

А.С. Алимкулова^{1*}, **А.К. Кайшатаева²**,
У.К. Сартбаева¹, **А.А. Мадалиева³**

¹Шымкент университеті, Шымкент қ., Қазақстан

²Alikhan Bukeikhan Universiti, Семей қ., Қазақстан

³ҚР Президентінің жанындағы мемлекеттік басқару академиясының

Қызылорда облысының филиалы, Қызылорда қ., Қазақстан

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

ЗАҢТАНУ ҒЫЛЫМДАРЫНЫҢ ЖҮЙЕСІНДЕ КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ҒЫЛЫМИ-ТЕОРИЯЛЫҚ ЗЕРДЕЛЕНУІ

Бұл мақалада, заңтану ғылымдары жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын ғылыми-теориялық зерделенуі тұрғысынан қарастырамыз.

Қазіргі заңтану ғылымдарының жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ғылыми-теориялық тұрғыда зерделенуінің қажеттілігін мынадай факторлармен айқындаймыз.

Өйткені: біріншіден, мақаланың зерттеу объектісін заңтану ғылымдарының жүйесінің ішінде бірінші кезекте азаматтық құқық зерттейді; екіншіден, жоғарыда аталған құқық саласынан бөлек, құқық жүйесінің өзге де құқық салалары мен институттары, атап айтқанда, шарттар құқығы, жалдау құқығы, кәсіпкерлік құқық, тұрғын үй құқығы, құрылыс құқығы, жер құқығы, халықаралық жеке құқық және т.б. зерделейді; үшіншіден, осы тақырыпты өз кезегінде аталған құқық салаларынан да бөлек, қазір азаматтық құқықтың дәстүрлі түрде дамып келе жатқан «заттық құқық», «мүліктік құқық» сондай-ақ «меншік құқығы» делінген құқықтық институттары аясында сарапшылар зерттеуге қызығушылық танытады.

Демек, заңтану ғылымдары жүйесіне кіретін аталған құқық салалары мен өзге де құқық институттарына сол коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының ғылыми-теориялық тұрғыда зерделеуге тікелей хақысы бар. Осы мәселелерді жан-жақты талдау бар проблемаларды анықтауға және оларды шешу жолдарын ұсынуға көмектеседі, бұл осы саладағы құқықтық реттеуді дамытуға және жалға берушілер мен жалға алушылардың мүдделерінің тепе-теңдігін қамтамасыз етуге ықпал етеді.

Түйін сөздер: мүлік, меншік, жалға беру, коммерциялық үй-жайлар.

A.S. Alimkulova^{1*}, A.K. Kaishataeva², U.K. Sartbyeva¹, A.A. Madaliev³

¹Shymkent University, Shymkent, Kazakhstan

²Alikhan Bukeikhan Universiti, Semei, Kazakhstan

³Kyzylorda regional branch of the Academy of Public Administration
under the President of the Republic of Kazakhstan, Kyzylorda, Kazakhstan

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

Scientific-theoretical analysis of commercial premises lease agreement in the system of jurisprudence

In this article, we will consider the lease agreement for commercial premises in the system of Legal Sciences from the point of view of scientific and theoretical study.

In the system of modern legal sciences, we determine the need for a scientific and theoretical study of the lease agreements of commercial premises by the following factors.

Because: first of all, the object of study of the article is primarily studied by civil law within the system of Legal Sciences; secondly, in addition to the above-mentioned branch of law, other branches and institutions of the legal system are studied, in particular, contract law, Lease Law, Business Law, housing law, Construction Law, Land Law, private international law, etc; thirdly, experts are interested in the study of this topic in addition to these branches of law, which are now traditionally developed legal institutions of civil law, such as "property law", "property law", as well as "property law".

Therefore, these branches of law and other legal institutions included in the system of Legal Sciences have a direct right to study in scientific and theoretical terms the lease agreement of these commercial premises. A comprehensive analysis of these issues will allow identifying existing problems and suggesting ways to solve them, which will contribute to the development of legal regulation in this area and ensuring a balance of interests between landlords and tenants.

А.С. Алимкулова¹, А.К. Кайшатаева², У.К. Сартбаева¹, А.А. Мадалиева³

¹Университет Шымкет, г. Шымкент, Казахстан

²Alikhan Bukeikhan Universiti, г. Семей, Казахстан

³Кызылординский областной филиал Академии государственного управления при Президенте РК, г. Кызылорда, Казахстан

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

Научно-теоретическое изучение договора аренды коммерческих помещений в системе юриспруденции

В данной статье рассмотрим договор аренды коммерческих помещений в системе юриспруденции с точки зрения научно-теоретического изучения.

В современной системе юриспруденции определяем необходимость научно-теоретического изучения условий аренды коммерческих помещений следующими факторами.

Потому что: во-первых, объект исследования статьи исследуется гражданским правом в первую очередь внутри системы юриспруденции; во-вторых, помимо вышеназванной сферы права, изучаются и другие отрасли и институты права системы права, в частности, право договоров, право аренды, предпринимательское право, Жилищное право, право строительства, земельное право, международное частное право и др; в-третьих, данную тему, в свою очередь, помимо перечисленных отраслей права, интересуют исследования экспертов в правовом институте гражданского права «вещное право», «имущественное право», а также «право собственности», которое сейчас традиционно развивается.

Следовательно, указанные отрасли права и иные институты права, входящие в систему юриспруденции, имеют прямое право на научно-теоретическое изучение договора аренды тех коммерческих помещений. Комплексный анализ этих вопросов позволит выявить существующие проблемы и предложить пути их решения, что будет способствовать развитию правового регулирования в данной области и обеспечению баланса интересов арендодателей и арендаторов.

Ключевые слова: недвижимость, собственность, аренда, коммерческие помещения.

Кіріспе

Жылжитын және жылжымайтын мүліктерге, оның ішінде әсіресе «коммерциялық үй-жайларға» деген қажеттілік белгілі кәсіпкерлік түрлері бойынша бизнесті жүргізу үшін кәсіпкерлік мүдделермен байланысты болып келеді. Сол себепті коммерциялық үй-жайлар өз кезегінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының жасалуына тікелей негіз болатын бастапқы материалдық қажеттілік оның алғы шарты болып табылады. 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.

Қазіргі Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 29-ші тарауында мүліктік жалдау (жалға алу) қарастырылған (Азукаева 2007). Мүлікті жалдау шарты бойынша жалға беруші жалға алушыға мүлікті ақы үшін уақытша иеленуге, пайдалануға беруге міндеттенеді. Жалға алушы жеке жалға алған мүлікке аталған кодексте белгіленген жағдайлар мен тәртіп бойынша иелік етуге құқылы. Лизинг, прокат шарттары да, сондай-ақ мүлікті ақы төлеп уақытша иелену мен

пайдалануға беруге байланысты шарттардың өзге түрлері де мүліктік жалдау шарттарына жатады. Мүлікті жалдау шартында тұрғын үйлерді, жер, ғимараттарды, көлік құралдарын, прокат, лизинг және кәсіпорындарды жалдау т.б. қарастырған. Арендалық келісім екі жақты шарт болып табылады (Белов 2016: 3). Сол шартта құқықтар мен міндеттері айқын көрсетіледі. Олардың мерзімі екі тараптың келісуімен тиісті 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. Қазіргі таңда, тіпті паркингтер, үй астындағы дүңгіршектерде жалға берілетін болған. Оларды тиісті пайдалану уақытында өздерінің қасиеттері жоғалтпайтын басқа да заттардың берілуі мүмкіндігін айта кетеміз.

Материалдар мен әдістер

Бұл мақалада біз бірнеше ғалымдарды зерттей отырып, өзіміздің заңымызбен салыстырып саралаймыз. Мысалы, Оңтүстік Африка Республикасының зерттеушісі Бесси Фойя өзі жазған «Коммерциялық жалдау шарттары – мұқият қарау» атты ғылыми еңбегінде:

«1. Сала ойыншылары жалдау шарттарын және олардың жалдау келіссөздеріне әсерін мүқият зерттей бастайды.

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.

3. Келіссөздер кезінде басым нарықтық жағдайларды түсіну маңызды.

4. Жалдау туралы келіссөздер келіссөздердің бастапқы кезеңдеріндегі барлық жалдау шарттарын қамтуы керек. Ұсыныс пен қабылдау жалдау шартының бес негізгі ережесімен шектелмеуі керек.

5. Коммерциялық жылжымайтын мүлік саласы осы модельдерді мүқият қарастыруы керек. Жалдау мерзімі мен шарттарын ақшалай құнға дейін қысқарту мүмкіндігі жалдау шартын жасасуға көмектеседі» (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30396612&pos=4;-106#pos=4;-106).

Автордың осы ұсыныстарын жалпы дұрыс жасаған деп есептейміз.

Өйткені, біріншіден, автор коммерциялық үй-жайларды жалға алушылар жалдау шарттарын мүқият зерделейтіндігін атап өткен; екіншіден, ол жалдау шарттары ішінен ең тиімдісін таңдап алып, сол бойынша келісім жасаңыз деп ұсыныс еткен; үшіншіден, осы автор коммерциялық жалдау шартын жасау алдында қажетті және негізгі ұсыныстарын белгілеп берген болатын.

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

Канадалық зерттеушілер Джейсон Брок және Джим Филлипс өздерінің жазған жеке ғылыми еңбегінің қорытынды бөлігінде мынадай қорытынды жасаған:

«Бұл мақалада коммерциялық жалдаудың құқықтық табиғаты туралы, атап айтқанда, оны шартқа немесе меншік режиміне немесе екеуіне детисілі деп қарастыру керек пе.

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 гибриді құру ретінде жалдау және келісімшарт ережелері болды, біз «ішінара келісімшарт» деп атадық.

III бөлімде біз бұл гибриді 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» (Елизаров 2011).

Авторлар жасаған қорытынды тұжырымды жалпы негізде құптауға болады.

Себебі: біріншіден, коммерциялық жалдаудың құқықтық табиғаты шарттық құқыққа сәйкес анықталады; екіншіден, аталған коммерциялық жалдау шарттық құқық пен меншік құқығының арасындағы ортақ мәселе сияқты болып көрінгенімен, асылында ол шарттық құқықтың мәселесі болып табылады; үшіншіден, келісім шарт тараптардың еркі мен қалауына байланысты түзіліп жасалады деп түйіндейміз.

Ендігі ретте ресейлік зерттеуші В.А. Беловтың «Аренда как возратное обязательство» атты диссертациясының авторефератына зер саламыз.

Автор қорғауға ұсынған ережелер ішінде мына тұжырымды жасаған.

«Жалдау құқықтық қатынастарының динамикасы бойынша келесі кезеңдері анықталды:

Бастапқы – бұл кезең тұлғалардың жалдау міндеттемесі субъектілері мәртебесін алу процесін анықтайды;

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;

Қорытынды – бұл кезең жалға беру объектісін жалға берушіге қайтару және түпкілікті міндеттеме субъектілері арасындағы өзара есеп айырысулар үдерісін анықтайды» (Крушинская 2019).

Автордың бұл тұжырымымен жалпы негізде құптауға болады.

Себебі:

біріншіден, автордың жалдау құқықтық қатынастары динамикасының үш кезеңін көрсетіп беруі дұрыс;

екіншіден, бастапқы мен атқарушы кезең сол жалға беруші мен жалға алушының арасындағы негізгі құқықтық қатынастарын айқындайды;

үшіншіден, қорытынды кезең жоғарыда аталған субъектілер арасында жалдау шартының ережелеріне, сондай-ақ шарттарды реттейтін азаматтық заңнама сәйкес құқықтық қатынастарды тоқтату кезеңін білдіреді (Крушинская 2019).

Д.В. Елизаров «Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества» 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» (Елизаров 2011) деп түйін жасаған.

Аталған автор ұсынысын жалпы түрде қолдауға болады.

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.

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.

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.

Демек, 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.

Б.А. Азукаева «Правовое регулирование аренды нежилых помещений» атты өзінің диссертацияның авторефератында «Сонымен, тұрғын емес үй-жайларды жалдау шарты тұрғын емес үй-жайларды уақытша иелену және пайдалану жөніндегі қатынастардың түрлерінің бір мезгілде екеуінің пайда болуына әкеп соқтыратын, сондай-ақ ғимаратпен қамтылған жер учаскесінің бір бөлігін пайдаланылатын құқық белгілеуші заңды факт болып табылады» (Азукаева 2007) 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.

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 деп білеміз.

Бұдан бөлек айта кетер жайт, біздің пайымыз бойынша «тұрғын үй емес жай», «ғимарат» және «құрылыс» делінген ұғымдық тіркестер мен «коммерциялық үй-жай» деген ұғымдық тіркестің өзара байланысын анықтау қажет деп санаймыз.

Себебі:

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;

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;

ал енді үшіншіден, «құрылыс» деген ұғыммен барша құрылыс түрлері байланысты болып келеді. Сондықтан құрылысқа тұрғын үй, тұрғын емес үй, коммерциялық үй-жай, түрлі ғимараттардан бөлек, сонымен қатар көптеген жылжымайтын объектілер де жатқызылады.

Демек, аталған мәселелерді заңтану ғылымдарының жүйесінде жүйелі түрде зерделеу қажет деп ұсыныс жасаймыз.

Сонғы айтылған өзекті ғылыми-тәжірибелік мәселе бойынша отандық зерттеушілер Е.В. Крушинская мен К.М. Далабаева екеуінің бірігіп жазған «Проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений» атты мақаласында бірқатар мәселелерді теориялық тұрғыдан зерделеу жасай келе, авторлар «ҚР-ның Азамат-

тық кодексі (ерекше бөлім) 29-ші тараудағы 4-ші параграфын атауын (Үйлер мен ғимараттарды жалдау) «Тұрғын емес қор объектілерін (ғимараттарды, құрылыстарды, тұрғын емес үй-жайларды) жалдау» (Крушинская 2019: 291) деген атауға ауыстыруды ұсынған.

Авторлар ұсынысын жалпы негізде қолдауға болады. Олар тұрғын емес қор объектілерінің тек кейбір түрлерін ғана анықтауға тырысқан.

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.

Сол себепті «тұрғын емес қор объектілері» деген атау бойынша келісе алмаймыз.

Осы орайда, айта кетер 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.

Отандық бір топ авторлардың жеке жазып шығарған «Русско-казахский словарь» атты еңбектің 1-ші томында орысша «здание» деген сөздің қазақша баламасы ретінде «үй» және «ғимарат» деп аударған. Авторлар аталған еңбектің 2-томында «сооружение» деген сөзді қазақшаға «құрылыс, ғимарат» деп аударып көрсеткен. Аталған еңбектің 1-ші томында «дом» делінген сөзді қазақ тіліне «үй; жай;» деп аударыпты. Аталған авторлар бұл ретте «здание» және «сооружение» деген сөздерге өзіндік жеке байланысы бар «помещение» деген сөзді «үй, бөлме, ғимарат», «жилое помещение» деген ұғымдық тіркесті «тұрғын үй» деп аударған екен.

Осы тұста, «Казахско-русский словарь» атты сөздікке жүгінсек, онда «үй» деген қазақша сөзді орысшаға «дом, жилища», деп аударса, келесі ретте «үй-жай» деген жинақталған сөзге «очаг, кров, жилище» деп аударма жасаған болатын. Сөздік авторлары «ғимарат» деген сөзді «большое сооружение, здание, строение (в основном общественного назначения)» деген орысша сөздермен аударған.

Демек, біздің ұсынысымыз бойынша 4-ші параграфты «Тұрғынжайлар және тұрғын емес үй-жайларды жалдау» деп атаған жөн.

Өйткені:

біріншіден, ҚР Тұрғын үй қатынастары заңының 2-ші бабында қазақша «тұрғынжай» және орысша «жилище» деген ұғымдарға құқық-

тық сипаттағы анықтамалар бекітілген (<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>).

«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)» (<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>).

«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»;

екіншіден, аталған терминдер өз кезегінде мазмұны бойынша өздеріне тиесілі объектілерді жинақталған түрде қамтиды деп есептейміз;

үшіншіден, аталмыш анықтамалар қамтыған нормалар құрылымындағы сілтемелік және бланкеттік диспозициялардың өзара құқықтық байланысын да орнықтыру құқықтық сипаттағы қажеттілік болады.

Демек, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі 29-тарауының 4-ші параграфын «Тұрғынжайлар және тұрғын емес үй-жайларды жалдау» деп аталсын. Осыған орай орысша мәтініндегі 4-ші параграф «Аренда жилищ и нежилых помещений» деп атау қажет. Сонда құқықтық сипаттағы олқылық түзеледі. Әйтпесе сол нормаларды түсіндірудің кезектік түсіндірмесі әртүрлі болып кетеді. Бұл фактор қазіргі кезде нақты көрініс беріп келеді.

Бір жағын алып қарағанда, «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі N 242 Заңы 1-бабы 7-тармағында «ғимарат» деген ұғымның жалпы сипаттағы жеке анықтамасы ескерілді. Сол себепті берілген ұсыныс өз құқықтық қажеттілігін дәлелдейді деп санаймыз.

Осы ретте айта кетер жайт, жалпы коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының негізінде жалға берушілер мен жалға алушылар да

табыстарды алады. Бұл ретте жалға беруші жалдау шартында белгіленген нақты соманы алып табыс табады. Оның пассивті кіріс деп атайды.

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

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

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.

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

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

Біздің пайымымыз бойынша коммерциялық үй-жайларды жалпы жалға беру мақсаты жалпы тұтынушы қауымға бағдарланудан туындайды.

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.

Талқылау мен нәтижелер

Меншік иелері коммерциялық үй-жайларды жалға беру құқықтары ҚР Конституциясының 6-бабының 2-тармағында және 26-баптың 4-тармағында белгіленген. «Меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленеді». «Әркім-

нің кәсіпкерлік қызмет еркіндігіне, өз мүлкін кез келген заңды кәсіпкерлік қызмет үшін еркін пайдалануға құқығы бар. ...». Соңғы тармақтағы «Әркімнің кәсіпкерлік қызмет еркіндігіне ... құқығы бар» деген ереже жалпы кәсіпкерлікке, оның ішінде коммерциялық үй-жайды жалға алу құқығын белгілейді. Сол тармақтағы «Әркімнің ... өз мүлкін кез келген заңды кәсіпкерлік қызмет үшін еркін пайдалануға құқығы бар. ...» деген ереже жеке тұлғаның өз мүлкін кез келген заңды кәсіпкерлік қызмет үшін еркін пайдалануға құқығынан бөлек, егер ол коммерциялық үй-жай болатын болса, онда оны жалға беруге құқылы дегенді білдіреді.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік- коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілердің функционалдық мақсаты және қызмет ауқымы мен түрі бойынша құрылымдау негізінде мынадай типтер бойынша жіктеледі: 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; паркінгтер; коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де типтері.

Коммерциялық үй-жайлардың жалпы сипаттамасына қарай, олардың түрлері көбейгендіктен, олардың мазмұндық, құрылымдық талаптар мен ережелері де едәуір өзгерген. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартына қойылатын талаптар мен ережелердің жиынтығы қолданыстағы заңнан бөлек, сондай-ақ ҚР Азаматтық заңнамасы және халықаралық жеке құқықтың қағидаттары мен нормаларына сәйкес реттеледі.

Қазіргі жеке қолданыстағы коммерциялық үй-жайлардың жалдау шарттары бойынша белгіленген субъектілері мәртебесіне орай ерекшеленіп келеді.

«Коммерциялық үй жайлар жалдау шарты» делінген терминнің пайда болуы мен қалыптасуының тарихи-құқықтық қырларын зерттеуден анықталғандай, алғашқы кезде аталған шарттың ауызша, кейіннен жазбаша нысанда көрініс беріп, өзіндік мазмұнымен, оған қойылатын барлық құқықтық қағидаттар мен ережелерімен қолданылуда.

Біріншіден, коммерциялық үй жайды жалдау шарты құқық субъектілері арасында азаматтық-құқықтық қатынастарды туындату, олардың мазмұнына толықтырулар мен өзгертулер, сондай-ақ тіпті тоқтату ережелерімен реттеліп келеді.

Екіншіден, сол бұрынғы жалдау шарттарына қарағанда қазіргі кездегі коммерциялық үй-жайлар жалдау шарттарының мазмұны қажетті құқықтық терминдермен және сөздермен қамтылған. Олардың негізгі тарихи-құқықтық және филологиялық ерекшеліктері бар. Аталмыш фактор сол коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының тарихи-құқықтық тұрғыда пайда болып, әрі қарай қалыптасып дамығандығын айқындайды.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі N 94 Заңы қабылданды (<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>). Заңның зерттеу тақырыбына қатысы бар. Яғни онда «коммерциялық үй-жайлар» деген ұғымдық тіркесті мағына жағынан қамтитын «көппәтерлі үй», «тұрғын емес үй-жай», «хостел» деген тіркесті терминдердің анықтамалары бекітілген. «Коммерциялық үй-жай» деген тіркесті ұғымға «тұрғын емес үй-жай» деген термин жинақталған ұғымдық тіркес әрі ортақ атау ретінде тікелей қатысы болып келеді. Өйткені ол терминге берілген анықтама мазмұнында «кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері» деген белгіленген. Бұл жылжымайтын объектілер коммерциялық үй-жайлар болып табылады. Осы ретте «көппәтерлі үй» деген ұғымдық тіркес біздің зерттеуде болған «тұрғын емес үй-жай» деген терминдік тіркеске тікелей әрі негізгі, ал «коммерциялық үй-жай» деген тіркесті ұғымға жанама, сондай-ақ арнайы қатынасы бар деп білеміз. Әлбетте бұл заң коммерциялық үй-жайды жалдау шартына да бланкеттік диспозициялық өзара байланысы бар. Себебі жалдау шартында «тұрғын емес үй-жайды жалдау шарты» делінген ұғымдық тіркес белгіленеді.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасуының тарихи-құқықтық қырларын зерделеу дәл көрсеткендей, «коммерциялық үй-жайлар» мен «жалдау шарты» деген ұғымдық тіркестер бірнеше ұғымдық тіркестер арқылы тарихи құжаттарда және тарихтың өткен ғасырларда қолданылған және қазіргі нақты қолданыстағы заңдардың басым көпшілігінің мазмұнында нақты түрде көрініс тапқандығы анықталып тұр. Ол ұғымдардың сонда көрініс табуының негізгі себептері.

Көптеген ғасырлардан бері жалпы жалдау түрлерінің, оның ішінде коммерциялық үй-жайларды жалдаудың маңыздылығы артып, оларды жалға беру коммерциялық тиімділік, сондай-ақ

оларды жалға алу тарихи-құқықтық қажеттілік болды.

Коммерциялық үй-жайлар – бизнес әкімшілік, өндіріс, өңдеу, сауда-саттық, қызмет көрсету және жалға беру (алу) арқылы тұрақты түрде табыс алу мақсатында кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық объектілер.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты – кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық объектілерді жалдау шарты бойынша жалға берілген объектілерге ақы төлеу міндетімен ерекшеленген жалға беруші мен жалға алушы арасында жазбаша нысанда жасалған жеке коммерциялық келісім.

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.

Негізгі мақсат сауда-саттық және қызмет көрсетумен тікелей әрі тұрақты айналысатын жеке кәсіпкерлік субъектілері мен заңды тұлғаларға коммерциялық үй-жайларды нақты жалға беру. Коммерциялық үй-жайларды жалға берудің арнайы мақсаты мерзімдік (маусымдық) жағдайлармен анықталады. Өзге жағынан дәл айтар болсақ, коммерциялық үй-жайлар салу, жалға беру, пайдалану мақсаттарына сай ерекшеленеді.

Демек, коммерциялық үй-жайларды салу мақсаты асылы стратегиялық тұрғыдан оларды иелерінің өзі пайдалану не жалға берудің мақсатын нақты айқындайды. Аталған коммерциялық объектілерді жалға беру және жалға алу мақсаттары – оларды жалдау шарттарының жасасудың, сондай-ақ пайдалану мақсаттарын анықтап береді. Ал енді коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ерекшеліктерін өз кезегінде қысқа түрде былайша жинақтап түсіндіруге болады. Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының субъектілері негізгі ерекшелікке жатады. Коммерциялық үй-жайлар жалдау шарттарының объектілері ретінде олардың жалпы ерекшеліктері болып саналады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын жасау мақсаттары сол объектілерді уақытша иемдену мен пайдалану мақсаттарын дәлелдейді.

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. Кейіннен сатып алу арқылы жалға алу шарты негізі аралас нысанда (яғни жалға алынады әрі кейіннен сатып алу құқығы беріледі) жасалады. Ол шарттың лизинг шартынан ерекшелігін айтар болсақ, лизинг шартында үш тұлға (жалға беруші, жалға алушы, сатушы) қатысса, ал енді кейіннен сатып алу шартында екі тарап (жалға беруші және жалға алушы) қатысады.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының құқықтық табиғатын зерделеу және оған қатысты ұғымдар мен терминдерге құқықтық анықтама бере келе, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартының пайда болу мен қалыптасуының тарихи-құқықтық қырларын қарастырудан айқындалғандай, коммерциялық

үй-жайлардың және оларды жалдау шарттарының өзіндік пайда болуы, қалыптасуы мен дамуына жеке және жалпы әсер мен ықпал ететін себептері бар екені де 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.

Демек, тиісті технологиялық прогресстің болуына орай, экономиканы цифрландыру үдерісі арқылы тікелей коммерциялық үй-жайларға қатысты тұтынушылардың, яғни жалдаушылардың шерингтік экономиканың негізгі тәсілдерін қолдана білуі, коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын жасау шарттары мен талаптары біршама өзгереді. Сол себепті жалдау шарттарын жасасудың алдын ала шарттары нақтырақ ескерілуі тиіс. Олар өз кезегінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарын жаңаша қалыптасуына ықпал етеді деп санаймыз.

Әдебиеттер

Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений//Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Москва, 2007. – 23 с.

Белов В.А. Аренда как возратное обязательство//диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Москва, 2016. – 213 с.

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.

Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества//Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Владивосток, 2011. – 23 с.

Қазақско-русский словарь: около 50000 слов / Под ред. чл.- корр. НАН РК

Крушинская Е.В., Далабаева К.М. Проблемы правового регулирования аренды зданий и сооружений//Современные проблемы гуманитарных и социальных наук: Материалы международной научно-практической конференции / Под общей редакцией А.К. Кусаинова. – Нур-Султан: Евразийский гуманитарный институт, 2019. – 370 с. – С.289-291.

Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі N 242 Заңы//<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z010000242>.

«Қазақстан Республикасының Конституциясы». 1995 ж. Республикалық референдумда қабылданды//<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000>.

«Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі»Қазақстан Республикасының Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ//<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000>.

Нүрсейітов Э.О. Аренда пособие. 2006 г.

«Түрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі N 94 Заңы//<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>.

Русско-казахский словарь. 1-том. А-О. – Алматы: Издательство «Арыс», 2007. – 640 с.

Русско-казахский словарь. 2-том. О-Я. – Алматы: Издательство «Арыс», 2007. – 640 с.

Bessie Foya. Commercial lease agreements – a closer look. Research report//Johannesburg March 2011//<https://core.ac.uk/reader/39669310>.

Jason Brock and Jim Phillips. The commercial lease: property or contract?//file:///C:/Users/User/Downloads/1421-Article%20Text-1532-1-10-20171206.pdf

Авторлар туралы мәлімет:

Алимкулова Акмарал Садуақасовна (корреспондент автор) – заң ғылымдарының магистрі, Шымкент университеті аға оқытушысы (Қазақстан, Шымкент қ., e-mail: akmaral.alimkulova83@mail.ru);

Кайыптаева Асел Қуандықовна – Alikhan Bukeikhan Universiti з.ғ.к., (Қазақстан, Семей қ., e-mail: aselkz@list.ru);

Сартбаева Улданай Қарахановна – заң ғылымдарының кандидаты, Шымкент университеті аға оқытушысы (Қазақстан, Шымкент қ., e-mail: ona_texas@mail.ru);

Мадалиева Ақзада Алайдарқызы – ҚР Президентінің жанындағы мемлекеттік басқару академиясының Қызылорда облысы бойынша филиалының з. г. к., профессоры (Қазақстан, Қызылорда қ., e-mail: Zada_nazar@mail.ru).

Information about authors:

Alimkulova Akmaral Saduakasovna (author correspondent) – Senior Lecturer at Shymkent University (Kazakhstan, Shymkent c., e-mail: akmaral.alimkulova83@mail.ru);

Kaishatayeva Asel Kuandykovna – candidate of law, Alikhan Bukeikhan Universiti (Kazakhstan, Semey c., e-mail: aselkz@list.ru);

Sartbayeva Uldanai Karakhanovna – Candidate of Legal Sciences, Senior Lecturer at Shymkent University (Kazakhstan, Shymkent c., e-mail: ona_texas@mail.ru);

Madalievа Akzada Alaidarovna – candidate of legal sciences, professor of the Kyzylorda region branch of the Academy of Public Administration under the president of the Republic of Kazakhstan (Kazakhstan, Kyzylorda c., e-mail: Zada_nazar@mail.ru).

Информация об авторах:

Алимкулова Акмарал Садуакасовна (автор-корреспондент) – магистр юридических наук, старший преподаватель университета Шымкент (Казахстан, г. Шымкент, e-mail: akmaral.alimkulova83@mail.ru);

Кайшатаева Асель Куандыковна – кандидат юридических наук, Университет имени Алихана Букейхана, (Казахстан, г. Семей, e-mail: aselkz@list.r);

Сартбаева Улданай Карахановна – кандидат юридических наук, старший преподаватель университета Шымкент (Казахстан, г. Шымкент, e-mail: ona_texas@mail.ru);

Мадалиева Ақзада Алайдаровна – руководитель Кызылординского областного филиала Академии государственного управления при Президенте Республики Казахстан, кандидат юридических наук, профессор (Казахстан, Кызылорда, e-mail: Zada_nazar@mail.ru).

*Тіркелген: 24.10.2024 ж.
Қабылданды: 10.12.2024 ж.*