

ҚҰҚЫҚ**ӘОЖ 347.12**
МРНТИ 10.27.51**DOI: <https://doi.org/10.37788/2023-3/104-113>****Н.Т. Санасыров¹, А.С. Султанов¹, Б.К. Нурланов^{1*}**¹Инновациялық Еуразия университеті, Қазақстан

*(e-mail:awkenovna@mail.ru)

**Жалға алу құқықтық қатынастарындағы субъектілердің
құқықтарын қорғау тәсілдері туралы мәселе****Аңдатпа**

Негізгі мәселе: құқықты қорғау құқықтық реттеу тетігінде орталық орындардың бірін алады. Қазақстан Республикасында қорғаныс институты Кеңес дәуірінде болғанмен салыстырғанда айтарлықтай өзгерістерге ұшыраған жоқ. Алайда, сыртқы, оның ішінде құқықтық және экономикалық, қоғамдық қатынастардың жұмыс істеу жағдайындағы өзгерістер, атап айтқанда, соңғы онжылдықтарда болған жалдау қатынастары саласындағы өзгерістер қолданыстағы қорғау тетігін қайта қарауды талап етеді. Ең алдымен, бұл жалдау шартының тараптары өз құқықтары мен байланысты мүдделерін қорғау үшін қолдана алатын қаражаттың тиімділігіне қатысты.

Мақсаты: жалға алу қатынастарындағы субъектілердің құқықтарын қорғаудың әртүрлі әдістерін зерттеу, сондай-ақ ықтимал қақтығыстарды шешудің ең тиімді және оңтайлы әдістерін анықтау болып табылады.

Әдістер: зерттеудің әдіснамалық негізін қазіргі таным әдістері құрады: диалектикалық, формальды-логикалық, салыстырмалы-құқықтық, аналитикалық-синтетикалық, жүйелік-құрылымдық, логикалық-құқықтық.

Нәтижелері және олардың маңыздылығы: мақалада материалдық құқық пен міндеттемелердің құқықтық бәсекелестігі жағдайында құқықтарды қорғаудың әдістері, жалға берушінің жалға алушының арам пиғылдылығы жағдайында таңдауы соңғысымен тоқтатылуы тиіс екені дәлелденген. Сонымен қатар, заңнамалық базаның жетіспеушілігі мүлікті жалға беруден қайтару міндеті туралы сот шешімдерін орындаудың тиімді тетігінің жоқтығынан көрінеді, бұл мүлік иелерін сотта заттық сипаттағы талаптарды мәлімдеуге итермелейді. Екінші жағынан, соттардың бұзылған құқықтарды қорғаудың таңдалған тәсілінің заңнама талаптарына сәйкес келмеуі талап қоюдан бас тартуға негіз болып табылады, соның салдарынан жалға алушы тарапынан бөтен мүлікті заңсыз иелену және пайдалану іс жүзінде жалғасуда. Шарттың қолданылу мерзімі аяқталғаннан кейін жалға алушы мүлікті қайтару жөніндегі міндетті орындаудан жалтарған жағдайда жалға берушінің мүлікті жалға беруден талап ету құқығын қорғауды құқықтарды қорғаудың құқықтық тәсілдерін қолдана отырып, атап айтқанда мүлікті басқа біреудің заңсыз иеленуінен талап ете отырып жүзеге асырған жөн деген қорытындыға келді. Сот билігінің ұстанымын жалға беру қатынастарын қазіргі заманғы шаруашылық-құқықтық реттеу қағидаттарына және азаматтық сот ісін жүргізу міндетіне неғұрлым сәйкес келетіндігін тиісті түсіндірмелермен айқындау туралы ұсыныс енгізілді.

Түйінді сөздер: құқықты қорғау, жалдау қатынастары, виндикациялық сот, қарсы талап.

Кіріспе

Субъективті азаматтық құқықтарды қорғау субъективті құқықты бұзуға, мойындамауға немесе дауласуға жауап болып табылады және құқықты мәжбүрлеп қолдану сатысында жүзеге асырылады. Механизмнің осы кезеңінің ерекшелігі-субъективті азаматтық құқықты қорғау әрдайым белгілі бір тәсілмен жүзеге асырылады, ол әдетте заңмен бекітілген мәжбүрлі сипаттағы материалдық-құқықтық шаралар деп түсініледі, олардың көмегімен бұзылған, даулы немесе танылмаған құқықтарды қалпына келтіру (тану), жәбірленушінің мүліктік жағдайын қалпына келтіру және құқық бұзушыға әсер ету жүзеге асырылады.

Қазақстандық құқықтық жүйе үшін қолданудың әмбебаптығымен сипатталатын «қорғаудың жалпы тәсілдерін» бөліп көрсету дәстүрлі болып табылады. Мұндай қорғау

әдістеріне Қазақстан Республикасы азаматтық кодексінің 9-бабында белгіленген материалдық-құқықтық шаралар жатады [1].

Құқықтық институттың пайда болуының ескіруіне байланысты жалдау қатынастарын құқықтық реттеу ең дамыған қатынастардың бірі болып табылады, бірақ оны белгілі бір кемшіліктер мен олқылықтардан айырмайды. Атап айтқанда, қазіргі уақытта жалдау қатынастарының заңнамалық негізі Қазақстан Республикасының Конституциясымен, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен ұсынылған. Алайда, жалдау қатынастары субъектілерінің құқықтарын қорғау тәсілдеріне қатысты бірқатар даулы мәселелер қалады.

Зерттеудің мақсаты жалдау қатынастары субъектілерінің құқықтарын қорғауды құқықтық реттеуді жетілдіру бойынша теориялық ережелер мен тәжірибелік ұсыныстарды әзірлеу болып табылады.

Зерттеу объектісі жалдау қатынастары саласындағы құқықтарды қорғау процесінде қалыптасатын қоғамдық қатынастар болып табылады.

Зерттеу пәні жалға беру қатынастарындағы субъектілердің құқықтарын қорғаудың әртүрлі тәсілдері, соның ішінде жалға беруші мен жалға алушы арасындағы туындайтын қақтығыстар мен дауларды шешу үшін пайдаланылуы мүмкін құқықтық механизмдер мен рәсімдер болып табылады.

Материалдар мен әдістер

Зерттеу барысында жалпы диалектикалық әдіс те, шындықты ғылыми білудің арнайы әдістері де қолданылды. Атап айтқанда, жалға берушінің құқықтарын қорғау мәселелерін зерттеу кезінде тарихи және салыстырмалы-құқықтық әдістерді қолдану негізделді. Жұмыста жүйелік талдау әдісі кеңінен қолданылды, ол теориялық негіздер мен құқықтарды қорғау тәсілдерін зерттеу кезінде негізгі әдіс ретінде қолданылды. Өз кезегінде абстракциялау және жалпылау, талдау және синтез әдістерін қолдану жалдау қатынастары саласындағы құқықтарды теріс пайдалану көріністерінің ерекшеліктерін, сондай-ақ құқықтарды қорғаудың жекелеген әдістерінің ерекшеліктерін ғылыми тұрғыдан зерттеуге мүмкіндік берді.

Нәтижелер

Алынған нәтижелердің ғылыми жаңалығы мақалада жалдау қатынастары субъектілерінің құқықтарын қорғау әдістерінің мәселелерін кешенді ғылыми зерттеу жүргізілгендігінде, оның негізінде осы саладағы заңнаманы жетілдіру бойынша тиісті ғылыми ережелер мен ұсыныстар әзірленді. Қазіргі заманғы құқықтық жүйеде жалға берушінің жалдау шарты тоқтатылған кезде жалға алушыдан жалға алынған мүлікті талап ету құқығы заңмен бекітілген және мұндай құқықты қорғау сот тәртібімен меншік құқығын қорғау туралы жалпы ережелерде (немесе егер Жалға беруші меншік иесі болып табылмаса, иеленуді қорғау туралы) және міндеттемені заттай орындау қажеттілігі туралы материалдық құқықтың арнайы нормаларында көзделген. Материалдық-құқықтық және міндеттемелік-құқықтық тәсілдер бәсекелестігі жағдайында жалға алушының көрсетілген жосықсыздығы жағдайында жалға берушіні таңдау соңғысына тоқталуы керек. Сонымен қатар, заңнамалық базаның жетіспеушілігі мүлікті жалға беруден қайтару міндеті туралы сот шешімдерін орындаудың тиімді тетігінің жоқтығынан көрінеді, бұл мүлік иелерін сотта заттық сипаттағы талаптарды мәлімдеуге итермелейді. Екінші жағынан, соттардың бұзылған құқықтарды қорғаудың таңдалған тәсілінің заңнама талаптарына сәйкес келмеуі талап қоюдан бас тартуға негіз болып табылады, соның салдарынан жалға алушы тарапынан бөтен мүлікті заңсыз иелену және пайдалану іс жүзінде жалғасуда.

Шарттың қолданылу мерзімі аяқталғаннан кейін жалға алушы мүлікті қайтару жөніндегі міндетті орындаудан жалтарған жағдайда жалға берушінің мүлікті жалға беруден талап ету құқығын қорғауды құқықтарды қорғаудың құқықтық тәсілдерін қолдана отырып, атап айтқанда мүлікті басқа біреудің заңсыз иеленуінен талап ете отырып жүзеге асырған жөн деген қорытындыға келді.

Сот билігінің ұстанымын жалға беру қатынастарын қазіргі заманғы шаруашылық-құқықтық реттеу қағидаттарына және шаруашылық сот ісін жүргізу міндетіне неғұрлым сәйкес келетіндігін тиісті түсіндірмелермен айқындау туралы ұсыныс енгізілді.

Талқылау

Жалға берудің құқықтық қатынастарына қатыса отырып, жалға беруші мен жалға алушы жалдау шартын жасасу, орындау және тоқтату кезеңдерінде контрагенттің өзінің шарттық міндеттемелерін орындау жөніндегі жосықсыз мінез-құлқынан туындаған тәжірибелік жағдайлардың кешенімен жиі кездеседі. Салыстырмалы және абсолютті құқықтардың

бұзылуында көрінетін мұндай жағдайлар көптеген жағдайларда жалдау қатынастарын экономикалық және құқықтық реттеудің кемшіліктеріне байланысты мәселелік сипатқа ие болады, бұл құқық қолдану кезінде көрінеді.

Белгілі болғандай, жеке құқықтық қатынастарға қатысушылардың құқықтарын сот тәртібімен қорғау үшін заңнамада дәстүрлі түрде заттай-құқықтық және міндеттемелік-құқықтық тәсілдер көзделген (көрсетілген әдістерге қосымша ғалымдар моральдық зиянды өтеу туралы арнайы тәсілдерді, мәжбүрлеп талап-арыздар және т. б. бөліп көрсетеді, бірақ көрсетілген қорғау тәсілдері мен құралдары осы зерттеудің объектісі болып табылмайды бұл туралы айтылмайды). Жалға беру қатынастарының аралас құқықтық құрылымын қолдана отырып, жалға беруші де, жалға алушы да жалға алынған мүлікке абсолютті құқықтың тасымалдаушысы ретінде орналасады, отандық шаруашылық-құқықтық реттеу жалдау қатынастары тараптарының мүліктік құқықтарын қорғаудың заттық және міндеттемелік тәсілдерінің араласуына ықпал етеді. Бұл мәселеге назар аударған жөн, өйткені ол жалдау субъектілерінің құқықтарын юрисдикциялық қорғаудың тиімділігін, оны шешу жолдарын және жалдау қатынастарының дизайнын жетілдірудің ілесіп мәселелерін төмендетеді.

Осы сипаттағы мәселелерге затты жалға берушіден жалға алушыға және жалға берудің құқықтық қатынастарындағы ажырамас актілер ретінде ауыстыру жөніндегі іс-әрекеттерді жүзеге асырудан бас тартудан туындаған жағдайларда тараптардың құқықтарын құқықтық қорғау тетіктерін іске асыру жатады.

Жалға алушының құқығын қорғау жолдарын зерттеуден бастаған жөн.

Мәселен, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес, егер жалға беруші мүлікті жалға алушыға бермесе, жалға алушы жалға берушіден мүлікті беруді талап етуге құқылы.

Қазіргі өркениет ғылымының өкілдеріне көрсетілген құқық төлемдердің салыстырмалы сипатына ие болып көрінеді, бұған келіспеу керек. Атап айтқанда, жалдаудың (жалға алудың) заттай әсері жалға алушыға үшінші тұлғаларға қарсы заттай-құқықтық қорғау құралдарын беру және жалға алу құқығын беру және оның орнына жалға алушының мүлікті жалға алу туралы талап қоюы міндетті сипаттағы талап қою арқылы жүзеге асырылуы тиіс деген тәсіл заң әдебиетінде қалыптасқан тәсіл болып табылады. Осындай тұжырыммен талқылау үшін тиісті құқықтың пайда болу тарихын еске түсірген жөн.

Демек, кез-келген тараптың затты талап етуі оның классикалық құқықтық құрылымындағы жалдау қатынастарының іс-әрекетінің нысанасын құра алмады, оның мүлкін тек меншік иесі виндикациялық талап қою арқылы иеленушіден (жалға алушыдан) талап ете алады; егер меншік иесі мүлікті уақтылы жалға бермесе, жалға алушыға шарттан бас тарту құқығы берілді. Тек осы затқа абсолютті құқықтың иесі (сервитуарий, узуфруктуарий немесе узуарий) және тек виндикациялық талап қою арқылы басқа біреудің затын римдік жеке құқықта өз пайдалануына талап ете алады. Затты жалға алуды талап етудің заңды әдеті сот тәжірибесінің белгісі болды, оны ғалымдар сынға алды міндетті жалдау қатынастарына сәйкес келмейді. Атап айтқанда, Г.Ф. Шершеневичтің міндеттеме құқығын ұстаушы иесін міндетін атқаруға мәжбүрлей алмайды, тек орындамау салдарынан келтірілген залалдың орнын толтыруды іздей алады деген тұжырымы дұрыс болып көрінеді. Меншік иесін өзіне тиесілі мүлікті пайдалануға беруге тек осы мүлікке меншік құқығын тасымалдаушы ғана мәжбүрлей алады [2; 238].

Сонымен қатар, 1923-1924 жылдары күшіне енген Кеңестік республикалардың азаматтық кодекстеріне осындай мазмұндағы құқықтық нормалар енгізілді: «Егер жалға беруші жалдаушыға жалданған мүлікті пайдалануға бермесе, жалдаушының 120-бапқа сәйкес мүлікті талап етуге немесе одан талап етуге не шарттан шегінуге және орындамау салдарынан келтірілген залалды өндіріп алуға құқығы бар»; «Нысанасы жеке-белгілі бір затты пайдалануға беру болып табылатын міндеттемені борышкер орындамаған жағдайда, кредитор сот бойынша затты борышкерден тартып алуды және оған, кредиторға беруді талап етуге құқылы. Егер зат біртекті құқығы бар үшінші тұлғаға берілсе, құқық жоғалады. Егер іс әлі берілмеген болса, екі несие берушінің ішінен алғашқысының артықшылығы бар, оның пайдасына міндеттеме бұрын пайда болған» [3; 18].

Құқықтарды міндетті құқықтардан қорғаудың құқықтық әдістерінің басты айырмашылығы-мәжбүрлеу әрекеттерінің бірінші жағдайда материалдық объектіге және екінші жағдайда борышкердің жеке басына бағытталуы екенін есте ұстаған жөн. Сонымен, абсолютті табиғатты қорғаудың классикалық тәсілі-бұл затты ұстаушының қатысуынсыз уәкілетті тұлғаға

мәжбүрлеп алып қоюды және беруді көздейтін затты талап ету (виндикация). Виндикациядан айырмашылығы, міндеттемені нақты орындау принципін қамтамасыз ету мақсатында салыстырмалы сипатты қорғаудың ұқсас әдісі жасалды - «затты беруді талап ету», «затты беруді міндеттеу». Тиісті мәжбүрлеу әрекеттерін тек борышкердің адамына қатысты жасауға болады, бірақ қалай екені белгісіз.

Жоғарыда келтірілген фактілер мүлікті жалға беру туралы талаптың міндетті сипатын емес, құқықтық сипатын дәлелдейтін сияқты. Бұл жағдайда заңнамада, ғылымда және тәжірибеде «жалға алуды талап ету» ұғымымен бірге «жалға берушіден мүлікті беруді талап ету», «затты беру міндетін заттай орындауды талап ету» және т.б. тіркестерді қолдану тиісті талап ету құқығының абсолютті сипатын алмастыра алмайды. Айта кету керек, бұл көзқарасты ресейлік ғалымдар М.И. Брагинский және В.В. Витрянский қолдайды. Алайда, бұл кең таралған немесе танымал емес, сонымен қатар басқа аспектінің арқасында [4; 243].

Осылайша, доктриналық тәсілге сүйене отырып, құқықтық қорғау құралдарын пайдалану зат атауымен байланысты болады, осылайша жалға алушы жалға алынған мүліктің титулдық иесі теориялық тұрғыдан шарттың негізінде жалға берушіге (жалға алынған мүліктің иесіне) және үшінші тұлғалардың шектеусіз шеңберіне қарсы индикациялық талап қоюды және теріс сипатты қолдануға уәкілетті. Дегенмен, қазіргі ғылым мен тәжірибеде жалға беруші мен жалға алушының арасындағы міндетті құқықтық қатынастардың болуы олардың арасындағы заттық сипаттағы талаптардың мәлідемесіне кедергі келтіреді деген пікір барған сайын шешуші және монотонды болып келеді, өйткені киім мен міндетті табиғатты қорғау құралдарының бәсекелестігі болған кезде таңдау соңғысына тоқталуы керек.

Егер біз жоғарыда айтылғандардың бәрін ескеретін болсақ, онда жалға алушының мүлікті жалға беру туралы талабы заңды болса да, жалға алушы «міндетті түрде» мәлімдеуі керек, өйткені «тараптар арасында шарттық құқықтық қатынастардың болуы абсолютті қорғаныс құралдарын пайдалануды болдырмайды».

Бірақ мәселе әлі де бар. Бұл мүлікті беру міндеттемесі туралы сот шешімдерін орындаудан тұрады. Иә, «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы» Қазақстан Республикасының Заңында борышкер белгілі бір әрекеттерді жеке өзі жасауға немесе оларды жасаудан бас тартуға міндетті сот шешімдерінің талаптары орындалмаған жағдайда, дәлелді себептерсіз сот орындаушысына борышкерді жауапкершілікке тарту үшін құқық қорғау органдарына ұсыныс (хабарлама) енгізуге ғана өкілеттік берілгені көзделген. Заңға, осыдан кейін орындаушы атқарушылық іс жүргізуді аяқтау туралы қаулы шығарады және атқарушылық құжатты оны берген сотқа немесе басқа органға (лауазымды адамға) қайтарады. Осылайша, мүлікті жалға беру міндеттемесі туралы сот шешімін нақты орындау жалға берушінің ерікті келісімінсіз мүмкін емес. Соңғысын мүлікті жалға алушыға беруге мәжбүрлеу құралдары қазіргі уақытта қолданыстағы заңнамада жоқ. Жоғарыда айтылғандарды ескере отырып, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде құқықтарды қорғаудың «жалға берушіден мүлікті беруді талап ету» сияқты міндетті-құқықтық тәсілін оны тәжірибелік іске асыру құралдары болмаған жағдайда қалдыру жөніндегі құқықтық тәсіл түсініксіз болып табылады.

Жоғарыда келтірілген тұжырымдарды келесі тұжырымдармен қорытындылау керек. Жалға алушының кеңестік азаматтық заңнамада өз уақытында бекітілген мүлікті «талап ету» құқығын міндеттемені нақты орындау принципін жүзеге асырудың өзіндік «иілісі» ретінде қарастыру дұрыс сияқты. Жалдау қатынастарының бұл құқықтық элементі, мүмкін, жоспарланған халық шаруашылығы жағдайында қажет, нарықтық экономикада артық [5; 89].

Атап айтқанда, нарықтық экономика және шарттың еркіндігі жағдайында иесіне жалдау шартының негізінде өзіне тиесілі басқа тұлғалардың затына құқықтық қатынастың туындауы туралы өз бетінше шешім қабылдау құқығы беріледі. Жалға берілетін құқықтық қатынастарға түсуге ерік білдіре отырып, иесі көп жағдайда өзіне тиесілі мүлікті басқа адамның пайдалануынан ең көп пайда алу түрінде әлеуметтік-экономикалық нәтижеге қол жеткізгісі келеді. Алайда, жалға алушының заттай қорғанысын күшейту шарттарында меншік иесі консенсуалды жалдау шартын жасасып, затты белгілі бір адамға және белгілі бір шарттарда жалға беру міндетімен байланысты болып шығады, ол үшін қалаған мәміленің экономикалық нәтижесіне қол жеткізу туралы, өйткені әйтпесе одан тиісті мүлік бәрібір тәркіленіп, жалға алушыға беріледі.

Қазіргі заманғы заңгерлер меншік құқығынан айыруға немесе шектеуге жол бермеу принципін мүліктік айналымның негізін құрайтын меншік қатынастарының тұрақтылығының

кепілі ретінде атап көрсетеді. Сонымен бірге, жалға алушының пайдасына меншік иесінен затты алып қою меншік құқығын мәжбүрлеп шектеу ретінде көрінеді, оның мүмкіндігі Заңмен белгіленген. Бұл меншік қатынастарының тұрақтылығына нұқсан келтіреді, нәтижесінде мүліктік айналымның тұрақтылығы.

Екінші жағынан, ғалымдар заттық құқықтардың артықшылығы бар екенін көрсетеді, бұл соқтығысқан жағдайда заттық құқықтардың міндеттемелерден басымдығына кепілдік береді. Алайда, осы нақты жағдайда жалға алушының жалға алынған мүлікті пайдалануға алуға міндеттеме құқығы меншік иесінің өз мүлкін өз қалауы бойынша иелену, пайдалану және билік ету құқығынан басымдыққа ие екендігі белгілі болды. Әрине, өзіне тиесілі затқа қатысты меншік құқығын жүзеге асыра отырып, меншік иесінің басқа адамдардың құқықтары мен мүдделерін бұзуға құқығы жоқ, бірақ меншік иесі мүлікті жалға беруден бас тартқан жағдайда орын алатын жалға алушының құқығын бұзу өтемақы есебінен толық қалпына келтірілуі мүмкін болып көрінеді. Жалдау құқықтық қатынастарын жүзеге асырудың қолданыстағы шарттары меншік иелерінің жалдау қатынастарына түсуге құлықсыздығын тудыруы мүмкін, нәтижесінде айналым сипаты экономикалық даму талаптарына сәйкес келмейді.

Дамыған нарықтық экономика жағдайында (оның жағдайына қол жеткізу мақсатында) жалға берушінің мүлікті жалға беруден бас тартқан жағдайда, айыппұл санкцияларын өндіріп алу және залалдарды өтеу сияқты жалға алушыны экономикалық қатынастарда қорғаудың осындай азаматтық-құқықтық тәсілдеріне басымдық бере отырып, айналым үшін жалға алушының иесіне қарсы құқықтық қорғалуын әлсірету орынды болып табылады. Нарық жағдайында өтемдік сипаттағы заңды жауапкершіліктің бұл түрлері жалға алушының бұзылған мүліктік құқықтары мен мүдделерін толығымен қалпына келтіруге қабілетті болып көрінеді.

Егер жалға алушы тиісті міндеттемені орындамаса, соңғысының қолданылу мерзімі аяқталғаннан кейін немесе басқа негіздер бойынша жалдау шарты тоқтатылғаннан кейін жалға берушінің мүлікті жалға алудан алу құқығын қорғаудың қолданыстағы заңнамада белгіленген тетігін зерттеуге көшкен жөн, [6; 223].

Осылайша, меншік иесінің мүлікті жалға беруден мәжбүрлеп қайтару шарты тарапы ретіндегі құқығын бірауыздан мойындауына және заңнамалық тұрғыдан бекітуіне қарамастан, бұл жағдайда мұндай құқықты қорғау тәсілдерін жеткілікті тиімді реттеу жалға берушінің мүдделерін бұзуға әкеледі және жалға берушінің жалдау қатынастарына түсу кезінде оған сенген мүлікті алуына қауіп төндіреді. Тәжірибелік тұрғыдан алғанда, жағдай күрделене түседі, өйткені ең өтімді мүлік әдетте жалға беріледі, оның иесінің билігінен ұзақ уақыт кетуі, келісімшарттың екінші тарапының жосықсыз әрекеттері салдарынан оның еркінен тыс, жалдау қатынастарының экономикалық пайдасын жоққа шығарады, ал мүлікті қайтаруға жұмсалған күш көбінесе жалға берушіге қосымша шығындар әкеледі.

Жалдау шарты тоқтатылғаннан кейін жалға берушінің жалға алынған мүлікті қайтару құқығын қорғаудың тиісті әдісін таңдау мәселесін зерттеу жоғарыда сипатталған жалға алушының адалдығы болмаған жағдайда Жалға берушінің құқықтарын қалпына келтіру үшін қазіргі экономикалық заңнамада ұсынылған құқықтық қорғау әдістерін қарастырудан басталуы керек.

Азаматтық және экономикалық заңнаманың диспозитивтілігін ескере отырып, жалға берушіге Заңда белгіленген шеңберден өзінің бұзылған құқығын қорғау әдісін таңдауға мүмкіндік беріледі, бірақ бұзылған құқықты қалпына келтірудің белгілі бір әдісін қолдану және жүзеге асыру мүмкіндігі қорғауды қажет ететін құқықтың ерекшелігіне және осындай құқықты бұзу сипатына байланысты екенін ескеру қажет.

Жалға алушының жалға беру объектісін жалға берушіге қайтару, яғни жалдау шарты тоқтатылған жағдайда жалға алынған мүлікті іс жүзінде беру міндеті жалға алушының негізгі міндеттеріне және нормаланған Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі және әдетте жалдау шартының талаптарында қосымша көзделген.

Міндеттерді заттай орындау мазмұны (яғни, жеке құқықты қорғау тәсілі ретінде борышкер несие берушінің талабы бойынша Тараптар арасындағы міндеттемеде көзделген әрекеттерді нақты орындауы керек, бұл жағдайда - меншікке қайтару, жеке белгілі бір затты (жалдау қатынастарының объектісін) несие берушінің иелігіне беру (нақты мазмұны).

Бұл жағдайда біз жалдау шарты бойынша міндеттемені орындау туралы айтып отырмыз, соттың мәжбүрлеуі негізінде болса да, жалға алушыдан осы контексте затты талап ету міндетті қатынастардың қатысушысы ретінде меншік иесінің мүдделерін қорғауға

бағытталған. Осылайша, жалға берушінің (мүлік иесінің) бұзылған құқығын қорғау және қалпына келтіру қорғаудың міндетті-құқықтық әдісін қолдану арқылы жүзеге асырылады.

Сонымен бірге, қолданыстағы құқықтық жүйенің ережелеріне сәйкес, мүлікке иелік етпейтін меншік иесінің мүлікті заттай қайтарып алу талабы меншік құқығын қорғаудың негізгі міндетті-құқықтық тәсілдеріне жататын виндикациялық талап-арыздың мазмұнын құрайды.

Жалға берушінің жалға алынған мүлікті қайтару құқығын қорғауды іске асыру мүмкіндігін талдай отырып, мүліктік қорғау әдісін, атап айтқанда, виндикацияны қолдану салдарынан бұзылған жағдайда, қарастырылып отырған жағдайдың нақты сипаттамаларының виндикациялық талап қоюдың алғашқы үш шартына сәйкестігіне назар аудару керек. Виндикациялық талап қою тараптарының шарттық сипаттағы қатынастардан тыс болу қажеттілігіне келетін болсақ, мұндай шартқа сәйкестікке талап қою ісін ашу кезінде жалдау шартын тоқтату фактісін анықтау арқылы ресми түрде қол жеткізіледі.

Бірақ бұл құқықтық пікірді қазіргі ғалымдардың көпшілігі қолдамайды. Егер меншік иесі өз мүлкін басқа біреудің заңсыз иелігінен қайтаруды талап етсе, яғни қандай да бір заңды негізсіз иеленуді талап етсе немесе оның мүлкін пайдаланудағы заңсыз кедергілерді жоюды талап етсе, виндикациялық немесе қарсы талап қолданылуы мүмкін. Бұл жағдайда жалға алушы мүлікті жалдау шартының негізінде иеленеді, сондықтан мүліктік жалдау шарты тоқтатылған жағдайда мүлікті қайтару міндеті жалдау шартынан туындайтын «құқықтық қатынастардың мазмұны» ұғымына енеді. Сонымен, жалға берушінің мүлікті қайтару туралы талабы мүліктік жалдау шартынан туындаған және ол тоқтатылғаннан кейін орын алған өз міндетін орындау туралы талап ретінде саралануы керек. Аталған құқықтық ұстанымды құқық саласындағы басқа мамандар да қолдайды, сондай-ақ» заттай және міндеттемелік табиғатты қорғау құралдарының баламасы немесе бәсекелестігі жағдайында тандау өркениетте қабылданған тәсілдерді ескере отырып, соңғысына тоқталуға тиіс; заттай-құқықтық қорғау құралдары міндеттеме бұзылмаған, ал заттық құқық бұзылған жағдайларда ғана қолданылуға жатады.

Осы тұжырымдармен талқылай отырып, жалпы құқық теориясынан белгілі болғандай, «құқықтық қатынастардың мазмұны» ұғымы белгілі бір заңды фактілер басталған кезде тоқтатылатын осы құқықтық қатынастарға қатысушылардың субъективті құқықтары мен заңды міндеттерінің жиынтығын қамтитынын атап өтуге болады. Қарастырылып отырған жағдайда жалдау шартын тоқтату фактісі «құқықтық қатынастардың мазмұнын» тоқтататын осындай заңды факт болып табылады [7; 21].

Жалдау шарты ол жасалған мерзім аяқталған, жалдау объектісі сатып алынған (жекешелендірілген); жалға алушы шаруашылық жүргізуші субъектісі таратылған, жалдау объектісі жойылған, сондай-ақ жалдау шарты бұзылған жағдайда тоқтатылады. Жалдау шартын тоқтатудың құқықтық салдары Қазақстан Республикасы АҚ жалдау шартын реттеу талаптарына сәйкес айқындалады. Сонымен, Қазақстан Республикасының азаматтық кодексінде көрсетілген оқиғалар (іс-әрекеттер) басталғаннан кейін жалға алушының жалға берушінің мүлкін күтіп-ұстауды ұзартуы Қазақстан Республикасының азаматтық кодексін түсінуде негізсіз деп анықталады, өйткені ол жүзеге асырылған негіз жойылды.

Әрине, Қазақстан Республикасының азаматтық кодексіне сәйкес, келісімшарт мерзімінің аяқталуы тараптарды оны бұзғаны үшін жауапкершіліктен босатпайды, бұл келісімшарт кезінде орын алған, яғни шарттық құқықтық қатынастар тоқтатылған кезде қорғаудың міндетті-құқықтық тәсілдерін қолдану мүмкіндігі сақталады.

Бұл ретте қазіргі заманғы жалдау қатынастарының ерекшеліктерін атап өткен жөн, олар жалдау шарты негізінде жалға алушыға жылжымайтын мүлікке жалдау нысанасына құқықтарды, атап айтқанда, жалға алынған мүлікке меншік құқығын беруден тұрады. Иеленуді тоқтату негіздері Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде айқындалған. Осындай негіздер арасында иелік ету пайда болған шарттың тоқтатылуы аталмайды, бұл өте қисынды: өйткені иелік етудің қазіргі заманғы заңнамалық анықтамасына сүйене отырып, заттың нақты мазмұны ретінде, ол келісімшарттың аяқталуымен тоқтай алмайды, бұл жағдайда ол тек өзгертіледі – заңдыдан (титулдық) титулдықсызға, нақты, жосықсыз. Жалдау шарты тоқтатылғаннан кейін (заттың нақты болуы жағдайында) жалға алушының иеленуін екі жолмен ғана тоқтатуға болады: жалдау объектісін иесіне ерікті түрде қайтару (иеленуден бас тарту) немесе меншік иесінің мүлікті мәжбүрлеп талап етуі арқылы.

Аталған құқықтық ұйғарымдар жалға берушінің жалдау шартының қолданылу мерзімі аяқталғаннан кейін өз мүлкін қайтару мақсатында жосықсыз контрагентке қарсы қорғаудың

заттық әдісін, атап айтқанда, виндикациялық талап арызды пайдалануға құқығы бар екенін дәлелдеуге негіз береді. Осыған байланысты О. А. Подопригора: меншік иесі өзінің мүлкін тек заңсыз иесінен талап етуге құқылы деп қорытынды жасаған. Меншік иесінің мұндай мүлікке қалай ие болғаны маңызды емес. Басқа біреудің мүлкін иемденуге негіздеме заңды болуы мүмкін, мысалы, келісім-шарт, бірақ бұл заңды негіз жойылғаннан кейін (шарттың мерзімі өтіп, иесі мүлікті қайтарудан бас тартады), меншік құқығы заңсыз болады [8; 79].

Жоғарыда келтірілген нормативтік-құқықтық ережелерді жиынтық талдау қазіргі уақытта жалдау қатынастарын құқықтық реттеуде заттай және міндетті табиғатты қорғау әдістерінің белгілі бір бәсекелестігінің болуы туралы қорытынды жасауға негіз береді, бұл өз кезегінде құқық қолдану процесінде жәбірленуші тараптың құқықтарын сот арқылы қорғаудың тиімділігін төмендетеді. Аталған жағдайды және Қазақстан Республикасы азаматтық кодексінің нұсқамалары негізінде мүлікті талап ету туралы талап қоюдың заттай-құқықтық, сондай-ақ міндеттемелік-құқықтық сипатта болуы мүмкін екендігінің мән-жайын нашарлатады және бұл ретте талаптың тұжырымдалуы, сондай-ақ оның өтінішінің құқықтық негіздері шешуші мәнге ие болады.

Мұндай жағдайларда сот тәжірибесінде біліктілікке байланысты мәселе бар (жалға берушілердің жалдау шарты тоқтатылғаннан кейін жалға алушыдан жалға алынған мүлікті талап ету туралы талаптарының дұрыстығын және құқықтық негіздерін анықтау. Соттардың аталған сот дауларын шешудің біркелкі тәжірибесі жоқ, бұл талап қоюшының тиісті мінез-құлық нұсқасын таңдауын қиындатады [9; 24].

Мұндай жағдайларда жалға берушілер өздерінің бұзылған мүлікке құқықтарын қалпына келтіру туралы сотқа жүгінген кезде соттар ақтайтын немесе теріске шығаратын талаптар ретінде саралауы мүмкін талаптарды, бұзушылыққа дейін болған жағдайды қалпына келтіру туралы талап қояды. субъективтік құқыққа, белгілі бір әрекеттерді орындауға, атап айтқанда, затты меншік иесіне беру және оны құжаттандыру жөніндегі міндеттеме туралы талаптар, бұрынғы жалға алушыны шығару туралы немесе соңғысының жеткілікті заңсыз ол тұрған үй-жайды босатуы туралы талаптар негіздер және т.б. Тиісінше, мәлімделген талап қою талаптарының құқықтық негіздемесі ретінде жалға беруші-талап қоюшы Қазақстан Республикасы азаматтық кодексінің ережелеріне сілтеме жасайды.

Осындай дауларды шеше отырып, әртүрлі сатыдағы соттар талап арыздарға қатысты, кейде тіпті бір істің бір бөлігі ретінде тікелей қарама-қарсы қорытындыларға келеді. Сот ұстанымдарында да біркелкілік жоқ. Көбінесе жалға берушілердің талаптарын қанағаттандырудан бас тартудың себебі-талап қоюшы таңдаған бұзылған құқықты қорғау әдісі қолданыстағы заңнаманың талаптарына сәйкес келмейтіндігі.

Шартта тараптың құқықтарын қорғаудың міндетті-құқықтық тәсілдерінің басымдығын өркениет ғылымы белгілеген басымдықты толық қолдауға тұрарлық еді, бірақ бұл тиісті сот шешімдерін орындау сатысында туындайтын мәселелерді жасауға мүмкіндік бермейді. Атап айтқанда, жоғарыда айтылғандай, экономикалық сотқа жалға алушыға жалға алынған мүлікті қорғаудың міндетті-құқықтық тәсілдерін және талап қою нысанасын тиісті тұжырымдауды пайдалана отырып, жалға алушыдан қайтарып алу міндеті туралы талап қоя отырып, талап қоюшы -жалға беруші, тіпті оның пайдасына шешім шығарылған жағдайда да, заңды тұлға арқылы өз мүлкінің нақты үстемдігін борышкер белгілі бір әрекеттерді жеке өзі жасауға міндетті сот шешімдерін орындау туралы норманың конструкциясы арқылы нақты қалпына келтірмеу қаупі бар. Жалға алынған мүлікті иесіне қайтару міндеттемесі туралы сот шешімін мәжбүрлеп орындау әрекеттері жалға беруші меншік иесінің құқықтары мен заңмен қорғалатын мүдделерін қорғауды қамтамасыз ете алмайтыны анық.

Мұндай жағдайда сотқа жүгіну кезеңінде өзінің бұзылған құқығын қорғаудың таңдалған әдісінің тиімділігі басым болады. Мүлікті талап ету, жалға алушыны көшіру және сол сияқтылар туралы талап-арыздарды соттың қарауына бере отырып, яғни заттай-құқықтық сипаттағы талаптарға тән тұжырымдарды пайдалана отырып, жалға беруші-талап қоюшылардың мақсаты қорғаудың міндетті-құқықтық тәсілдерінің тиімсіздігін еңсеру және өз мүлкіне үстемдіктің шын мәнінде, тек заңды түрде қалпына келтіру емес бұзылған құқықты нақты қалпына келтірілуін қамтамасыз ету.

Экономикалық соттардың тәжірибесі көрсеткендей, сот мекемелері жоғарыда аталған мәселеге түсіністікпен қарайды. Шығару туралы талап борышкердің белгілі бір әрекеттерді жеке өзі жасау міндетін көздемейді, демек, оны орындау «Атқарушылық іс жүргізу және сот

орындаушыларының мәртебесі туралы» Қазақстан Республикасы заңының тәртібімен жүзеге асырылады.

Жоғарыда сипатталған сот тәжірибесіндегі екіұштылықтың нәтижесінде жалға алынған мүлікті иесіне қайтару туралы мәселені шешу көбінесе жылдарға созылады. «Қорғау тәсілін дұрыс таңдамау» негізінде талап қоюдан бас тарту жағдайларын болдырмау мақсатында жалға берушілердің «біреудің заңсыз иелігінен мүлікті талап ету, шығару және мүлікті босату және қайтару міндеттемесі» туралы, яғни талап қою талаптарының барлық ықтимал түрлерінің жиынтығымен талап-арыздары кең таралды. Мұндай талаптар көшіру және мүлікті босату міндеттемесі бөлігінде ішінара қанағаттандырылады. Мүлікті талап ету бөлігінде соттар «мұндай талаптар жауапкердің жалдау шартының қолданылуын тоқтатуға байланысты жалға алынған мүлікті қайтару жөніндегі шарттық міндеттемені орындамауына негізделеді, ал талап қоюшы мен жауапкер арасында міндетті құқықтық қатынастар болмаған жағдайда ғана виндикациялық талап қойылуы мүмкін» [10; 25]. Демек, соттар талап етуді Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі негізінде қорғаудың міндетті-құқықтық құралы ретінде қарастырмайды.

Қорытынды

Келесі тұжырымдармен қорытындылау керек. Қазіргі заманғы құқықтық жүйеде жалға берушінің жалдау шарты тоқтатылған кезде жалға алушыдан жалға алынған мүлікті талап ету құқығы заңмен бекітілген және мұндай құқықты қорғау сот тәртібімен меншік құқығын қорғау туралы Жалпы ережелерде (немесе егер жалға беруші меншік иесі болып табылмаса, иеленуді қорғау туралы) және міндеттемені заттай орындау қажеттілігі туралы материалдық құқықтың арнайы нормаларында көзделген. Материалдық-құқықтық және міндеттемелік-құқықтық тәсілдер бәсекелестігі жағдайында жалға алушының көрсетілген жосықсыздығы жағдайында жалға берушіні таңдау соңғысына тоқталуы керек. Сонымен қатар, заңнамалық базаның жетіспеушілігі мүлікті жалға беруден қайтару міндеті туралы сот шешімдерін орындаудың тиімді тетігінің жоқтығынан көрінеді, бұл мүлік иелерін сотта заттық сипаттағы талаптарды мәлімдеуге итермелейді. Екінші жағынан, соттардың бұзылған құқықтарды қорғаудың таңдалған тәсілінің заңнама талаптарына сәйкес келмеуі талап қоюдан бас тартуға негіз болып табылады, соның салдарынан жалға алушы тарапынан бөтен мүлікті заңсыз иелену және пайдалану іс жүзінде жалғасуда.

Жағдайды тәжірибелік шешу міндетті табиғатты қорғау тәсілдері, табиғаттағы міндеттерді қандай да бір түрде орындау нақты іс-әрекеттердің кең ауқымын қамтиды, соның ішінде үй-жайларды шығару, босату, затты беру және тіпті оны талап ету. Біздің мемлекетімізде мүлікті жалға беруден қайтарудың мәжбүрлі тәсілі кең таралғанын және осы аспектіде орын алып отырған құқық қолдану мәселелері тиісті шарт тоқтатылғаннан кейін жалға алушының жалға алу объектісін жосықсыз иеленуін және пайдалануын жанама түрде «көтермелейтінін» ескере отырып, Жоғарғы Соттың жалдау қатынастары мәселелері бойынша дауларды түсіндіру туралы қаулысын қабылдау арқылы сот билігінің ұстанымын тиісті түсіндірмелермен айқындау орынды болып табылады.

Тұтастай алғанда, контрагенттер жалдау құқықтық қатынастарында затты жылжытуға қатысты міндеттерді орындаудан жалтару кезінде туындайтын жағдайларда бұзылған құқықтарды қорғаудың заттай-құқықтық тәсілдерін қолданудың орындылығы туралы мәселені шешкен жөн, атап айтқанда: шарттың қолданысы аяқталғаннан кейін затты жалға беру және затты жалға берушіге қайтару – жалға берушінің абсолютті меншік құқығын қорғауды күшейту позицияларына сүйену керек, бірақ жалға алушыны қорғауда өтемақы сипатын қорғаудың міндетті әдістеріне артықшылық беру керек, яғни олар мүлікке (жалдау нысанына) бағытталмайды. Бұзылған құқықтарды қорғау тәсілдерінің мұндай бөлінуі шаруашылық жүргізу саласындағы жалдау құқықтық қатынастарының экономикалық мақсаты мен мәніне және жалдау субъектілерінің құқықтарын тиімді және нақты қорғауды қамтамасыз ету жөніндегі шаруашылық сот ісін жүргізу міндеттеріне сәйкес келеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

1 Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі (Жалпы бөлім) Қазақстан Республикасының Кодексі 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ. [Электрондық ресурс] – Кірурежимі: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061

- 2 Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. 1: Введение. Торговые деятели. – М.: Статут, 2003. – 480 с.
- 3 Трофимова Е.В. Правовое регулирование лизинговой деятельности. - М.: Норма, 2005. - 200 с.
- 4 Брагинский М.И., Ветрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. - 2-е изд. – М.: Статут, 2000. – 848 с.
- 5 Семенов Д.С. Правовая природа лизинга. – Одесса, 2006. – 120 с.
- 6 Опанасенко В.О. Обязанности арендодателя в отношениях аренды // Форум права. – 2015. – № 1. – С. 223-228.
- 7 Омельчук О.С. Изменение договора найма (аренды) жилья: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2007. – 186 с.
- 8 Гражданское право: учебное пособие для студентов юридических вузов и факультетов. Общая часть / Под ред. О. А. Подопригоры и др. – К.: Вентури, 1995. – 416 с.
- 9 Новиков С. Договоры в хозяйственной деятельности. – Х.: Фактор, 2007. – 548 с.
- 10 Мусиенко В.В. Гражданско-правовые аспекты договора аренды государственного и коммунального имущества. - М., 2003. – 280 с.

REFERENCES

- 1 Kazakhstan Respublikasynyn Azamattyр Kodeksi (Zhalpy bolim) Kazakstan Respublikasynyn Kodeksi 1994 zhylygy 27 zheltoksandagy № 268-XIII.[The Civil Code of the Republic of Kazakhstan (General Part), adopted by the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan on December 27, 1994]online.zakon.kz. Retrieved from https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061[in Russian].
- 2 Shershenevich, G.F. (2003).Kurs torgovogo prava.T. 1: Vvedenie. Torgovye deyateli[Commercial Law Course. V1: Introduction. Trade figures].Moscow:Statut [in Russian].
- 3 Trofimova, E.V. (2005). Pravovoe regulirovanie lizingovoj deyatel'nosti [Legal regulation of leasing activities]. Moscow: Norma [in Russian].
- 4 Braginskii, M.I., Vetryanskii, V.V. (2000). Dogovornoe pravo. Kniga pervaya: Obshchiepolozheniya [Contract law. Book One: General provisions.](2 d ed).Moscow: Statut[in Russian].
- 5 Semenov, D.S. (2006). Pravovaya priroda lizinga[Legal nature of leasing]. Odessa[in Russian].
- 6 Opanasenko, V.O. (2015). Obyazannosti arendodatelya v otnosheniyah arendy[Obligations of the lessor in the lease relationship]. Forum prava. – Law Forum, 1, 223-228 [in Russian].
- 7 Omel'chuk, O.S. (2007) Izmenenie dogovora najma (arendy) zhil'ya[Modification of the rental agreement (lease) of housing].Candidate's thesis. Moscow [in Russian].
- 8 Podoprigora, O. A. (Eds.). (1995).Grazhdanskoe pravo: uchebnoe posobie dlya studentov yuridicheskikh vuzov i fakul'tetov. Obshchaya chast'. [Civil law: a textbook for students of law schools and faculties. The general part]. Kyiv: Venturi[in Russian].
- 9 Novikov, S. (2007). Dogovory v hozyajstvennoj deyatel'nosti.[Contracts in economic activity].Kharkov: Faktor[in Russian].
- 10 Musienko, V.V. Grazhdansko-pravovye aspekty dogovora arendy gosudarstvennogo i kommunal'nogo imushchestva.[Civil law aspects of the lease agreement of state and municipal property].Moscow[in Russian].

Н.Т. Санасыров¹, А.С. Султанов¹, Б.К. Нурланов^{1*},
¹Инновационный Евразийский университет, Казахстан

К вопросу о способах защиты прав субъектов в арендных правоотношениях

Защита права занимает одно из центральных мест в механизме правового регулирования. В Республике Казахстан институт защиты не претерпел существенных изменений по сравнению с тем, который существовал в советское время. Вместе с тем изменения во внешних условиях функционирования общественных отношений, в частности, в сфере арендных отношений, требуют ревизии действующего механизма защиты. Прежде всего, это касается эффективности средств, которые могут применяться сторонами договора аренды для защиты своих прав и связанных с ними интересов.

Цель исследования заключается в изучении различных способов защиты прав субъектов в арендных правоотношениях, а также выявлении наиболее эффективных и оптимальных методов решения возможных конфликтов. Методологическую основу исследования составили современные методы познания, такие как диалектический, формально-логический, сравнительно-правовой, аналитико-синтетический, системно-структурный, логико-юридический.

В статье обосновывается тезис о том, что в условиях конкуренции вещественно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты прав выбор арендодателя в случае недобросовестности арендатора должен останавливаться на последних. Вместе с тем, недостаток законодательной базы видится в отсутствии эффективного механизма исполнения судебных решений об обязанности возвратить имущество из аренды, что побуждает владельцев имущества заявлять в суде требования вещного характера. С другой стороны, установление судами несоответствия избранного способа защиты нарушенных прав требованиям законодательства является основанием для отказа в иске, вследствие чего незаконное владение и пользование чужим имуществом со стороны арендатора фактически продолжается. Сделан вывод о том, что защита права арендодателя на истребование имущества из аренды в случае уклонения арендатора от исполнения обязанности по возврату имущества после окончания срока действия договора целесообразно осуществлять с применением правовых способов защиты прав, а именно истребование имущества из чужого незаконного владения. Внесено предложение определить позицию судебной власти как наиболее соответствующую принципам современного хозяйственно-правового регулирования арендных отношений и задачам гражданского судопроизводства.

Ключевые слова: защита права, арендные правоотношения, виндикационный иск, негаторный иск.

N.T. Sanasyrov¹, A.S. Sultanov¹, B.K. Nurlanov^{1*}

¹Innovative University of Eurasia, Kazakhstan

On the issue of ways to protect the rights of subjects in lease relations

The protection of law occupies one of the central places in the mechanism of legal regulation. In the Republic of Kazakhstan, the Institute of protection has not undergone significant changes compared to the one that existed in Soviet times. However, changes in the external, including legal and economic, conditions of functioning of public relations, in particular, in the field of rental relations, which have taken place over the past decades, require an audit of the current protection mechanism. First of all, it concerns the effectiveness of the means that can be used by the parties to the lease agreement to protect their rights and related interests.

The purpose of the study is to study various ways to protect the rights of subjects in rental relations, as well as to identify the most effective and optimal methods for resolving possible conflicts.

The methodological basis of the research is based on modern methods of cognition: dialectical, formal-logical, comparative-legal, analytical-synthetic, system-structural, logical-legal.

The article substantiates that in the conditions of competition of material-legal and binding-legal methods of protection of rights, the choice of the lessor in case of dishonesty of the lessee should stop at the latter. At the same time, the lack of a legislative framework is seen in the absence of an effective mechanism for the execution of court decisions on the obligation to return property from lease, which encourages property owners to declare property claims in court. On the other hand, the establishment by the courts of the inconsistency of the chosen method of protecting violated rights with the requirements of the law is the basis for denying the claim, as a result of which the illegal possession and use of someone else's property by the tenant actually continues. It is concluded that the protection of the lessor's right to claim property from the lease in the event of the lessee's evasion from fulfilling the obligation to return the property after the expiration of the contract is advisable to implement using legal methods of protection of rights, namely, the reclamation of property from someone else's illegal possession. A proposal has been made to define the position of the judiciary with appropriate explanations, as the most consistent with the principles of modern economic and legal regulation of rental relations and the task of civil proceedings.

Keywords: protection of the rights, rental legal relations, vindication claim, negatory claim.

Қолжазбаның редакцияға келіп түскен күні: 23.05.2023 ж.