’s Practical Guide to Commercial Leases. – 2013.
79 Mongale C. O. Social discontent or criminality? Navigating the Nexus between urban riots and criminal activities in Gauteng and KwaZulu-Natal Provinces, South Africa (2021) //Frontiers in Sustainable Cities. – 2022. – Т. 4. – С. 865255.
80 Қаңтар оқиғасы кезінде 1,5 мыңға жуық ғимараттар мен үй-жайлар зардап шекті//https://ortcom.kz/kk/novosti/1643113119.
81 Реестр проблем №1237. Возмещение ущерба субъектов крупного бизнеса пострадавших во время январских событий. Дата обращения к материалу 28.07.2025г.//https://atameken.kz/kk/registers/1237.
82 Steingold F. S. et al. Legal Forms for Starting & Running a Small Business: 65 Essential Agreements, Contracts, Leases & Letters. – Nolo, 2022.

83 Баймаханов М.Т. Сравнительный метод познания в юриспруденции и сравнительное правоведение: формы соотношения и взаимопроникновения //Проблемы развития сравнительного правоведения в системе юридического образования в Республике Казахстан: материалы I Международной научно-теоретической конференции. – Алматы, 1999, с. 5-10.
84 Абайділдинов Е.М. Қазақстан Республикасының ұлттық құқығы мен халықаралық құқықтың арақатынасы (басымдылықтың қалыптасу мәселелері). – Астана: ЕҰУ РББ, 2010.-300 б.
85 Ағдарбеков Т. Мемлекет пен құқық теориясының негізгі мәселелері: оқу құралы. – Алматы: Заң әдебиеті, 2009. – 256 б.
86 Марченко М.Н. Сравнительное правоведение. Общая часть: учебник для юридических вузов. М.: Зерцало, 2001. – 560 с.
87 Туманов В.А. О развитии сравнительного правоведения // Советское государство и право. 1981. No 11. – С. 41-49.
88 Саидов А.Х.Сравнительное правоведение (основные правовые системы современности): учебник / под ред. В.А. Туманова. М.: Юрист, 2000. – 441 с.
89 Егоров А.В. Сравнительное правоведение/А.В. Егоров – «Вышэйшая школа», 2015. – 51 с.
90 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2021 г.)//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30396612&pos=4;-106#pos=4;-106.
91 Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года № 218-З (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.01.2021 г.)//https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30415161&doc_id2=30415161#activate_doc=2&pos=23;-108&pos2=6;-98.
92 Türk medeni kanunu//Mevzuat.gov.tr.
93 Ticari Kiralama: Uzun Vadeli Bir Risk Mi, Yoksa Bir Krediye Makul Bir Alternatif Mi?//https://tr.unp-rivne.com/3287-commercial-leasing-a-long-term-risk-or-a-reasonable-a.html.
94 Договор аренды магазина. Материал интернет жүйесінің мына бір жерден алынды//https://dogovor24.kz/documents/dogovor_arendy_magazina-138.html.
95 Статья 535 Гражданского кодекса Германии (BGB). Содержание и основные обязательства договора аренды//https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__535.html.
96 French Civil Code leasehold//https://en.parisrental.com/blog/corporate-embassies/french-civil-code-leasehold.
97 Code de commerce: Chapitre V : Du bail commercial. (Articles L145-1 à L145-60) (Коммерческий кодекс. Глава V : Коммерческая аренда. (Статьи L145-1 – L145-60)//https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006146040.
98 U.C.C. - ARTICLE 2A - LEASES (2002) (Единый коммерческий кодекс (UCC) - Статья 2A - Аренда (2002)//https://www.law.cornell.edu/ucc/2A.
99 Landlord and Tenant Act 1954//https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/2-3/56/contents.

100 Абдикаримова М., Джумабаев С. Индекс цен на коммерческую недвижимость: потребность, международный опыт//Экономика и статистика 1/2020. – С. 5-10//https://repository.apa.kz/xmlui/bitstream/handle.
101 Сауда қызметін реттеу туралы 12.04.2004ж. N544 Қазақстан Республикасы Заңы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z040000544_#z2.
102 Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы 26.07.2007 ж. N 310 Заңы//https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000310_#z2.

Диссертацияға № 1 қосымша

Коммерциялық үй-жайды жалдау (жалға беру-алу) шарты

_____ қаласы (елді мекен) атауы «__»_____ жыл

Бұдан әрі жалға беруші жеке кәсіпкер не ЖШС не мемлекеттік мекеме атынан 2025 жылғы __№___ сенімхат негізінде әрекет етуші лауазымы _____ бір тараптан және бұдан әрі «Жалға алушы» деп аталатын «_____» атынан Жеке кәсіпкер не ЖШС не мемлекеттік мекеме атынан әрекет ететін _____ басқа тараптан, бұдан әрі бірге «Тараптар» деп аталатындар, осы _____ коммерциялық үй-жайды жалдау (жалға беру-алу) шартын (бұдан әрі - Шарт) төмендегі ережелердің жиынтығы негізінде жасасты.

1. Жалпы ережелер

1.1. Жалға алудың басталу күні _____2025 жыл.

1.2. «Объект» - осы Шарттың № 1 қосымшасында көрсетілген, тиісті ғимаратта немесе ғимараттың _____ (егер қабаты болса көрсетілуі тиіс) орналасқан, ауданы _____ (аймақтары нақты көрсетіледі, яғни қандай бөлім мен жайлар бар туралы қысқа сипаттама және көлемі) шаршы метр ақыға Жалға алушының уақытша иелеуіне және пайдалануына қабылданатын жалға берілетін коммерциялық үй-жай, _____қаласы (елді мекен), _____ ауданы, _____көшесі, № ___ үй немесе __/__ _____ (коммерциялық үй-жай орналасқан тиісті нақты ғимараттың жеке кадастрлық нөмері көрсетіледі) мекенжайында орналасқан.

1.3. Жалға алынған коммерциялық үй-жайдың салыну және қызмет ету мақсаты – _____.

2. Шарттың мәні

2.1. Жалға алушы Жалға алушыға Осы Шарттың ережелеріне және қолданыстағы заңнамаға сәйкес, сондай-ақ тапсыру-қабылдау актісіне сай _____коммерциялық үй-жайды ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға тапсыруға, ал Жалға алушы аталған объектіні қабылдауға және осы Шартта белгіленген мөлшерде және тиісті бекітілген тәртіппен Объект үшін жалдау ақысын уақытылы төлеуге міндеттенеді.

2.2. Коммерциялық үй-жайды жалға алу мерзімі және Жалға алушының жалдау ақысын есептеу басталатын уақыт _____ 2025 жылғы _____ айының ____ күнінен бастап, 202_ жылғы _____ айының _____

күніне дейін (екі мың жиырма бесінші жылғы _____ бастап, қоса алғанда екі мың жиырма _____ жылғы _____ дейін).

3. Коммерциялық үй-жайды жалдаудың жалпы сомасы және ақы төлеу талаптары мен тетіктері

3.1. Осы Шарт аясында жасалған келісім бойынша коммерциялық үй-жайды жалдаудың жалпы сомассын және қосымша құн салығын қоса алғанда _____ (_____) теңгені құрайды.

3.2. Осы Шарттың жалпы сомасы _____(_____) теңге 00 тиын, қосымша құн салығы есебімен.

3.3. Ай сайын, есепті кезеңнен кейінгі айдың 3-күніне дейін мерзімде жалға беруші электронды шот-фактуралардың ақпараттық жүйесі арқылы жеке бөлінген қосымша құн салығы жолымен электрондық шот-фактураны ұсынады және Жалға алушыға тиісті есеп кезеңінде көрсетілетін қызметтер актісіне қол қою үшін ұсынады.

3.4 2025 жылғы _____ бастап 202_ жылғы _____ дейінгі кезеңде коммерциялық үй-жайды жалға алғаны үшін Жалға алушы жалға беруші берген есеп шотқа _____ (_____) теңге 00 тиын соманы аударумен төлейді және аталған объектіні жалға алудың бірінші айы үшін сол соманы осы Шартқа тараптар қол қойған күннен бастап 3 (үш) күн ішінде іске асырады.

3.4.1 Осы Шарт бойынша ай сайынғы төлемдерді төлеуді Жалға алушы жалға алудың 2-айынан бастап ай сайын, тиісті есепті кезеңнің алдындағы айдың 27 (жиырма жетінші) күнінен кешіктірмей жүргізеді.

3.5 Коммуналдық төлемдер осы Шарттың 3.1-тармағында белгіленген жалдау ақысының ішіне енгізіледі.

3.6 Қосымша қызметтер үшін шығыстар туындаған кезде тиісті шығыс сомаларды Жалға беруші көрсеткен жағдайда Жалға беруші есеп шотты алған сәттен бастап 3 (үш) жұмыс күнінен кешіктірмей төлейді.

4. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

4.1. Жалға беруші міндетті:

4.1.1. Тараптар осы Шартқа қол қойған күннен бастап 3 (үш) күн ішінде коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау актісі негізінде оның қалыпты қызметін пайдаланылуы мен жұмыс істеуін қамтамасыз етуші, яғни жарамды жағдайда Жалға алушыға беру.

4.1.2. Осы шарттың жалдау шарты тоқтатылған немесе шартты бұзу аяқталған күннен бастап 3 (үш) күн ішінде коммерциялық үй-жайды Жалға беруші Жалға алушыдан аталған объектіні қайтарып беру-қабылдау актісінің негізінде қабылдау;

4.1.3. Коммерциялық үй-жайдың нысаналы мақсатына сай қажетті қызмет етуін қамтамасыз ету;

4.1.4. Егер коммерциялық үй-жайдағы электр энергетика не су не жылу не газбен немесе өзге де жабдықтармен жабдықтаудың қандай бір себептерге байланысты ажырауы орын алған жағдайда, ондай кезде Жалға берушіге жеке поштасы немесе өзге байланыс құралдары арқылы хабарлау.

4.1.5. Тиісті орын алған мәселелерді Жалға беруші дер кезінде қолға алып, олардың қалыпты жұмысын тез қалпына келтіру бар күшін салуы тиіс.

4.1.6. Жалға беруші Жалға алушыдан осы Шарттың сол тармақшада белгіленген ажыраудың салдарынан келтірілген залалдарды өтеу бойынша негізсіз талап қоюға құқығы жоқ.

4.2. Жалға берушінің құқықтары:

4.2.1. Коммерциялық үй-жайдағы және онымен қоса берілген мүліктер мен заттарын жиынтығын түгендеуді және олардың жай-күйін көріп бағалау жүргізуге;

4.2.2. Жалға алушыға осы Шарттың ережелеріне құқыққа сыйымсыз қайшы әрекеттерді тоқтату немесе нақты орын алған әрекетсіздікті жою туралы нұсқауды беруге;

4.2.3. Қолданыстағы заңнамада бекітілген техникалық регламентті бұзу және техникалық қауіпсіздікті сақтамау және төтенше оқиғалар, форс мажор жағдайлар және өзге құқық бұзушылықтар орын алған кезде коммерциялық үй-жайға кедергісіз және алдын ала ескертусіз кіруге;

4.2.4. Жалға алушы Жалға берушінің келісімінсіз коммерциялық үй-жайға жақсарту жүргізген жағдайда, оның құнын өтемеуге құқығы бар.

4.3. Жалға алушы міндетті:

4.3.1. Осы Шартқа қол қойылған кезден бастап 3 (үш) күні ішінде шарттың орындалуын қамтамасыз етуге;

4.3.2. Коммерциялық үй-жайды жарамды түрде ұстауға;

4.3.3. Өз қаражатымен ағымдағы жөндеуді жүргізуге;

4.3.4. Объектіні күтіп-ұстау бойынша шығындарды көтеру;

4.3.5. Объектінің сақталуын қамтамасыз етуге;

4.3.6. Қолданыстағы заңнамаларда белгіленген коммерциялық үй-жайға қатысты және өзінің жеке міндеттерін орындауға;

4.3.7. Тиісті қолданыстағы заңнаманың тікелей тыйым салынған немесе уақытша құқықтық шектеу нормаларын сақтауға;

4.3.8. Коммерциялық үй-жай ішінде (аумағында) нақты айқындалған жағдайларды (оқиғалар, заңсыз әрекеттер, әрекетсіздіктер) шұғыл хабарлауға және өзге де құқыққа сыйымсыз мәселелерді айтуға міндетті.

4.4. Жалға алушының құқықтары:

4.4.1. Коммерциялық үй-жайды осы Шарттың ережелеріне сәйкес және оның нысаналы мақсаты бойынша пайдалануға;

4.4.2. Жалға алушы өз қаражатының есебінен коммерциялық үй-жайға ағымдағы жөндеу жүргізуге, егер Жалға берушінің жазбаша келісімі болған жағдайда жақсартулар жүргізуге;

4.4.3. Коммерциялық үй-жайды Жалға алушы өз қаражаты және жалға берушінің келісімімен, сол жалданған объектіге зиян келтірмей ажыратуға

болмайтын жақсарту жүргізсе, шартта өзгеше көзделмесе, онда осы Шарт тоқтағаннан соң сол жақсартудың құнын өтеттіруге құқылы.

4.4.4. Егер коммерциялық үй-жай Жалға алушының қызметімен нақты байланысты емес объектіні уақытша пайдаланбаған кезде, ай сайынғы төлем өзгерту жайлы негізделген ұсынысты жазбаша түрде ұсынуға;

4.4.5. Осы Шарттың мерзімін ұзарту жөніндегі негізделген ұсынысты сол Шарттың мерзімі аяқталғанға дейін 1 (бір) айдан кешіктірмей жазбаша нысанда ұсынуға құқылы.

5. Коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау және қайтарып беру-қабылдау тәртіптері

5.1. Коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау және қайтарып беру-қабылдау тәртіптері тиісті коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау және қайтарып беру-қабылдау актілерінің негізінде жүргізіледі.

5.2. Аталған актілердің негізінде коммерциялық үй-жайдың қалыпты жай-күйі немесе онда анықталған кемшіліктер актілердің мәтінінде жазбаша сипатта жазылуы тиіс.

5.3. Коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау және қайтарып беру-қабылдау актілерін іске асыру кезінде қалыпты тозу, табиғи тозу және өзге форс-мажорлы жағдайдың салдары ескерілуі тиіс. Бұл ретте тараптардың өз келісімдері негізінде тәуелсіз сарапшыларды сол коммерциялық үй-жайды жағдайын анықтау және бағалау мақсатында жеке шақырған жөн.

5.4. Коммерциялық үй-жайды қайтарып беру-қабылдау актісін жүзеге асыру барысында анықталған кемшіліктер тек олар жойылғаннан соң және келтірілген залалдарды өтелгеннен кейін ғана сол қайтарып беру-қабылдау актісіне қол қойылады.

5.5. Жалға алушы коммерциялық үй-жайды Жалға берушіге қайтару күніне дейін немесе тараптардың келісіп белгілеген қайтару күніне дейін сол объектіден Жалға алушыға немесе өзге үшінші тараптарға тиесілі мүліктерді, жабдықтарды, заттарды түгел әкетуге міндетті.

5.6. Осы ретте Жалға берушінің себебінен бұл талаптарды орындауға мүмкіндік болмаған жағдайда, онда сол Жалға алушы жазбаша нысанда Жалға берушіге хабар бере отырып, аталған қайтарып беру-қабылдау актісіне қол қоюдан бас тартуға құқығы бар.

5.7. Егер қайтарып беру-қабылдау актісінде белгіленген күнде Жалға алушы өз мүліктерін, жабдықтары мен заттарын әкетпейтін болса, онда сол коммерциялық үй-жайдың әрбір күні үшін жалдау ақысының сомасын және осы Шартта бекітілген өзге де төлемдерді, сондай-ақ айыппұлдарды Жалға берушіге төлейді.

5.8. Коммерциялық үй-жайды тапсыру-қабылдау және қайтарып беру-қабылдау тәртіптерін жүзеге асыруға нақты айқындалған жағдайлар ішінде, әсіресе еңсерілмейтін фактілер орын алған жағдайда, тараптардың өзара жеке келісімдері негізінде кейінгі белгіленген мерзімге қалдырылуы мүмкін.

6. Тараптардың жауапкершіліктері

6.1. Осы Шартта мәтінінде бекітілген міндеттемелерді орындамағаны және/немесе тиісінше орындамағаны, сондай-ақ тыйым салынған не уақытша құқықтық шектеу нормаларын нақты сақтамағаны, заңсыз шектеу не заңсыз кедергілер келтіргені үшін Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыста болған заңнамаларына және Осы Шартқа сәйкес құқықтық жауапкершілікте болады.

6.2. Жалға алушы төлем мерзімдерін бұзғаны үшін Жалға берушіге әрбір күнге уақытылы төленбеген соманың оннан бір пайызы, бірақ осы шарттың жалпы сомасының 10 пайызынан аспайтын мөлшерінде айыппұл есептеуге құқылы.

6.3. Осы Шартта және бірқатар қолданыстағы заңнамада бекітілген коммерциялық үй-жайды пайдалану қағидаларын бұзғаны, сондай-ақ осы Шартта белгіленген тиісті міндеттемелерді нақты орындамағаны үшін, Жалға беруші анықталған құқық бұзушылықтың әрбір фактісі үшін 30000 (отыз мың) теңге есептеуге құқылы.

6.4. Жалға алушы сол белгіленген айыппұл сомасын 3 (үш) жұмыс күн ішінде төлеуге міндетті.

6.5. Жалға алушы өзінің және коммерциялық үй-жайдағы жұмысқа алған үшінші тұлғалардың кінәлі әрекеттерінен немесе әрекетсіздіктерінен туындап және орын алуы арқылы ол объектіге келтірілген кез келген бүліну немесе зақым үшін толық материалдық жауапкершілікте болады.

6. Шартты өзгерту, бұзу, тоқтату негіздері

6.1. Осы Шарт Қазақстан Республикасының азаматтық және өзге заңнамасында және/немесе Осы Шартта бекітілген жағдайларда Тараптардың келісімдері немесе олардың бірінің талабы бойынша өзгертілуі немесе бұзылуы немесе тоқталуы мүмкін.

6.2. Жалға беруші Осы Шартты орындаудан біржақты тәртіппен бас тартуға мынадай заңды фактілер орын алған жағдайда құқылы:

6.2.1. Жалға берушінің жазбаша нысанда берген ескертпесіне қарамай, коммерциялық үй-жайды тағайындау талаптарын елеулі деңгейде бұзу арқылы пайдаланатын болса;

6.2.2. Жалға алушы коммерциялық үй-жайдың жағдайын қасақана немесе абайсызда едәуір бұзатын болса;

6.2.3. Жалға алушы жалдау ақысын кешіктіретін болса. Бұл ретте сол кідірістер жалпы 5 (бес) жұмыс күнінен асып, кемі 3 (үш мәрте) қайталанса;

6.2.4. Қазақстан Республикасының заңнамаларында бекітілген талаптар бұзылған болса;

6.2.5. Осы Шарттың 4.2.1. тармақшасына сай тексеру қорытындылары бойынша анықталған ескертулер мен ұсыныстар жойылмаған кезде;

6.2.6. Осы шарттың талаптарын Жалға алушының орындамауына әкеп соғатын өзге де мән-жайлардың туындауы осы коммерциялық үй-жайды жалдау шартының бұзылуы мен тоқталуына құқықтық негіз болады.

6.3. Жалға алушы келесі жағдайларда осы Шартты орындаудан біржақты тәртіппен баст тартуға құқылы:

6.3.1. Егер коммерциялық үй-жай осы Шарттың ережелеріне және талаптарына сай келмесе;

6.3.2. Жалға беруші Жалға беруші мен Жалға алушының арасында келісілген мерзімдерде анықталған сәйкессіздіктер жоймайтын болса;

6.3.3. Жалға алушыға тапсырылған коммерциялық үй-жайды пайдалану бойынша кедергі келтіретін кемшіліктер болса;

6.4. Осы Шарттың бұзу Тараптардың бұзылғанға немесе тоқтатылғанға дейінгі орындалмаған, жалдау ақысын, тұрақсыздық айыбын, айыппұлдарды және залалды өтеу сомаларын нақты төлеу бойынша тиісті міндеттемелерді тоқтатуға әкеп соқпайды. Бұл шарттың нормалары сол міндеттемелерді орындалғанға дейін қолданылады.

6.5. Осы Шарттың 6-бөлімінде белгіленген тәртіппен осы Шартты орындаудан бас тарутға бастамашы болған Тарап осы Шарттың ережелеріне, сондай-ақ қолданыстағы заңнамаларға сәйкес осы Шарт бұзылған деп есептелетін болжамды бұзу күніне дейін кемінде 30 (отыз) күн бұрын сол екінші Тарапты жазбаша хабардар етуге міндетті.

6.6. Осы Шарттың тиісті тармақтарына сәйкес Тараптардың бірі осы Шарттың мерзімінен бұрын бұзған кезде, онда ол тарап жазбаша хабар бергеннен кейін 10 (он күн) ішінде осы Шарттың 6-бөлімінде белгіленген сол айыппұлдарды төлеуге міндетті.

7. Тараптардың арасында хат-хабар жіберу мен жеткізу ережелері.

7.1. Осы Шарттың ережелеріне сай Тараптардың өзара байланыс тетіктері жазбаша нысанда жүргізіледі.

7.2. Осы Шарттың талаптары бойынша Тараптардың коммуникациялық қатынастары тиісті құжаттар формасында беріледі. Олардың түпнұсқалары 5 (бес) жұмыс күні ішінде тапсырылуы тиіс.

8. Шарттың орындалуын қамтамасыз ету шарттары.

8.1. Шарттың орындалуын қамтамасыз ету мақсатында Жалға алушы коммерциялық үй-жайды алу құнының 1 (бір) айлық төлем мөлшерінде жеке енгізеді.

8.2. Егер Жалға алушы Жалға берушіге ешбір қарызы болмайтын болса, онда осы Шарттың қолдану мерзімі аяқталғаннан кейін аталған сома Жалға алушыға кері қайтыралады.

8.3. Жалға алушының өтініші бойынша Жалға алушыға жалдау ақысы бойынша қарызы болмаса, онда соңғы айдың жалдау ақысы сол шарттың орындалуын қаматамсыз ету қаражаты есебінен өтей алады.

8.4. Жалға алушы Жалға берушіге қайтарып беру-қабылдау актісін іске асыру кезінде анықталған залалдар мен зардаптар анықталса, онда олардың жалға алушының келісімі бойынша сол шарттың орындалуын қаматамсыз ету қаражаты есебінен өтеледі.

9. Шарттың қолдану мерзімі.

9.1. Осы Шарт осы Шартқа Тараптардың өздері немесе уәкілетті өкілдері қол қойған күннен бастап заңды күшіне енеді.

9.2. Аталған шарт 202_ жылдың _____ дейін, ал өзара есеп айырысу осы Шарттың барлық міндеттемелері сол толық өтелгенге немесе орындалғанға дейін қолданылады.

10. Еңсерілмейтін күш жағдайлары (Форс мажорлар) анықтайтын негіздер.

10.1. Егер де осы Шарттың ережелері еңсерілмейтін күш жағдайлардың салдарынан (табиғи апаттар мен жағдайлар, пандемия, індет, эмбарго, тіпті соғыс және өзге тойтарылмайтын жағдайлардың салдарынан) орындалмаса немесе тиісінше орындалмаса, онда Тараптар құқықтық жауапкершіліктерден босатылады.

10.2. Аталған жағдайлар орын алған кезде, 3 (үш) күн ішінде Тараптар немесе Тараптардың бірі екінші тарапты хабардар етуге және оларды дәлелдеп беретін қажетті құжаттарды жіберуге міндетті.

10.3. Егер форс мажорлы оқиғалар 45 (қырық бес) күн астам жалғасса, онда осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындаудан бас тартуға құқылы және сол кезде Тараптардың бір-бірінен басқа Тараптың алдындағы ықтимал келтірілген залалдарды өтеуге құқығы жоқ.

11. Дауларды шешу негіздері мен тәртіптері.

11.1. Осы Шарттан Тараптар арасында туындауы мүмкін барлық дау-дамайлар мен келіспеушіліктер келіссөздер немесе өзге негіздер (мысалы, медиация, арбитраждық не төрелік соттар, экономикалық соттар) арқылы шешілуі мүмкін.

11.2. Егер коммерциялық үй-жайды жалдау шартының мәселелерін сол жоғарыда аталған жүйелер негізінде шешілмесе, онда заңнамаға сәйкес тиісті сот органдары деңгейінде шешіледі.

11.3. Осы Шарт Қазақстан Республикасының заңнамасының, біздің ел ратификацияланған халықаралық келісім шарттар және халықаралық жеке құқықтың тиісті қағидаттары негізінде реттеледі.

12. Құпиялықты реттеу және сақтау негіздері.

12.1. Осы Шартта Тараптар тиісті ақпараттар мен деректер, олар немесе олардың бірі «құпия» деп белгілейтін болса, сондай-ақ тиісті қолданыстағы заңнамада белгіленген құпияларды (мемлекеттік, банктік, коммерциялық және т.б.) сақтауға міндеттенеді.

12.2. Тараптар немесе олардың бірі жазбаша нысанда сол тиісті ақпарат және құжаттарға қатысты құпияларды сақтауға міндеттенеді.

13. Жалға берушінің Жалға алушының комплаенс-тексеру негіздері мен құқықтары.

13.1. Коммерциялық үй-жайды Жалға беруші Жалға алушының аталған комплаенс-тексеру жүргізу құқығын өзіне қалдырады.

13.2. Коммерциялық үй-жайды Жалға беруші Жалға алушының аталған комплаенс-тексеру жүргізу барысы Жалға алушы жеке тұлғаның немесе ЖШС немесе өзге нысандағы ұйым басшыларының сыбайлас жемқорлыққа, қылмыстық жолмен алынған заңдастыру немесе жылыстату, сонымен қатар терроризм мен экстремизмді қаржыландыру және өзге мәселелерді реттейтін ұлттық заңнама мен халықаралық шарттардың негізінде жүргізіледі.

13.3. Комплаенс тексерудің теріс нәтижелері осы шарттың бұзудың не тоқтатудың құқықтық негіздері болып табылады.

14. Коммерциялық үй-жайды жалдау шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығы.

14.1. Тиісті коммерциялық үй-жайды жалға алған Жалға алушы өз міндетін уақытында лайықты орындаған болса, онда оның шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығы болады.

14.2. Бұл ретте Жалға алушы Жалға берушіге өзінің коммерциялық үй-жайды жалдау шартты сол жаңа мерзімге жасасуға ниетті екендігін Жалға алушыға жазбаша нысанда хабарлауға міндетті.

15. Коммерциялық үй-жайды жалдау шартын қайта жаңарту негіздері.

15.1. Егер коммерциялық үй-жайды жалдау шартын қайта жаңарту көзделетін болса, онда осы Шартқа және қолданыстағы ұлттық заңнамаға сай жүргізіледі.

15.2. Егер Жалға беруші тарапынан еш қарсылық болмаған жағдай кезде, Жалға алушы жалдау шарты аяқталғаннан кейін, сол коммерциялық үй-жайды пайдалануды жалғастыратын болса, онда сол мерзімсіз мерзімге қайта жаңартылады.

16. Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының тараптар өзгерген кезде күшін сақтап қалу негіздері.

16.1. Жалға берілген коммерциялық үй-жайға меншік құқығының, шаруашылық жүргізу құқығының немесе оралымды басқару құқығының өзге заңды тұлғаға ауысуы коммерциялық үй-жайды жалдау шартын өзгертуге немесе бұзуға негіз болмайды.

16.2. Коммерциялық үй-жайды жалға алушы тұлға қайтыс болған жағдайда оны жалдау шарт бойынша оның құқықтары мен міндеттері оның мұрагеріне ауысады.

17. Коммерциялық үй-жайды қосымша жалдау шартының негізгі жалдау шартына тәуелдігі.

17.1. Егер тиісті коммерциялық үй-жайды жалдау шартында өзгеше көзделмесе, онда аталған жалдау шартының мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты қосымша жалдау шартын тоқтатуға негіз болады.

18. Коммерциялық үй-жайды жалға алушының одан алатын кірістерге меншік құқығы.

18.1. Коммерциялық үй-жайды пайдалану нәтижесінде жалға алушының алған кірістері оның меншік құқығы болып табылады.

19. Коммерциялық үй-жайдың жалға алушының меншігіне өту негіздері.

19.1. Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының негізінде және сол шарттың тараптарының келісімі бойынша белгіленген міндеттемелер толық орындалған кезде, аталған объект жалға алушының меншігіне өтуі мүмкін.

20. Коммерциялық үй-жайдың жалдау шартының тараптарының жеке құқықтарын қорғау негіздері.

20.1. Коммерциялық үй-жайдың жалдау шартының тараптарының жеке құқықтарын қорғау тең негізде қолданыстағы заңнамаға сәйкес жүргізіледі.

21. Өзге шарттар.

21.1. Осы шартта реттелмеген мәселелер Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен шешіледі. Егер сол коммерциялық үй-жайдың жалдау шартының тараптарының бірі шетел азаматы болатын болса, онда Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің (ерекше бөлім) 7-

бөлімі (Халықаралық жеке құқық) және аталмыш кодекстің 62-тарауының (Коллизиялық нормалар) негізінде реттеледі.

22. Коммерциялық үй-жайды жалдаудың жекелеген түрлері бойынша жалдау ерекшеліктері.

22.1. Егер коммерциялық үй-жайды жалдау тиісті кәсіпорынды жалдау шарты негізінде жүргізілетін болса, онда жалға беруші жалға алушыға кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруы үшін біртұтас мүліктік кешен ретінде барлық белгілерімен, құжаттарымен, сондай-ақ айрықша құқықтары кешенімен бірге беруге міндеттенеді.

22.2. Коммерциялық үй-жайды жалдау кәсіпорынды жалдау шартының және қолданыстағы заңнамаға сәйкес барлық құқықтық қатынастар өзіндік ережелерімен реттеледі.

23. Тараптардың заңды мекенжайлары және реквизиттері.

Жалға беруші:	Жалға алушы:
ЖШС немесе ЖК «_____» БИН немесе ИИН _____ ЖИК _____ в _____ БЖСК _____/_____ Қолы, аты жөні _____ _____ қ, _____ ауданы, _____ көшесі, № __ М.О.	ЖШС немесе ЖК «_____» БИН немесе ИИН _____ ЖИК _____ в _____ БЖСК _____/_____ Қолы, аты жөні _____ _____ қ, _____ ауданы, _____ көшесі, № __ М.О.