«6D030100 – Құқықтану» мамандығы бойынша философия докторы (PhD) ғылыми дәрежесін алу үшін Алимкулова Ақмарал Садуақасқызының
«КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ –ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛДАУ ШАРТЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ: ТЕОРИЯ МЕН ТӘЖІРИБЕ» тақырыбындағы диссертациясының
АННОТАЦИЯСЫ

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, 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.

Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабында меншік субъектілері мен объектілері, меншік иелерінің өз құқықтарын жүзеге асыру көлемі мен шектері, сондай-ақ оларды қорғау кепілдіктері заңмен белгіленетіні көрсетілген . Бұл норма коммерциялық үй-жайларды жалға беру және оларды жалға алу құқықтарының конституциялық-құқықтық кепілдігін қамтамасыз етеді. Дегенмен, аталған 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 . 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. 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 делінген норма бекітілген. Осы бапқа қатысты белгілі отандық заңгер-ғалым А.Г. Диденко «Осы баптың редакциясы сақталуға тиіс, тек мүліктік кешеннің құрамына кәсіпкерлік қызмет үшін тікелей пайдаланылатын мүлік кіретінін редакциялық тұрғыдан нақтылау қажет. Бірақ, егер заң шығарушы кәсіпорынның мүліктік кешеніне оның кәсіпкерлік қызмет үшін пайдаланылуына қарамастан оның барлық мүлкін қосуды орынды деп санаса, онда қарастырылып отырған баптың 1-тармағында «кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланылатын» деген сөздер алынып тасталуы керек және мүліктік кешеннің құрамына кәсіпорынның барлық мүлкі кіретінін көрсету керек» деген екі шартты жеке ұсынысын берген. Бұл мәселе өз кезегінде зерттеу тақырыбының практикалық және теориялық өзектілігін 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.

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 ғылымдарының жүйесінде коммерциялық үй-жайларды жалдау шартын ғылыми-теориялық сипатта 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.

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

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 жүзеге асыру мақсатында пайдаланылатын жылжымайтын мүлікті уақытша иеленуге және пайдалануға беру арқылы тараптардың табыс алуға бағытталған экономикалық мүдделерін құқықтық тұрғыдан реттейтін 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, қазіргі коммерциялық үй-жайларды жалдау шарттарының ерекшеліктері теориялық және тәжірибелік тұрғыдан зерттелді. Халықаралық шарттар мен ұлттық заңнамадағы сәйкес баптарының заңды, техникалық және құқықтық мазмұндық қырлары зерделеніп, кейбір ұғымдар мен баптар талқыланды. Нәтижесінде тиісті теориялық және тәжірибелік ұсыныстар жасалды.

Диссертацияның қорғауға шығарылатын негізгі ережелері.

1. Коммерциялық үй-жайды жалдау шарты – кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру мақсатында пайдаланылатын коммерциялық жылжымайтын мүлікті белгілі бір мерзімге және ақы төлеу негізінде уақытша иеленуге және пайдалануға беру туралы жасалатын, тараптардың табыс алуға бағытталған экономикалық мүдделерін құқықтық тұрғыдан реттейтін және коммерциялық тәуекелдер мен міндеттемелік қатынастарды айқындайтын екіжақты азаматтық-құқықтық шарт.

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 мүлікті жалға берушіге оны алған кездегі жағдайына сәйкес, қалыпты тозуды ескере отырып, өткізу-қабылдау актісі бойынша қайтаруға міндетті.

3. Өткізу-қабылдау актісі жалға берілетін мүліктің нақты берілгенін және қайтарылғанын растайтын құжат болып табылады және тараптардың құқықтары мен міндеттерін анықтауда дәлелдемелік мәнге ие.

4. Диссертацияның № 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.

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

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.

Зерттеу жұмысының тәжірибелік маңыздылығы. Зерттеу жұмысы аясында нақты алынған нәтижелер конституциялық құқық, азаматтық құқық, кәсіпкерлік құқық, әкімшілік құқық, мемлекет және құқық теориясы, шарттар құқығы және өзге құқық салалары бойынша қолдануға болады.

Зерттеудің практикалық негізінде Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігінің статистика комитетінің мәліметтері бойынша (www.stat.gov.kz) және өзге ресми статистикалық материалдары сараланып, коммерциялық үй-жайлар иелері мен оларды жалға алушы субъектілермен бірге жүргізілген әлеуметтік сауалнаманың қорытындылары жасалды.

Зерттеу нәтижелерін тексеруден өткізу.

Жұмыстың жариялануы.

Зерттеу жұмысының негізгі мазмұны 8 мақалада, 1 мақала Scopus кіретін халықаралық ғылыми журналда, 5 мақала Қазақстан Республикасы Білім және ғылым министрлінің білім және ғылым саласын бақылау комитеті ұсынған ғылыми басылымда, 2 халықаралық тезистер материалдары жарияланды.

Диссертацияның құрылымы мен көлемі.

Диссертациялық зерттеу жұмысы белгілеулермен қысқартылған сөздердің кестесі, нормативтік сілтемелер мен анықтамалардан, кіріспеден, 3 тараудан, сондай-ақ жалпы саны 100 әдебиеттер тізімінен және кестелер мен қосымшалардан тұрады.