**Кодекс Республики Казахстан от 01.07.1999 N 409-1**

**(ред. от 27.04.2015)**

**"Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть)"**

**ГЛАВА 25. КУПЛЯ - ПРОДАЖА**

**Параграф 1. Общие положения о купле - продаже**

Статья 406. Договор купли - продажи

1. По договору купли - продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

2. К купле - продаже ценных бумаг и валютных ценностей применяются положения, предусмотренные настоящим параграфом, если законодательными актами не установлены специальные правила их купли - продажи.

2-1. Особенности купли - продажи товаров исламским банком при осуществлении им банковской деятельности устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими банковскую деятельность.

[(п. 2-1. введен 12.02.2009)](consultantplus://offline/ref=569BF8DA1C26EB4371D374C7D5D57CB81043400355316ABE50CE9C947C7BF4A11A3BFFE87D0BDA88EE6693W4GCH)

3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иными законодательными актами, особенности купли - продажи отдельных видов товаров определяются законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

5. К отдельным видам договоров купли - продажи (розничной купле - продаже, поставке товаров, энергоснабжению, контрактации, продаже предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса о договорах этих видов.

6. При продаже имущества в порядке, установленном для исполнения судебных решений, в качестве продавца выступает судебный исполнитель.

[(п. 6 введен 02.04.2010)](consultantplus://offline/ref=569BF8DA1C26EB4371D374C7D5D57CB81043400355336BBB58CE9C947C7BF4A11A3BFFE87D0BDA88EE6690W4G5H)

**Параграф 6. Продажа предприятия**

Статья 493. Договор продажи предприятия

1. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья [119](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE54522D516A9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4687943r8HFH) настоящего Кодекса), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

2. Права и обязанности по отношению к работникам предприятия переходят от продавца к покупателю предприятия в порядке, предусмотренном трудовым законодательством Республики Казахстан.

[(изм. 15.05.2007)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE57562C586F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697940r8HDH)

3. Права на использование фирменного наименования, товарных знаков, знаков обслуживания и других средств индивидуализации продавца и его продукции, выполняемых им работ или услуг, а также принадлежащие продавцу на основе лицензии права использования средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

4. Права, полученные на основании специального разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законодательными актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него специального разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

5. Особенности продажи государственного предприятия, где предприятие выступает в качестве единого имущественного комплекса, определяются законодательным актом Республики Казахстан о государственном имуществе.

[(изм. 01.03.2011)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542C53679E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697846r8HFH)

Статья 494. Форма договора продажи предприятия

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542E59669E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697844r8H8H)

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте [2](#Par21) статьи 495 настоящего Кодекса.

[2. исключен 25.03.2011](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542E59669E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697844r8H6H)

Статья 495. Установление состава и оценка стоимости предприятия, подлежащего продаже

1. Состав и стоимость предприятия, подлежащего продаже, определяются соглашением сторон, если иное не установлено законодательными актами.

2. До подписания договора должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, аудиторский отчет аудиторской организации о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

[(изм. 05.05.2006)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE57532B596A9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697943r8HBH)

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не вытекает из статьи [493](#Par2) настоящего Кодекса и не установлено договором.

Статья 496. Права кредиторов при продаже предприятия

1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены продавцом о продаже предприятия до его передачи покупателю.

2. Кредитор, который письменно не сообщил продавцу о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

3. Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

4. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Статья 497. Передача предприятия

1. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого невозможны ввиду его утраты.

2. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

3. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного в составе предприятия.

Статья 498. Переход прав на предприятие

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542E59669E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697845r8HEH)

1. Право на имущество, входящее в состав предприятия, подлежащее государственной регистрации, переходит к покупателю с момента регистрации. Права на остальное имущество переходят с момента подписания передаточного акта обеими сторонами.

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542E59669E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697845r8HEH)

[2. исключен 25.03.2011](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE56542E59669E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697845r8HBH)

3. В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для обеспечения деятельности предприятия как имущественного комплекса.

Статья 499. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками

1. Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных статьями [413 -](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE51512D536F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697946r8HFH) [415,](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE51512D536F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697946r8H6H) [419,](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE51512D536F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697944r8HBH) [422,](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE51512D536F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C469794Ar8HCH) [432 настоящего](consultantplus://offline/ref=F7ECBBCAF1E86067F89C65E67F2AC220DE33F9BE51512D536F9E8C1C42BE607EEBB4C421B538D9C4697841r8H7H) Кодекса, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено пунктами 2 - 4 настоящей статьи.

2. В случаях, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и утраченном имуществе (пункт [1](#Par34) статьи 497 настоящего Кодекса), покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором.

3. Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

4. Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или об отсутствии отдельных видов имущества, подлежащих передаче, должен без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

5. Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, непригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и сроки, установленные в соответствии с настоящим Кодексом, законодательными актами или договором, либо устранение недостатков невозможно.

Статья 500. Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и о расторжении и изменении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок о расторжении и изменении договора купли - продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной или обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законодательными актами интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

**ЛАВА 29. ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ (АРЕНДА)**

**Параграф 1. Общие положения**

Статья 540. Договор имущественного найма

1. По договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование.

2. В случаях и порядке, установленных настоящим Кодексом, наниматель вправе распоряжаться нанятым имуществом.

3. К договорам имущественного найма также относятся договоры лизинга, проката, а также иные виды договоров, связанные с передачей имущества за плату во временное пользование.

Статья 541. Объекты имущественного найма

1. 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 (не потребляемые вещи).

2. Объектом имущественного найма может быть также право землепользования, право недропользования и другие вещные права, если иное не предусмотрено законодательными актами.

3. Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача которых в имущественный наем не допускается или ограничивается.

4. Законодательными актами Республики Казахстан могут быть установлены особенности сдачи в имущественный наем жилых помещений, земельных участков, участков недр и других обособленных природных объектов.

[(изм. 04.07.2013)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0664473B684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1925I2H)

5. Особенности сдачи в имущественный наем государственного имущества устанавливаются законодательным актом Республики Казахстан о государственном имуществе.

[(п. 5. введен 01.03.2011)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A604136684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1D25I1H)

6. Особенности сдачи в имущественный наем государственного имущества на основании договора концессии устанавливаются законодательным актом Республики Казахстан о концессиях.

[(п. 6. введен 04.07.2013)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0664473B684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1825I5H)

Статья 542. Условия договора имущественного найма

В договоре имущественного найма должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче нанимателю в качестве объекта имущественного найма.

При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в имущественный наем, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным.

Статья 543. Наймодатель

Право сдачи имущества в наем принадлежит его собственнику.

Наймодателями могут быть также лица, уполномоченные законодательными актами и собственником сдавать имущество внаем.

Статья 544. Форма договора имущественного найма

1. Договор имущественного найма на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

[2. исключен 25.03.2011](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1E25ICH)

3. Договор имущественного найма между гражданами на срок до одного года включительно может быть заключен в устной форме.

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1125I5H)

4. Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли - продажи такого имущества.

Статья 545. Срок договора имущественного найма

1. Договор имущественного найма заключается на срок, определенный договором.

2. Если договор имущественного найма заключен без указания срока, он считается заключенным на неопределенный срок.

Каждая из сторон вправе отказаться от такого договора в любое время, предупредив об этом другую сторону за три месяца - при найме недвижимого имущества и за один месяц - при найме иного имущества, если законодательными актами или договором не установлено иное.

3. Законодательными актами могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок найма в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законодательными актами, договор по истечении предельного срока прекращается.

В этом случае договор найма имущества, превышающий установленный законодательными актами предельный срок, считается заключенным на срок, равный максимальному (предельному).

Статья 546. Плата по договору имущественного найма

1. Плата за пользование нанятым имуществом уплачивается нанимателем в порядке, сроки и в форме, установленные договором, если законодательными актами не установлено иное. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, сроки и форма, обычно применяемые при найме аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

2. Плата устанавливается за все нанятое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли, полученной в результате использования нанятого имущества, продукции, плодов или доходов;

3) предоставления нанимателем определенных услуг;

4) передачи нанимателем наймодателю обусловленной договором вещи в собственность или внаем;

5) возложения на нанимателя обусловленных договором затрат по улучшению нанятого имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре сочетание указанных форм платы за пользование имуществом или иные формы платы.

3. Размеры платы за пользование имуществом могут изменяться не чаще одного раза в год, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Законодательными актами могут быть предусмотрены иные минимальные сроки для пересмотра размера платы для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества.

4. Размеры платы могут быть пересмотрены по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов.

5. Наниматель вправе потребовать соответственного уменьшения платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшилось, если законодательными актами не предусмотрено иное.

6. Если иное не предусмотрено договором, в случае существенного нарушения нанимателем сроков внесения платы за пользование имуществом, наймодатель вправе потребовать от него досрочного внесения платы в установленный наймодателем срок. При этом наймодатель не вправе требовать досрочного внесения платы более чем за два срока подряд.

Статья 547. Предоставление имущества нанимателю

1. Наймодатель обязан представить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

2. Имущество сдается внаем вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (документами, удостоверяющими комплектность, безопасность, качество имущества, порядок эксплуатации и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них наниматель не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему наймодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора.

3. Если наймодатель не предоставил нанимателю сданное внаем имущество в указанный в договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, наниматель вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей [355](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DC0C61433B684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EDC91A25IDH) настоящего Кодекса, либо потребовать расторжения договора.

Статья 548. Ответственность наймодателя за недостатки сданного внаем имущества

1. Наймодатель отвечает за недостатки сданного внаем имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков наниматель вправе по своему выбору потребовать от наймодателя:

1) безвозмездно устранить недостатки имущества;

2) соразмерно уменьшить наемную плату;

3) удержать сумму понесенных им расходов по устранению данных недостатков из платы за пользование имуществом, предварительно уведомив об этом наймодателя;

4) досрочного расторжения договора.

2. Наймодатель, извещенный о требованиях нанимателя или о его намерении устранить недостатки имущества за счет наймодателя, может без промедления произвести замену предоставленного внаем имущества с согласия нанимателя другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

3. Если удовлетворение требований нанимателя или удержание им расходов по устранению недостатков из платы за пользование имуществом не покрывает причиненных нанимателю убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4. Наймодатель не отвечает за те недостатки сданного внаем имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны нанимателю.

Статья 549. Права третьих лиц на сдаваемое внаем имущество

1. Передача имущества внаем не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

2. При заключении договора наймодатель обязан предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое внаем имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).

Неисполнение этого правила дает нанимателю право требовать уменьшения платы за пользование имуществом либо расторжения договора.

Статья 550. Пользование нанятым имуществом

Наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества.

Статья 551. Пределы распоряжения нанимателем нанятым имуществом

1. Наниматель вправе с согласия наймодателя сдавать нанятое имущество в поднаем (субаренду), передавать свои права и обязанности по договору имущественного найма другому лицу (перенаем), предоставлять нанятое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать эти права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, акционерных обществ или взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательными актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед наймодателем остается наниматель.

2. Договор о передаче имущества другим лицам не может быть заключен на срок, превышающий срок договора найма.

3. К договору поднайма применяются правила о договоре имущественного найма, если иное не установлено законодательными актами.

Статья 552. Обязанности наймодателя по содержанию сданного внаем имущества

1. Наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного внаем имущества в согласованные сторонами сроки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

2. Наймодатель обязан производить за свой счет ремонт, вызываемый неотложной необходимостью, возникшей в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, в разумные сроки, если иное не установлено законодательными актами или договором.

3. Неисполнение наймодателем обязанностей по капитальному ремонту дает нанимателю право по своему выбору:

1) произвести ремонт самостоятельно и взыскать с наймодателя стоимость ремонта;

2) зачесть стоимость ремонта в счет платы по договору;

3) потребовать соответствующего уменьшения платы по договору;

4) отказаться от договора.

Статья 553. Обязанности нанимателя по содержанию нанятого имущества

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.

Статья 554. Право собственности нанимателя на продукцию, плоды и иные доходы от нанятого имущества

Продукция, плоды и иные доходы, полученные нанимателем в результате использования нанятого имущества, являются его собственностью, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

Статья 555. Улучшения имущества

1. Отделимые улучшения нанятого имущества, произведенные нанимателем, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

2. В случае, когда наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия наймодателя улучшения, не отделимые без вреда для нанятого имущества, он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, поскольку иное не предусмотрено договором.

3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных нанимателем без согласия наймодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

Статья 556. Изменение и расторжение договора имущественного найма по требованию одной из сторон

1. По требованию одной из сторон договор имущественного найма может быть изменен или расторгнуть досрочно в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами или договором.

2. По требованию наймодателя договор имущественного найма может быть расторгнут и имущество возвращено наймодателю в следующих случаях:

1) если наниматель пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, несмотря на письменное предупреждение наймодателя о прекращении таких действий;

2) если наниматель умышленно или по неосторожности существенно ухудшает имущества;

3) если наниматель более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;

4) если наниматель не производит капитального ремонта имущества в установленные договором найма сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательными актами или договором обязанность капитального ремонта лежит на нанимателе.

Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после предоставления нанимателю возможности исполнения своего обязательства в разумный срок.

3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию нанимателя в следующих случаях:

1) наймодатель не предоставляет имущество в пользование нанимателю либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) наймодатель не производит в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки возложенной на него обязанности капитального ремонта имущества;

3) переданное нанимателю имущество имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены наймодателем при заключении договора, не были заранее известны нанимателю и не могли быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

4) если имущество в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

Статья 557. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок

1. Наниматель, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, имеет, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора имущественного найма на новый срок. Наниматель обязан письменно уведомить наймодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре имущественного найма, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора.

2. При заключении договора имущественного найма на новый срок, условия могут быть изменены по соглашению сторон.

3. Если наймодатель отказал нанимателю в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора заключил договор имущественного найма с другим лицом, наниматель вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещении убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения убытков.

Статья 558. Возобновление договора имущественного найма

Если наниматель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив письменно об этом другую сторону не менее чем за три месяца - при найме недвижимости и за один месяц - при найме иного имущества, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное.

Статья 559. Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон

1. 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.

2. 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.

Статья 560. Зависимость договора поднайма от основного договора имущественного найма

1. Если иное не предусмотрено договором имущественного найма, досрочное прекращение договора имущественного найма влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора поднайма.

2. Если договор имущественного найма по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, является недействительным, недействительным является и заключенный в соответствии с ним договор поднайма.

Статья 561. Возврат имущества наймодателю при прекращении договора

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. В случае, когда за несвоевременный возврат нанятого имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Статья 562. Переход имущества в собственность нанимателя

1. В договоре имущественного найма может быть предусмотрено, что нанятое имущество переходит в собственность нанимателя на условиях, определенных соглашением сторон.

2. Если условие о выкупе нанятого имущества не предусмотрено в договоре, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной платы за пользование имуществом в выкупную цену.

3. Законодательными актами могут быть установлены случаи запрещения выкупа нанятого имущества.

Статья 563. Защита прав нанимателя

Нанимателю обеспечивается защита его права на нанятое имущество наравне с защитой права собственности.

На наймодателе не лежит ответственность перед нанимателем за нарушения пользования, которые производят своими насильственными действиями третьи лица, не имеющие каких-либо прав на нанятое имущество.

Наниматель имеет право предъявлять иски и иным образом защищать принадлежащие ему права от своего имени.

Статья [564.](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DA096941353547D43647154E13EAD2DE2155D494E8CE21IBH) Особенности отдельных видов имущественного найма и найма отдельных видов имущества

К отдельным видам договора имущественного найма и договорам найма отдельных видов имущества (лизинга, аренды предприятий, аренды зданий и сооружений, аренды транспортных средств, проката) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено законодательными актами и правилами настоящего Кодекса о них.

[(изм. 05.07.2000)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842D4066045353547D43647154E13EAD2DE2155D494EFCA21IEH)

**Параграф 2. Лизинг**

Статья 565. Договор лизинга

1. По договору лизинга лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у продавца и предоставить лизингополучателю это имущество во временное владение и пользование для предпринимательских целей за плату.

2. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

3. Законодательными актами Республики Казахстан могут быть установлены особенности отдельных видов договора лизинга.

[(п. 3 введен 10.03.2004)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DC0662423E684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1925I3H)

Статья 566. Предмет лизинга

Предметом лизинга могут быть здания, сооружения, машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, земельные участки и любые другие непотребляемые вещи.

Предметом лизинга может быть движимое имущество, являющееся предметом залога.

[(часть введена 22.04.2015)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842D90E694336684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1825I4H)

Предметом лизинга не могут быть ценные бумаги и природные ресурсы.

Статья 567. Существенные условия договора лизинга

В договоре лизинга, помимо условий, указанных в статье [542](#Par23) настоящего Кодекса, должны содержаться следующие условия:

1) наименование продавца имущества;

2) условия и срок передачи имущества лизингополучателю;

3) размер и периодичность платежей;

4) срок договора;

5) условия перехода имущества в собственность лизингополучателя, если такой переход предусмотрен договором;

6) наличие обременений.

[(пп. 6) введен 22.04.2015)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842D90E694336684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1825I6H)

Существенные условия договора финансового лизинга устанавливаются Законом Республики Казахстан "О финансовом лизинге".

[(часть введена 22.04.2015)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842D90E694236684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1825I7H)

Статья 568. Уведомление продавца о сдаче имущества в лизинг

Лизингодатель, приобретая имущество для лизингополучателя, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в лизинг определенному лицу.

Статья 569. Риск случайной гибели или порчи имущества

Риск случайной гибели или порчи имущества, являющегося предметом лизинга, переходит к лизингополучателю в момент передачи имущества, если иное не предусмотрено договором.

Статья 570. Платежи по договору лизинга

Периодические платежи, подлежащие уплате в соответствии с договором лизинга, могут быть рассчитаны с учетом амортизации всей или существенной части стоимости имущества по цене на момент заключения договора.

Статья 571. Передача лизингополучателю предмета договора лизинга

1. Имущество, являющееся предметом лизинга, передается продавцом непосредственно лизингополучателю в месте нахождения последнего, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

2. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора лизинга, не передано лизингополучателю в указанный в этом договоре срок, лизингополучатель вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает лизингодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

3. Движимое имущество, являющееся предметом залога, может передаваться по договору лизинга.

[(п. 3. введен 22.04.2015)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842D90E694336684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1825I0H)

Статья 572. Ответственность продавца

1. Лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора лизинга, требования, вытекающие из договора купли - продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем, в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом лизингополучатель имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной купли - продажи указанного имущества.

В отношениях с продавцом лизингополучатель и лизингодатель выступают как солидарные кредиторы.

2. Если иное не предусмотрено договором лизинга, лизингодатель не отвечает перед лизингополучателем за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли - продажи, кроме случаев, когда право выбора продавца лежит на лизингодателе. В последнем случае лизингополучатель вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли - продажи, как непосредственно к продавцу имущества, так и к лизингодателю, которые несут солидарную ответственность.

**Параграф 3. Аренда предприятия**

Статья 573. Договор аренды предприятия

1. По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату для осуществления предпринимательской деятельности во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс (статья [119](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DC0C61433B684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EECB1825I5H) настоящего Кодекса), в том числе право на фирменное наименование и (или) коммерческое обозначение правообладателя, на охраняемую коммерческую информацию, а также на другие предусмотренные договором объекты исключительных прав - товарный знак, знак обслуживания и т.д. (комплекс исключительных прав), за исключением тех прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам.

2. Права арендодателя, полученные им на основании лицензии на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законодательными актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого специального разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

3. Права и обязанности по отношению к работникам предприятия переходят от арендодателя к арендатору в порядке, предусмотренном трудовым законодательством Республики Казахстан.

[(изм. 15.05.2007)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DF08604A3E684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCB1B25I6H)

Статья 574. Права кредиторов при аренде предприятия

1. О переводе долгов на арендатора арендодатель обязан письменно уведомить своих кредиторов до заключения договора аренды, которые в случае несогласия с таким переводом вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения соответствующих обязательств и возмещении убытков. Если в указанный срок какое-либо из этих требований не предъявлено, кредитор признается давшим согласие на перевод соответствующего долга на арендатора.

2. Предприятие может быть передано арендатору только после завершения расчетов с кредиторами, которые потребовали от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательств.

3. После передачи предприятия как имущественного комплекса в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Статья 575. Форма договора аренды предприятия

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1125I7H)

1. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет недействительность договора.

[3. исключен 25.03.2011](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1125I6H)

Статья 576. Передача арендованного предприятия

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Статья 577. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов по его эксплуатации

1. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт, если иное не предусмотрено договором.

2. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором.

Статья 578. Пользование имуществом арендованного предприятия

Арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

Статья 579. Внесение арендатором изменений и улучшений в арендованное предприятие

1. Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

2. Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

3. Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Статья 580. Возврат арендованного предприятия

При прекращении договора аренды предприятие в целом как имущественный комплекс должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьями [573,](#Par239) [574 и](#Par246) [576](#Par259) настоящего Кодекса. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

**Параграф 4. Аренда зданий и сооружений**

Статья 581. Договор аренды здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение.

2. Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

Статья 582. Форма договора аренды здания или сооружения

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1125I7H)

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

[3. исключен 25.03.2011](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DE0A624B37684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EFCA1125I6H)

Статья 583. Размер арендной платы

1. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом [3](consultantplus://offline/ref=A194FBC5426D371669907FB683ACD50DC2357842DC0C61433B684DDC6F4B17491CB5C5D96859D594EDC81E25I5H) статьи 385 настоящего Кодекса, не применяются.

2. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется, исходя их фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

Статья 584. Передача здания или сооружения

1. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

2. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

3. При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

**ГЛАВА 30. НАЕМ ЖИЛИЩА**

Статья 601. Договор найма жилища

1. По договору найма жилища собственник жилища или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище в пользование за плату.

2. Договор найма жилища должен быть заключен в письменной форме.

[(изм. 25.03.2011)](consultantplus://offline/ref=F1CBB68D6DC634BA229DC5A612BEFF41B0CD3FFEF351400CE8C6FB0B13AECA1CCC1CFAB0FB25F70D87F076s1JEH)

Статья 602. Договор найма жилища в домах государственного жилищного фонда

1. Договор найма жилища в домах государственного жилищного фонда заключается на основании решения местного исполнительного органа, государственного учреждения или государственного предприятия о предоставлении жилища.

[(изм. 22.07.2011)](consultantplus://offline/ref=F1CBB68D6DC634BA229DC5A612BEFF41B0CD3FFEF3514B03E8C6FB0B13AECA1CCC1CFAB0FB25F70D87F277s1JDH)

2. Условия предоставления жилища, права и обязанности сторон, основания изменения и расторжения договора найма жилища в домах государственного жилищного фонда устанавливаются жилищным законодательством.

Статья 603. Договор найма жилища в домах частного жилищного фонда

Условия найма жилища в домах частного жилищного фонда определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.