**СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ, ИЗМЕНЕНИЕМ, РАСТОРЖЕНИЕМ ДОГОВОРА (СДЕЛКИ) И ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

Согласно статье 540 Гражданского кодекса по договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование.

Договор аренды является классическим традиционным для всех правовых систем. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не влечет смены титула собственника, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения товарооборота, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею.

В соответствии со статьей 541 Гражданского кодекса в имущественный наем могут быть переданы предприятия и другие имущественные комплексы, земельные участки, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Объектом имущественного найма может быть также право землепользования, право недропользования и другие вещные права, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Предметом исковых требований по делам указанной категории являлись требования: о взыскании задолженности по договору аренды, о расторжении договора аренды, о внесении изменений в договор аренды, о взыскании материального ущерба, о взыскании убытков, о взыскании штрафа за досрочное расторжение договора аренды, о признании договора аренды недействительным, о понуждении к заключению договора аренды.

**Взыскание задолженности по договору аренды**

Согласно п. 3 ст. 561 ГК, если наниматель не возвратил нанятое имущество либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать внесения платы за пользование имуществом за все время просрочки.

В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Решением районного суда №2 Казыбекбийского района города Караганды от 16 июня 2015 года (дело №2-9170) удовлетворен иск ИП Шабановой Виктории Дмитриевны к Маглюй Артему Анатольевичу о взыскании суммы задолженности и возмещении материального ущерба.

Удовлетворяя требования истца, суд указал, что ответчик нанятое имущество возвратили несвоевременно и в технически неисправном состоянии, ответчиком требования истца были признаны. Кроме требования о взыскании задолженности по арендной плате арендодатели заявляют требования о взыскании убытков (упущенной выгоды) в связи с несвоевременным возвратом имущества.

В силу ст. 350 ГК должник, нарушивший обязательство, обязан возместить кредитору вызванные нарушением убытки (пункт 4 статьи 9 настоящего Кодекса).

При разрешении таких требований необходимо устанавливать имел ли место факт несвоевременного возврата имущества арендатором, имел ли арендодатель реальную возможность сдать имущество в найм третьим лицам, если бы его право не было нарушено.

В соответствии со ст. 553 ГК наниматель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законодательством или договором.

Согласно п.1 и 2 ст. 561 ГК после прекращения договора имущественного найма наниматель обязан вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в каком его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если состояние возвращаемого имущества по окончании договора не соответствует условиям, предусмотренным в пункте 1 настоящей статьи, наниматель возмещает наймодателю причиненный ущерб.

Если имущество, сданное внаем, выбывает из строя раньше срока службы, предусмотренного в договоре, то наниматель возмещает наймодателю остаточную стоимость имущества, если иное не предусмотрено договором.

**Взыскание арендной платы, заявленных лицом, не являющимся собственником данного имущества.**

В этой связи необходимо учитывать, что согласно ст. 543 ГК право сдачи имущества внаем принадлежит его собственнику. Наймодателями могут быть также лица, уполномоченные законодательными актами или собственником сдавать имущество внаем.

Решением Аль-Фарабийского районного суда г.Шымкент ЮжноКазахстанской области от 13 мая 2015 года (дело №2-2348) было отказано в иске Нуранбекову А.Б. к товариществу с ограниченной ответственностью «Құрылыс Сапа» о взыскании суммы арендной платы и удовлетворен встречный иск товарищества с ограниченной ответственностью «Құрылыс Сапа» к Нуранбекову А.Б. о признании сделки мнимой и недействительной.

Решение не было обжаловано в апелляционную и кассационную инстанции. Вступило в законную силу.

Так, требуя сумму задолженности по аренде его помещений, истец представил в суд договор №1 аренды нежилого помещения от 01 мая 2013 года, заключенный между ним и ТОО «Құрылыс-Сапа».

Так, в момент заключения Договора №1 аренды нежилого помещения с Нуранбековым А.Б., ТОО «Құрылыс-Сапа» уже арендовал помещение у ТОО «КазНИИХимПроект» по Договору №36 от 04.01.2013г., расположенное по адресу: г.Шымкент, пл.Аль-Фараби 3.

Данный договор не был, расторгнут сторонами и на день рассмотрения дела имел юридическую силу. Из чего суды пришли к выводу, что ТОО «Құрылыс-Сапа» не было необходимости арендовать дополнительные помещения.

Судом было установлено, что ни ТОО «Құрылыс-Сапа», ни его подразделение или отдельные его сотрудники фактически никогда не занимали помещение, указанное в Договоре №1 аренды нежилого помещения от 01 мая 2013 года, заключенном между Нуранбековым А.Б. и ТОО «Құрылыс-Сапа».

Согласно Договору №36 от 04.01.2013г., размер арендной платы помещения, принадлежащего ТОО «КазНИИХимПроект» и расположенного на пл.АльФараби 3, составляет 138 200 тенге в месяц, когда арендная плата, фактически неиспользуемого помещения, расположенного по адресу: г.Шымкент, улица Аргынбекова, 2«а» – 278 000 тенге в месяц. Кроме того, место нахождения ТОО «Құрылыс-Сапа» как субъекта аккредитации указано в Аттестате аккредитации: город Шымкент, площадь АльФараби, 3 «а».

Принимая во внимание эти обстоятельства суд пришел к обоснованному выводу, что сделка, совершенная по аренде помещения, расположенного по адресу: г.Шымкент, улица Аргынбекова, 2«а», согласно Договору №1 от 01 мая 2013 года, является мнимой и недействительной.

Вместе с тем, в соответствии с подпунктом 1) п.2 ст.43 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью» и п.7.2 Устава ТОО «Құрылыс-Сапа» изменение места нахождения товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью. Кроме того, согласно подпункту 8) п.7.8 Устава, утверждение сметы расходов относится к исключительной компетенции Наблюдательного Совета Товарищества.

Однако, без решения единственного Участника – АО «НК «СПК «Шымкент» – и без утверждения годового бюджета Наблюдательным Советом, бывшим директором Товарищества, Давидбековым А. незаконно был заключен Договор аренды помещения с Нуранбековым А.Б.

Более того, судом первой инстанции, а вышестоящие инстанции с этим согласились, дана надлежащая оценка, которые посчитал недостоверными, показаниям свидетеля Егембердиева Қ., о том, что «Основные средства он принял у бывшего директора Давидбекова А. по акту приема-передачи в арендуемом помещении, расположенном по улице Аргынбекова 2«а», поскольку все основные средства ТОО «Құрылыс-Сапа» всегда находились в помещении, указанном в Аттестате аккредитации: город Шымкент, площадь Аль-Фараби, 3 «а».

Более того, в самом Акте приема-передачи основных средств, подписанном всеми членами комиссии, в том числе – Егембердиевым Қ., указано, что основные средства, находились в лаборатории по адресу площадь Аль-Фараби, 3 «а». С учетом это, встречные требования были удовлетворены и договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: город Шымкент, улица Аргынбекова, 2 «а», заключенный от 01 мая 2013 года между Товариществом с ограниченной ответственностью «Құрылыс-Сапа» и Нуранбековым Акжолом Батыровичем признали мнимой и недействительной. Полагаем, что в данном случае, при вынесении решения в резолютивной части, с учетом требований Гражданского кодекса и Нормативного постановления Верховного суда от 16 июля 20074 года №5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» необходимо было указать только о том, что оспариваемый договор признан судом мнимым.

Так, 15 марта 2015 специализированным межрайонным экономическим судом Южно-Казахстанской области рассмотрено дело по иску участника ТОО «Самал Транзит» и ТОО «Ак-су базары» Локтенко Ольги Николаевны к ответчикам участнику ТОО «Самал Транзит» Балабиеву Нурсултану Кайратовичу, участнику ТОО «Ак-су базары» Балабиевой Айгерим Кайратовне, третьим лицам ТОО «Самал Транзит», ТОО «Ак-су базары» о признании договора аренды от 24.04.2014 года и все решения принятые по нему недействительными, при этом истец мотивировал свои требования тем, что мотивируя свои требования тем, что договор аренды был подписан участниками ТОО Балабиевым Н. и Балабиевой А., а не исполнительным органом, кроме того на основании договора аренды ТОО «Ак-су базары» произвело незаконно перерегистрацию местонахождения юридического лица.

Данное решение было обжаловано в апелляционную и кассационную инстанции. Оставлено без изменения и вступило в законную силу.

Как следует из материалов дела, согласно договора 24.04.2014 года участниками ТОО «Самал Транзит» и ТОО «Ақсу базары» Балабиевым Н.К. и Балабиевой А.К. был заключен договор аренды, согласно которому ТОО «Самал Транзит» передает ТОО «Ақсу базары» во временное владение нежилые помещения с арендной платой в 50 000 тенге ежемесячно.

Срок действия договора аренды истек 31 декабря 2014 года. В соответствии с п.п.1 п.2 ст.43 Закона «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» к исключительной компетенции общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью относятся изменение устава товарищества, включая изменение размера его уставного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение устава товарищества в новой редакции.

В соответствии Приказом Министра юстиции от 12.04.2007 года за №112 «Об утверждении Инструкции по государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств» для смены юридического адреса товарищества органы юстиции представляются:

1) заявление по форме согласно приложению 16 к настоящей Инструкции, для акционерных обществ осуществляющих свою деятельность на основании Типового устава согласно приложению 17 к настоящей Инструкции, за подписью руководителя юридического лица или иного уполномоченного лица, скрепленное печатью (юридические лица с участием государства - заявление с отметкой реестродержателя);

2) решение либо выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о внесении изменений и дополнений в учредительные документы юридического лица, положение о филиале (представительстве), скрепленные печатью юридического лица;

3) при изменении фактического места нахождения три экземпляра текста на казахском и русском языках об изменений и дополнений в учредительные документы юридического лица, положение о филиале (представительстве) или оформленные в новой редакции три экземпляра учредительных документов юридического лица, положения о филиале (представительстве), скрепленных печатью юридического лица;

4) подлинники прежних учредительных документов юридического лица, положения о филиале (представительстве).

С учетом вышеизложенного, суд первой инстанции, а коллегии с ним согласились, что для смены юридического адреса товарищества договор аренды не требуется.

Решением специализированного межрайонного экономического суда Южно-Казахстанской области за №2-15615 от 15.12.2014 года, протокол общего собрания ТОО «Ақ-су базары» за №3 от 24.04.2014 года об изменении местонахождения Товарищества признан недействительным, факт переноса юридического адреса ТОО «Ақ-су базары» в г.Шымкент ул.Аймаутова 143 признан незаконным.

При этом судом было указано, что истцом в суд не предоставлено в качестве доказательства подлинник оспариваемого договора аренды, в свою очередь ответчики также на судебном заседании подтвердили, что оригинал оспариваемого договора у них отсутствует.

По ходатайству представителя истца судом в органах юстиции было истребовано регистрационное досье ТОО «Ақ-су базары» и в ходе исследования было установлено, что в материалах дела также отсутствует оригинал оспариваемого договора. В иске истцу было отказано. В силу статьи 559 ГК переход права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления на сданное внаем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.

В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем недвижимого имущества, его права и обязанности по договору найма этого имущества переходят к наследнику, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное.

Наймодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами нанимателя.

Данная норма устанавливает судьбу договора в случае перемены лиц, как на стороне арендодателя, так и арендатора.

По общему правилу договор аренды сохраняется в силе при изменении сторон, хотя регулирование имеет свои особенности в зависимости от того, на какой стороне происходит перемена лица.

Если перемена происходит на стороне арендодателя – собственника арендованного имущества, то договор всегда сохраняется в силе на прежних условиях.

В этом случае прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду. Кроме того, переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу сам по себе не является основанием для внесения в судебном порядке изменений в условия договора аренды.

Если перемена лиц происходит на стороне арендатора, то договор сохраняется не всегда. Пунктом 2 статьи 559 ГК регулируются отношения, в которых арендатор представлен физическим лицом, и перемена лица на стороне арендатора происходит в виду его смерти.

При этом могут учитываться личные качества арендатора, если они обусловили заключение договора.

Только в таком случае арендодатель вправе даже при отсутствии в договоре условия о расторжении договора аренды по причине смерти арендатора отказать наследнику в правопреемстве в арендном обязательстве. Эта норма рассчитана на договоры, заключенные на срок.

Правопреемник приобретает права арендатора только на оставшийся срок действия договора.

По договору, заключенному без указания срока, стороны, в данном случае арендодатель, имеет право в любое время в одностороннем порядке расторгнуть договор по правилам п. 2 ст. 545 ГК.

**Расторжении договоров аренды**

При рассмотрении исков о расторжении договоров аренды учитываются требования ст. 402 ГК о том, что требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор или неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии в тридцатидневный срок.

Несоблюдение санитарных норм застройщиком после предоставления земельного участка не могут служить основанием для отмены постановления акима о предоставлении земельного участка

Согласно статье 401 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законодательными актами и договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законодательными актами или договором.

Из содержания данной нормы следует, что право требования расторжения договора в судебном порядке принадлежит лишь сторонам договора.

Таким образом, прокурор не является стороной договора аренды, поэтому не вправе заявлять требования о расторжении договоров.

При этом кассационной коллегией было отмечено, что согласно пункту 11 Нормативного постановления Верховного Суда № 20 от 24 декабря 2010 года «О некоторых вопросах применения судами норм главы 27 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан» в соответствии с положениями статьи 8 Закона Республики Казахстан «Об административных процедурах» решение государственного органа, органа местного самоуправления в форме индивидуального правового акта может быть обжаловано, если такой акт не прекратил свое действие в связи с исполнением содержащихся в нем поручений (требований).

Если на основании индивидуального правового акта заключена гражданско-правовая сделка, то обжалованию в порядке искового производства подлежит оспоримая сделка, например, договор подряда на выполнение работ (услуг) по итогам конкурса (тендера). При признании сделки недействительной по мотивам несоответствия ее требованиям закона в мотивировочной части решения должны быть указаны выводы суда о незаконности решения, послужившего основанием для заключения оспоримой сделки.

В данном случае на основании оспариваемых постановлений акимата заключены договоры аренды, однако прокурор заявил требование не о признании этих договоров недействительными, а их расторжении, руководствуясь при этом нормативным постановлением Верховного Суда № 6 от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства», согласно пункту 8 которого суды должны иметь в виду, что исполнительный орган может изменить или отменить свое решение о предоставлении права на земельный участок до исполнения указанных в нем требований, например, до получения лицом государственного акта на земельный участок.

С момента получения указанных документов землепользователь наделяется правом на земельный участок в виде частной собственности, постоянного или временного землепользования, поэтому возникший спор о праве может быть разрешен только в судебном порядке.

При рассмотрении исков о расторжении договора аренды, судам следует руководствоваться не только нормами Общей части ГК об основаниях и порядке расторжения договора и специальной нормой главы 29 – статьей 556 «Изменение и расторжение договора имущественного найма по требованию одной из сторон»

Согласно ст. 404 ГК односторонний отказ от исполнения договора (отказ от договора) допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами или соглашением сторон.

Следовательно, стороны могут в договоре аренды предусмотреть возможность одностороннего отказа от исполнения договора.

Односторонний отказ от исполнения договора, осуществленный в соответствии с договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора.

Обращение в суд стороны, приводящей в действие такой односторонний отказ, не требуется.

Однако другая сторона, считающая указанный односторонний отказ неправомерным, может, если это не противоречит закону, оспаривать его в судебном порядке.

**Правоотношения в анализируемой сфере регулируются не только Гражданским кодексом (далее ГК) в частности, статьями 540-600 главы 29, но также**

Земельным кодексом,

Водным кодексом,

Лесным кодексом,

Налоговым кодексом,

Законами Республики Казахстан:

О недрах и недропользовании от 24 июня 2010 года;

О государственном имуществе от 1 марта 2011 года;

О концессиях от 7 июля 2006 года;

О финансовом лизинге от 5 июля 2000 года;

О банках и банковской деятельности от 31 августа 2008 года.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Жалдау шарты бойынша шарт (мәміле) жасау, оны өзгерту, бұзу және келісім-шарттық міндеттемелерді орындауға байланысты даулар**

Азаматтық кодекстің 540- бабына сәйкес мүлiктік жалдау (жалға алу) шарты бойынша жалға берушi жалға алушыға мүлiктi ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге мiндеттенедi. Жалдау шарты барлық құқық жүйесі үшін классикалық дәстүрлі болып табылады.

Жалдау шарты мүлікті уақытша пайдалануға беру бойынша қатынастарды реттейтін шарттардың тобына жатады. Жалдау шартының мүлікті меншікке беру бойынша шарттардан ерекшелігі ол меншік иесін ауыстырмайды, экономикалық мағынада бұнда тауар болып зат емес, оны пайдалану құқығы болып табылады.

Азаматтық кодекстің 541-бабына сәйкес мүлiктік жалдауға кәсiпорындар мен басқа да мүлiктiк кешендер, жер учаскелерi, үйлер, ғимараттар, жабдықтар, көлiк құралдары және оларды пайдалану процесiнде өздерiнiң табиғи қасиеттерiн жоймайтын басқа да заттар (тұтынылмайтын заттар) берiлуi мүмкiн.

Талап арыздардың мәні болып: жалдау шарты бойынша қарызды өндіру туралы, жалдау шартын бұзу туралы, жалдау шартына өзгерту енгізу туралы, материалдық зиянды өндіру туралы, шығынды өндіру туралы, жалдау шартын мерзімінен бұрын бұзғандығы үшін айыппұл өндіру туралы, жалдау шартын жарамсыз дер тану туралы, жалдау шартын жасауға мәжбүр ету туралы істер жатады.

Жалдау шарты бойынша талап арыздардың көп бөлігін қарызды өндіру туралы істер құрайды.

Істер бойынша соттар істің мән- жайын дұрыс анықтаған, нақтырақ айтқанда тараптар арасындағы шарт жасау фактісі және жалдаушының жалдау шарты бойынша өз міндеттерін тиісті түрде орындамау фактісі.

Алайда, талап арыздарды қанағаттандыру кезінде соттар, көбінесе Азаматтық кодекстің жалпы бөліміне, яғни 272 –бабына міндеттеменің тиісінше орындалуы қажеттігіне ғана сілтеме жасайды, ал негізінде Азаматтық кодекстің ерекше бөліміне, яғни АК 540 және 546- баптарына сілтеме жасалу қажет.

АК 561-бабының 3-тармағына сәйкес егер жалға алушы жалға алған мүлiктi қайтармаса немесе оны мезгілінде қайтармаса, жалға беруші барлық мерзімі өткізілген уақыт үшiн мүлiктi пайдалану ақысын төлеудi талап етуге құқылы. Аталған ақы жалға берушiге келтiрiлген шығындарды жабуға жетпесе, ол оны өтеудi талап ете алады.

Қарағанды қаласының Қазыбек би ауданының №2 аудандық стоының 2015 жылғы 16 маусымдағы шешімімен (іс № 2-9170) ЖК Шабанова Виктория Дмитриевнаның Маглюй Артем Анатольевичке қарызды және материалдық зиянды өндіру туралы берген талап арызы қанағаттандырылған.

Сот талапкердің талабын қанағаттандыра отырып, жауапкердің жалдап алған мүлікті уақытында қайтармағанын және техникалық ақаулықтарымен бұзылған жағдайда қайтарғанын, жауапкер талапкердің талабын мойындағанын көрсеткен. Жалдау ақысының қарызын өндіру туралы талаптан басқа жалға берушілер мүлікті уақытында қайтармауға байланысты шығынды өндіру (алынбаған пайданы) туралы талаптарымен жүгінеді.

АК 350- бабына сәйкес, мiндеттеменi бұзған борышқор несие берушiге оның бұзылуынан туындаған залалдың орнын толтырып беруге мiндеттi (осы Кодекстiң 9-бабының 4-тармағы).

Мұндай талаптарды шешу кезінде жалға алушы мүлікті уақытында қайтармау фактісі орын алғанын, егер жалға берушінің құқығы бұзылмаса ол өзінің мүлкін нақты басқа үшінші жаққа жалға беру мүмкіндігі болған не болмағанын анықтау керек.

АК-нің 553- бабына сәйкес жалға алушы, егер заңдарда немесе шартта өзгеше көзделмесе, мүлiктi дұрыс күйде ұстап-тұтуға, ағымдағы жөндеудi өз есебiнен жүргiзуге және мүлiктi ұстап-тұтуға кететiн шығындарды көтеруге мiндеттi, ал егер шартта мұндай талаптар белгiленбесе, мүлiктiң мақсатына сәйкес пайдалануға мiндеттi.

АК-нің 561-бабының 1 және 2-тармақтарына сәйкес мүлiктік жалдау шарты тоқтатылғаннан кейiн жалға алушы мүлiктi алған кезiндегi күйiнде, қалыпты тозуын ескере отырып немесе шартта келiсiлген күйiнде оны жалға берушiге қайтаруға мiндеттi.

Егер шарт мерзiмi аяқталған соң қайтарылатын мүлiктiң жай-күйi осы баптың 1-тармағында көзделген талаптарға сәйкес келмесе, жалға алушы келтiрiлген шығынды жалға берушiге өтейдi. Егер жалға берiлген мүлiк шартта көзделген қызмет мерзiмiнен бұрын iстен шығып қалса, жалға алушы, егер шартта өзгеше көзделмесе, жалға берушiге мүлiктiң қалдық құнын өтейдi.

Іс материалдарынан көрінгендей 24.04.2014 жылғы келісім шартқа сәйкес «Самал-Транзит» ЖШС мен «Ақ-су базары» ЖШС қатысушылары Н.К.Балабиев пен А.К.Балабиева арасында жалдау шарты жасалған, онда «Самал-Транзит» ЖШС- і «Ақ-су базары» ЖШС –ға тұрғын емес үй-жайды ай сайынғы жалдау ақысы 50 000 теңгеге уақытша иеленуге береді. Жалдау шартының мерзімі 2014 жылдың 31 желтоқсанында аяқталған.

«Жауапкершілігі шектеулі және қосымша жауапкершілігі бар серіктестіктер туралы» Қазақстан Республикасының Заңының 43-бабының 2-тармағы 1- тармақшасына сәйкес жауапкершілігі шектеулі серіктестікке қатысушылардың жалпы жиналысының ерекше құзыретіне:

1) серіктестіктің жарғылық капиталы мөлшерін, орналасқан жері мен фирмалық атауын өзгертуді қоса алғанда, оның жарғысын өзгерту немесе серіктестіктің жаңа редакциядағы жарғысын бекіту жатады. «Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу жөніндегі нұсқаулықты бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2007 жылғы 12 сәуірдегі N 112 Бұйрығына сәйкес серіктестіктің заңды мекен –жайын ауыстыру үшін әділет органдарына:

1) заңды тұлғаның басшысы немесе басқа уәкілетті тұлға қол қойған, мөрмен (ол болған кезде) бекітілген осы Нұсқаулықтың 16-қосымшасына, өз қызметін Үлгі жарғы негізінде жүзеге асыратын акционерлік қоғамдар үшін 17-қосымшаға сәйкес белгiленген үлгiдегi өтініші (мемлекеттің қатысуымен заңды тұлғалар – тізілім ұстаушының белгісі бар өтініші);

2) заңды тұлғаның құрылтай құжаттарына, филиал (өкiлдiк) туралы ережеге өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу туралы заңды тұлғаның уәкiлеттi органының заңды тұлға мөрiмен (ол болған кезде) бекітілген шешiмi не шешiмiнен үзiндi;

3) нақты мекенжайы өзгерген жағдайда заңды тұлға мөрiмен (ол болған кезде) бекемделген, заңды тұлғаның құрылтай құжаттарына, филиал (өкiлдiк) туралы ережеге енгiзiлген өзгерiстер мен толықтырулар мәтiнiнiң үш данасы немесе жаңа редакцияда ресiмделген, заңды тұлға құрылтай құжаттарының, 9 9 филиал (өкiлдiк) туралы ереженiң үш данасы;

4) заңды тұлғаның бұрынғы құрылтай құжаттарының, филиал (өкiлдiк) туралы ереженiң түпнұсқалары ұсынылады. Жоғарыда айтылғандарды ескере отырып, бірінші сатыдағы сот, ал алқа олармен келісіп, серіктестіктің заңды мекен-жайын ауыстыру үшін жалдау шарты қажет емес деп санайды.

АК-нің 559 -бабына сәйкес жалға берiлген мүлiкке меншiк құқығының, шаруашылық жүргiзу құқығының немесе оралымды басқару құқығының басқа тұлғаға ауысуы мүлiктік жалдау шартын өзгертуге немесе бұзуға негiз болып табылмайды.

Қозғалмайтын мүлiктi жалға алушы болып табылатын азамат қайтыс болған жағдайда осы мүлiктiк жалдау шарты бойынша оның құқықтары мен мiндеттерi, егер заң актiлерiнде немесе шартта өзгеше көзделмесе, оның мұрагерiне ауысады.

Мұндай мұрагерге шарттың қолданылу мерзiмiнiң қалған уақытында шарт жасасудан бас тартуға, шарт жасасу жалға алушының жеке басының қасиеттерiне байланысты болған жағдайды қоспағанда, жалға берушiнiң құқығы болмайды.

Бұл норма жалға беруші жағынан және жалдаушы тарапынан тұлғаларды ауыстыру кезінде шарттың тағдырын анықтайды. Жалпы ереже бойынша жалдау шарты тараптар өзгергенімен күшінде қалады, тек қай жақта тұлғаның ауысуы болатынына байланысты ерекшелігімен реттеледі. Егер жалға беруші- жалға берілген мүліктің иесі тарапынан ауысу болса, онда шартта әрқашан бұрынғы талаптар сақталады.

Бұл жағдайда бұрынғы меншік иесі табыс алу құқығын жоғалтады, ал жаңа меншік иесі жалға берілген мүліктен табыс алу құқығына иеленеді. Сонымен қатар, жалға берілген мүліктің меншік құқығы басқа тұлғаға ауысуы, жалдау шартына сот арқылы өзгерту енгізуге негіз болып табылмайды. Егер тұлғаның ауысуы жалдаушы тарапынан болса, онда көбінесе шарт сақтала бермейді. Жалдаушы жеке тұлға болып саналып және жалға алушы болып табылатын азамат қайтыс болған жағдайда тұлғаның ауысуы АК 559- бабының 2-тармағымен реттеледі.

Бұл кезде шарт жасауға негіз болып табылған жалдаушының жеке қасиеттері ескеріледі. Осы жағдайда жалға беруші жалдаушының қайтыс болуы себебіне байланысты шартта жалдау шартын бұзу туралы талаптар көзделмесе де жалдау міндеттемесінде мұрагерге құқық мирасқорлығынан бас тартуға құқығы бар. Бұл норма белгілі бір мерзімге жасалған келісім шарттарға есептелген. Құқықмирасқоры жалдаушының құқығын шарт бойынша қалған мерзімге иеленеді.

Мүлiктік жалдау шарты мерзiмi көрсетiлмей жасалса, онда тараптар, бұл жағдайда жалға беруші АК 545- бабының 2- тармағының ережелері бойынша шартты кез-келген уақытта бір жақты бұзуға құқылы.

Жалдау шартын бұзу туралы талаптарын қарау кезінде АК-нің 402- бабының шартты өзгерту және бұзу тәртiбi туралы келiсiм, егер заңдардан, шарттан немесе iскерлiк қызмет өрiсiндегi әдеттегi құқықтардан өзгеше туындамаса, шарт жасалатын сияқты нысанда жасалады. Шартты өзгертуге немесе бұзуға ұсыныстан екiншi тараптың бас тартуы алынғаннан кейiн, не ұсыныста көрсетiлген немесе заңдарда не шартта белгiленген мерзiмде, ал ондай мерзiм болмаған кезде отыз күн мерзiмде жауап алынбағаннан кейiн ғана тарап шартты өзгерту немесе бұзу туралы талапты сотқа мәлiмдей алатын талаптарын ескереді.

Мысалы, Ақмола облысы мамандандырылған ауданаралық экономикалық сотының ұйғарымымен «Көкшетау қаласының жер қатынастары бөлімі» ММ-нің «Көкше Құлагер -2007» ЖШС-ға жер учаскесін жалдау шартын бұзу туралы талап арызы осы санаттағы істерге арналған дауды сотқа дейінгі алдын ала шешудің заңмен белгіленген тәртібі сақталмағандықтан және бұл тәртіпті қолданудың күші жойылмағандықтан қайтарылған.

Азаматтық кодекстің 401- бабына сәйкес басқа да заң құжаттары мен шартта өзгеше көзделмесе, шарт тараптардың келiсуiмен өзгертiлуi және бұзылуы мүмкiн. Тараптардың бiреуiнiң талабы бойынша шарт:

1) екiншi тарап шартты едәуiр бұзған кезде;

2) осы Кодексте, басқа да заң құжаттарында немесе шартта көзделген өзге реттерде тек сот шешiмiмен өзгертiлуi немесе бұзылуы мүмкiн.

Бұл норманың мазмұнынан сот тәртібімен келісім шартты бұзуды талап ету құқығы тек келісім шарттың тараптарына ғана қатысты. Сондықтан, прокурор жалдау шартының тарабы болып табылмайды, сондықтан келісім шартты бұзу тарлы талабымен жүгінуге құқығы жоқ.

Жалдау шартын бұзу туралы талаптарды қарау кезінде соттар АК жалпы бөлімінің шартты бұзу негіздері мен тәртібі туралы нормаларын ғана емес 29 тараудың 55-56 бабы «Тараптардың бiреуiнiң талап етуi бойынша мүліктік жалдау шартын өзгерту және бұзу» аранйы нормасын да басшылыққа алу қажет.

АК-нің 404- бабына сәйкес Шартты орындаудан бiржақты бас тартуға (шарттан бас тарту) осы Кодексте, өзге де заң актiлерiнде немесе тараптардың келiсiмiнде көзделген жағдайларда жол берiледi. Тараптар жалдау шартында шартты орындаудан бір жақты бас тарту мүмкіндігін көздеулері мүмкін. Шартты орындаудан бір жақты бас тарту шартты бұзуға әкелетін заңдық факті болып табылады. Бір жақты бас тартуға әкеліп соқтырған тараптарға сотқа жүгінуі талап етілмейді.

Алайда бір жақты бас тарту заңсыз деп санаған екінші тараптың, егер заңға қайшы келмесе оны сот тәртібімен даулау мүмкіндігі бар.

Соттар жалдау шартын әртүрлі негіздер бойынша жарамсыз деп тану туралы біршама талап арыздар қараған. Алайда, осы қорытудың тақырыбы жалдау шартын жасау, орындау, бұзу туралы болғандықтан бұл актілерге нақты талдау жүргізілмейді.

**Мүліктік жалдаудың объектісі егер заңнамалық актілерде басқаша көзделмесе жерді пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар болып табылады.**

Азаматтық кодекспен (бұдан әрі АК) ғана емес 29-тарау, 540 - 600 баптар, сонымен қатар Жер кодексі, Су кодексі, Орман кодексі, Салық кодексі, Қазақстан Республикасының Заңдары:

Жер қойнау және жер қойнауын пайдалану туралы 2010 жылғы 24 маусымдағы Заңы;

Мемлекеттік мүлік туралы 2011 жылғы 01 наурыздағы Заңы;

Концессиялар туралы 2006 жылғы 07 шілдедегі Заңы;

Қаржы лизингі туралы 2000 жылғы 05 шілдедегі Заңы;

ҚР банктер және банк қызметі туралы 2008 жылғы 31 тамыздағы Заңымен реттеледі.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы