Аннотация
к диссертации Алимкуловой Акмарал Садуакасовны на тему «Особенности договора аренды коммерческих помещений: Теория и практика» на соискание ученой степени доктора философии (PhD) по специальности «6D030100-Юриспруденция»

Актуальность темы исследования. Теоретическое и практическое изучение особенностей договоров аренды коммерческих помещений в Казахстане на сегодняшний день является актуальной научной проблемой. Данная актуальность в основном обусловлена тремя факторами: во-первых, понятие «коммерческие помещения» официально не закреплено в международных и национальных правовых актах; во-вторых, хотя в национальном законодательстве есть статьи, касающиеся договоров аренды коммерческих помещений, они приняты на общих основаниях и не имеют отдельной главы, посвященной данному вопросу; в-третьих, в отечественных и зарубежных научных работах мало предметных, междисциплинарных и комплексных исследований по данной теме. Таким образом, указанные факторы определяют теоретическую и практическую актуальность темы исследования.

Основная актуальность данной исследовательской работы обусловлена правовыми пробелами в гражданском законодательстве Республики Казахстан и отраслевом законодательстве по отношению к нему. Данные правовые пробелы, в свою очередь, отражаются конкретными юридическими фактами (событиями, действиями или бездействием).

В статье 6 Конституции Республики Казахстан указано, что субъекты и объекты собственности, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, а также гарантии их защиты устанавливаются законом. Данная норма обеспечивает конституционную и правовую гарантию прав на аренду коммерческих помещений. Однако правовых вопросов гражданского и отраслевого законодательства, связанных с указанной нормой, достаточно.

Например, статья 115 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть) определяет права и интересы собственности, но она не дает четкого определения таким понятиям, как «коммерческие помещения», «здания», «нежилые помещения», а также понятию «недвижимое имущество» в общем смысле. Данный правовой пробел является первичным юридически актуальным вопросом при решении теоретических и практических вопросов отношений аренды коммерческих помещений. Поэтому слова «другие» в данной норме должны быть дополнены словами «недвижимые и движимые». Тогда содержание нормы приобретает полный правовой смысл.

Кроме того, хотя статья 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан определяет понятие «недвижимое имущество», используются термины, лишь косвенно или абстрактно связанные с понятием «коммерческие помещения», но это концептуальное сочетание никогда не используется напрямую. Это также подтверждает наличие реальной юридической проблемы в рамках нормы. Поэтому перед термином «объекты»

в действующей норме должны быть слова «некоммерческие и коммерческие». Только тогда станет ясен ответ на вопрос «какие именно объекты?».

Статья 119 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть) определяет понятие «предприятие» как имущественный комплекс: оно включает в себя все имущество, предназначенное для его деятельности, здания, сооружения, оборудование, инструменты, сырье, продукцию, права на земельные участки, требования, долги, а также отдельные знаки, такие как фирменное наименование и товарные знаки, и другие исключительные права, если иное не предусмотрено договором. В отношении данной статьи известный отечественный правовед А.Г. Диденко внес личное предложение с двумя условиями: «Формулировку данной статьи следует сохранить, лишь необходимо уточнить с редакционной точки зрения, что имущественный комплекс включает имущество, непосредственно используемое для предпринимательской деятельности. Однако, если законодатель сочтет целесообразным включить в свой имущественный комплекс все имущество предприятия, независимо от его использования для предпринимательской деятельности, то в пункте 1 рассматриваемой статьи следует убрать слова «используемое для предпринимательской деятельности» и указать, что имущественный комплекс включает все имущество предприятия». Этот вопрос, в свою очередь, указывает на практическую и теоретическую значимость темы исследования.

Уровень изученности темы. Теоретическое и экспериментальное изучение особенностей договора аренды коммерческих помещений в мире и стране проводили в своих научных трудах дальние и ближние зарубежные исследователи, отечественные ученые-юристы, а также ученые гуманитарных наук.

Цель исследовательской работы. Разработка научных выводов и предложений, направленных на совершенствование правового регулирования в данной сфере на основе комплексного анализа правоотношений, вытекающих из договора аренды коммерческих помещений, как с теоретической, так и с практической точки зрения.

Задачи исследовательской работы. Цель исследования предполагается достичь путем выполнения следующего набора задач:

1. дифференциация аспектов возникновения и формирования договора аренды коммерческих помещений;
2. изучение договора аренды коммерческих помещений в системе юриспруденции научно-теоретического характера;
3. определение субъектов и правового положения договора аренды коммерческих помещений;
4. определение основных и специальных элементов договора аренды коммерческих помещений в системе гражданского права;
5. разработка оптимальных практических решений по классификации договоров аренды коммерческих помещений на групповые виды;
6. анализ особенностей опыта государств, имеющих передовой международный опыт по договору аренды коммерческих помещений;

7. сравнительно-правовой анализ договора аренды коммерческих помещений Республики Казахстан с договорами за рубежом;

8. вопросы совершенствования договора аренды коммерческих помещений в системе гражданского законодательства Республики Казахстан.

Методологическая основа исследования. Методологической основой исследования являются общие и специальные методы научного познания. Каждый метод применялся поэтапно в соответствии с целями исследования.

Эмпирическая основа исследовательской работы. Были использованы результаты отдельного социологического исследования, проведенного среди владельцев и арендаторов коммерческих помещений (в ряде городов: Астана, Алматы, Шымкент, Семей и др.). В качестве эмпирической основы был изучен ряд договоров аренды, относящихся к различным коммерческим помещениям.

Научная новизна исследования. Теоретические и практические вопросы особенностей договора аренды коммерческих помещений выявлены в результате комплексного изучения действующих в настоящее время международно-правовых актов и национальной правоприменительной практики.

К основным научным открытиям относятся:

1. Уточнение правовой природы договоров аренды коммерческих помещений: определение договора как двустороннего гражданско-правового соглашения, правомерно регулирующего экономические интересы сторон, направленные на получение дохода путем передачи во временное владение и пользование недвижимого имущества, используемого в целях осуществления предпринимательской деятельности.

2. Выработка правовых предложений на основе анализа судебной практики и законодательных пробелов: обоснованность того, что при аренде коммерческих помещений оформление первичных и конечных актов сдачи-приемки часто не соблюдается на практике и необходимость введения нормы, которая ее правомерно конкретизирует.

3. Разработка проекта оригинального договора аренды коммерческих помещений: уточнение основных правовых элементов договора и создание всеобъемлющей правовой модели путем систематического охвата его 29 основных элементов.

4. Предложения по включению договоров аренды коммерческих помещений в правовую систему: совершенствование практического применения элементов договора через правовую систематизацию, определение прав и обязанностей сторон, оптимизация порядка разрешения споров.

5. Предложения относительно законодательной базы: составление авторских предложений по уточнению объектов аренды коммерческих помещений в Гражданском кодексе Республики Казахстан (Особенная часть) и включению особенностей передачи государственного имущества в коммерческую аренду.

Таким образом, теоретически и экспериментально исследованы особенности договоров аренды современных коммерческих помещений. Изучены юридические, технические и правовые аспекты соответствующих статей в международных договорах и национальном законодательстве, обсуждены некоторые понятия и статьи. В результате были выработаны соответствующие теоретические и практические рекомендации.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту.

1. Договор аренды коммерческих помещений — это двусторонний гражданско-правовой договор, заключаемый о временном владении и пользовании коммерческой недвижимостью, используемой для осуществления предпринимательской деятельности, на определенный срок и на платной основе, который юридически регулирует экономические интересы сторон, направленные на получение дохода, и определяет коммерческие риски и обязательства.

2. Результаты анализа судебной практики показали, что в отношениях аренды коммерческих помещений исполнение первоначальных и окончательных актов сдачи- приемки имущества часто не соблюдается на практике. Одной из главных причин этого является отсутствие конкретных правовых норм, касающихся исполнения первоначальных и окончательных актов сдачи- приемки имущества, хотя статья 547 главы 29 Особенной части Гражданского кодекса Республики Казахстан предусматривает порядок передачи имущества арендатору, а статья 561 — возврат имущества арендодателю при расторжении договора. В этой связи, для устранения данного правового пробела, оправдана необходимость включения в гражданское законодательство специальной нормы, определяющей порядок исполнения актов сдачи- приемки имущества. В этой связи предлагается дополнить Гражданский кодекс Республики Казахстан статьей 547-1.

Статья 547-1. Акт сдачи – приемки арендуемого имущества.

1. Передача арендуемого имущества арендатору осуществляется на основании акта сдачи-приемки, подписываемого сторонами. В акте сдачи-приемки указываются фактическое состояние имущества, технические характеристики, уровень годности и иные сведения, имеющие значение для выполнения условий договора.

2. В случае расторжения или аннулирования договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю в том же состоянии, в котором оно было получено, с учетом естественного износа, в соответствии с актом сдачи-приемки.

3. Акт сдачи-приемки является документом, подтверждающим фактическую передачу и возврат арендуемого имущества и имеет доказательное значение в определении прав и обязанностей сторон.

4. В соответствии с таблицей № диссертации представлен авторский проект договора аренды коммерческого помещения. Особенностью данного проекта является то, что в его содержании систематически содержится 29 основных правовых элементов договора аренды коммерческих помещений. Данные элементы позволяют четко определить предмет договора, права и

обязанности сторон, порядок оплаты, условия пользования имуществом, ответственность и порядок разрешения споров. Представленный авторский проект обосновывается как научное новшество, направленное на формирование комплексной модели правового структурирования договора аренды коммерческих помещений и систематизацию основных элементов данного договора.

5. Проектная редакция параграфа 7 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть).

1. «Объекты аренды коммерческих помещений (недвижимое имущество)».

Объекты коммерческой аренды (недвижимое имущество), предоставляемых индивидуально в соответствии с коммерческими целями:

административно-офисные помещения,

торговые места, рестораны и заведения общественного питания,

места бытового обслуживания и сервиса,

складские и производственные помещения,

гостиницы, дома отдыха, паркинги,

в качестве имущественного комплекса выступают предприятия и иные виды коммерческой недвижимости.

2. Если иное не предусмотрено действующим законодательством, права пользования землей, права пользования недрами и другие имущественные права могут рассматриваться как объекты коммерческой аренды.

3. Действующими законодательными актами могут устанавливаться виды объектов (недвижимого имущества), передача которых в коммерческую аренду не допускается или на которую налагается ограничение.

4. Законодательными актами Республики Казахстан могут быть установлены особенности предоставления в коммерческую аренду нежилых помещений, земельных участков, участков недр и других обособленных природных объектов.

5. Особенности передачи государственного имущества в коммерческую аренду регулируются законодательными актами Республики Казахстан О государственном имуществе.

Практическая значимость исследовательской работы. Результаты, фактически полученные в рамках исследовательской работы, могут быть применены в области конституционного права, гражданского права, предпринимательского права, административного права, теории государства и права, права договоров и других отраслей права.

Практическая основа исследования базировалась на анализе данных Комитета статистики Министерства национальной экономики Республики Казахстан (www.stat.gov.kz) и других официальных статистических материалов, а также на результатах социологического опроса, проведенного среди владельцев коммерческих помещений и их арендаторов.

Анализ результатов исследования.

Публикация работы.

Основное содержание исследовательской работы опубликовано в 8 статьях, 1 статье в международном научном журнале, включающем Scopus, 5 статьях в научном издании, рекомендованном Комитетом по надзору за образованием и наукой Министерства образования и науки Республики Казахстан, и 2 международных тезисов.

Структура и объем диссертации.

Диссертационная исследовательская работа включает в себя таблицу сокращений с обозначениями, нормативные ссылки и определения, введение, 3 главы, а также список литературы общим числом 100, таблицы и приложения.