

О жилищных отношениях. Закон Республики Казахстан. — Алматы: ЮРИСТ, 2009. — 52 с.

Закон Республики Казахстан “О жилищных отношениях” от 16 апреля 1997 года № 94-І публикуется с изменениями и дополнениями, внесенными Законами Республики Казахстан от: 7 июня 1999 г. № 391-1, 16 ноября 1999 г. № 477-1, 10 июля 2001 г. № 227-II, 21 марта 2002 г. № 308-II, 3 июня 2003 г. № 427-II, 5 июля 2004 г. № 568-II, 9 июля 2004 г. № 587-II, 20 декабря 2004 г. № 13-III, 7 июля 2006 г. № 182-III, 15 мая 2007 г. № 253-III, 22 мая 2007 г. № 255-III, 6 июля 2007 г. № 276-III и № 278-III, 26 июля 2007 г. № 311-III, 8 июня 2009 г. № 163-IV, 17 июля 2009 г. № 188-IV.

РАЗДЕЛ 1

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

1. Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:

- 1) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;
- 2) осуществлением права пользования жилищами;
- 3) требованиями к жилищам;
- 4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- 5) контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда.

2. Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Законом, нормами Гражданского кодекса и иным законодательством, издаваемым в соответствии с ними.

3. Отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развития и наращивания жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством с учетом требований, установленных настоящим Законом.

4. Проживание в гостиницах, пансионатах, интернатах, домах престарелых и других помещениях аналогичного назначения регулируется законодательством.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) *военнослужащие*—граждане Республики Казахстан, состоящие на воинской службе в Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях Республики Казахстан;

2) *индивидуальная (раздельная) собственность*—собственность граждан, юридических лиц или государства на помещение в составе жилого дома (жилого здания);

3) *письменный опрос*—выявление мнений более двух третей собственников помещений (квартир) в объекте кондоминиума для принятия решений, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией объекта кондоминиума, осуществляемое в письменной форме до проведения повторного собрания;

4) *наймодатель (арендодатель)*—сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или лицом, уполномоченным собственником сдавать жилище внаем;

5) *арендный дом*—принадлежащий на праве собственности физическому и (или) юридическому лицу жилой дом (жилое здание), жилые помещения (квартиры) которого предназначены для сдачи внаем;

6) *наниматель (арендатор)*—сторона в договоре найма жилища, получающая в постоянное или временное владение и пользование жилище или его часть;

7) *общежитие*—жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по трудовому договору, студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих трудовой договор с собственником или владельцем общежития;

8) *частный жилищный фонд*—жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам и их объединениям;

9) *земельный участок*—земельная территория, зафиксированная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

10) *коммунальные услуги*—услуги, предоставляемые в жилом доме (жилом здании) и включающие водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление и обслуживание лифтов;

11) *кондоминиум*—форма собственности на недвижимость, при которой помещения нахо-

дятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности;

12) *объект кондоминиума*—единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности;

13) *собрание участников объекта кондоминиума*—совместное присутствие собственников помещений (квартир) в заранее определенном месте и определенное время для коллективного обсуждения и принятия решений, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума;

14) *орган управления объектом кондоминиума*—физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по содержанию объекта кондоминиума;

15) *надлежащее содержание объекта кондоминиума*—совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых собственниками помещений (квартир), а также лицами, осуществляющими управление объектом кондоминиума, для обслуживания и ремонта общего имущества жилого дома (жилого здания), проводимых в целях предупреждения преждевременного износа несущих конструкций жилого дома (жилого здания);

16) *многодетная семья*—семья, имеющая четырех и более совместно проживающих (включая временно отсутствующих) несовершеннолетних детей;

17) *переоборудование*—изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;

18) *перепланировка*—изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

19) *поднайматель*—сторона в договоре поднайма жилища, получающая в постоянное или временное владение и пользование жилища или часть его от нанимателя (арендатора);

20) *служебное жилище*—жилище с особым правовым режимом, предназначенное для заселения гражданами на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений;

21) *жилище, приравненное к служебному*,—жилище, предоставляемое из государственного жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности;

22) *государственный жилищный фонд*—жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия);

23) *оралманы*—иностранцы или лица без гражданства казахской национальности, постоянно проживавшие на момент приобретения суверенитета Республикой Казахстан за ее пределами и прибывшие в Казахстан в целях постоянного проживания;

24) *общее имущество*—части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

25) *малополитице*—лица, имеющие совокупный месячный доход на каждого члена семьи за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда ниже прожиточного минимума, установленного для этих целей законодательством Республики Казахстан;

26) *неполная семья*—семья, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, в том числе разведенный, вдовый;

27) *нежилое помещение*—отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом;

28) *жилище*—отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям;

29) *наем (аренда) жилища*—предоставление жилища или части его нанимателю (арендатору) в постоянное или временное владение и пользование за плату;

30) *договор найма (аренды) жилища*—договор, в соответствии с которым наймодателем (арендодателем) предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо частью его нанимателю (арендатору);

31) *приватизация жилища*—приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

32) *договор поднайма жилища*—договор сторон, в соответствии с которым нанимателем предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо частью его поднаймателю;

33) *общая площадь жилища*—сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;

34) *стоимость жилища*—рыночная стоимость жилища, определяемая на день совершения сделки;

35) *полезная площадь жилища*—сумма жилой и нежилой площадей жилища;

36) *жилая площадь жилища*—сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашней кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

37) *нежилая площадь жилища*—сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

38) *реквизиция жилища*—принудительное изъятие жилища у собственника в условиях чрезвычайной ситуации по решению государственных органов в порядке, установленном законодательными актами, с выплатой стоимости изъятых жилища либо иными видами возмещения, не противоречащими законодательным актам Республики Казахстан;

39) *жилой дом (жилое здание)*—строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом;

40) *расходы на содержание жилого дома (жилого здания)*—обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, содержание земельного участка, расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также взносы на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов;

41) *общая площадь жилого дома (жилого здания)*—сумма полезных площадей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;

42) *жилое помещение (квартира)*—отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

43) *жилищный кооператив (жилищно-строительный кооператив)*—некоммерческое объединение граждан с целью приобретения (строительства) и эксплуатации жилого дома, в котором право собственности на жилой дом принадлежит кооперативу, а граждане—члены кооператива обладают правом владения и пользования закрепленными за ними помещениями, в отдельных случаях—правом распоряжения в установленном порядке и участвуют в расходах на содержание жилого дома;

44) *жилищный фонд*—находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

45) *временные жильцы*—граждане, которым нанимателем (собственником жилища, членом жилищного кооператива) предоставлено право временного проживания в жилище без взимания с них платы за пользование жилищем;

46) *уполномоченный орган*—государственный орган, осуществляющий реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений;

47) *помещение*—отдельное внутреннее пространство в жилом доме (жилом здании). Границами каждого помещения являются внутренние неотделанные поверхности стен, пола и потолка (междуэтажных перекрытий) помещения, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан или соглашением между собственниками;

48) *кооператив собственников помещений (квартир)*—некоммерческая организация, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общей долевой собственностью участников одного (нескольких) кондоминиума (кондоминиумов);

49) *член кооператива собственников помещений (квартир)*—собственник помещения (квартиры) в объекте кондоминиума, являющийся учредителем кооператива собственников помещений (квартир) или принятый в члены кооператива собственников помещений (квартир) на основании поданного заявления;

50) *общее имущество ограниченного пользования*—передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам).

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

1. Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды.

2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах.

3. Принудительное изъятие жилых помещений местными представительными и исполнительными органами или иными организациями в домах частного жилищного и жилищного фонда государственных предприятий запрещается, кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом и другими законодательными актами.

Статья 4. Использование жилищ

1. Использование жилища (жилого помещения) или его части по нежилому назначению допускается на условиях, предусмотренных настоящим Законом.

2. Использование жилища не должно приводить к его разрушению или порче, нарушать условия проживания других жильцов, причинять ущерб окружающей среде.

3. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме возможны с согласия собственника помещения и при наличии проекта, выполненного юридическим или физическим лицом, несущим ответственность за соответствие проекта строительным нормам и правилам. Соответствие проекта обязательным требованиям подтверждается в установленном законодательством Республики Казахстан порядке уполномоченным государственным органом по делам архитектуры градостроительства и строительства.

Ответственность за соответствие проекту выполняемых в натуре работ по переоборудованию и перепланировке помещений несет собственник и исполнитель работ в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

При изменении (переоборудовании, перепланировке) помещений (квартир) обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома требуется в следующих случаях:

изменения затрагивают несущие конструкции;

изменения затрагивают общее имущество

В случае, когда вышеперечисленные изменения затрагивают интересы только собственников других помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), требуется получение письменного согласия только указанных лиц.

Статья 5. Совместная эксплуатация жилого дома

Собственники помещений (граждане, юридические лица, государство) вправе объединяться в любое не запрещенное законодательством объединение для совместной эксплуатации жилого дома.

Статья 6. Управление жилищным фондом и объектом кондоминиума

Управление жилищным фондом и объектом кондоминиума осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) им органы, а также через доверенных лиц.

Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Статья 8. Разрешение жилищных споров

1. Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.

2. Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим Законом, в судебном порядке.

Статья 9. Права и обязанности иностранных юридических лиц, иностранцев и лиц без гражданства в жилищных отношениях

1. Иностранные юридические лица и иностранцы пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с юридическими лицами и гражданами Республики Казахстан, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан.

2. Лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Казахстан, пользуются правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами Республики Казахстан.

Статья 10. Международные договоры

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Казахстан, применяются правила международного договора.

Глава 1-1

Государственное регулирование в сфере жилищных отношений

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Правительство Республики Казахстан:

1) разрабатывает и реализует основные направления государственной политики и государственные программы в сфере жилищных отношений;

2) утверждает правила содержания жилищного фонда;

3) утверждает правила предоставления жилищной помощи;

4) утверждает типовые договоры сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и субъектами рынка, поставляющими коммунальные услуги конечным потребителям, по представлению уполномоченного органа в сфере жилищных отношений;

5) утверждает правила предоставления отдельных видов коммунальных услуг;

6) определяет единый порядок осуществления государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан.

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

1) осуществляет реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений;

2) разрабатывает и вносит в Правительство Республики Казахстан правила содержания жилищного фонда, правила предоставления жилищной помощи, а также типовые договоры сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и субъектами рынка, поставляющими коммунальные услуги конечным потребителям;

3) разрабатывает и вносит в Правительство Республики Казахстан, а также реализует программы в сфере жилищных отношений и предложения по дальнейшему совершенствованию государственной политики;

4) в пределах своей компетенции разрабатывает и утверждает нормативные правовые акты, нормативно-техническую документацию в сфере жилищных отношений;

5) взаимодействует с другими государственными органами и общественными объединениями в сфере жилищных отношений;

6) оказывает информационно-методическую помощь по вопросам применения жилищного законодательства Республики Казахстан;

7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;

8) осуществляет руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений;

9) разрабатывает, утверждает типовую форму протокола собрания собственников помещений (квартир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом кондоминиума;

10) разрабатывает и утверждает формы ведомственной статистической отчетности, проверочных листов, критерии оценки степени риска, ежегодные планы проверок в соответствии с Законом Республики Казахстан «О частном предпринимательстве».

Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления области (города республиканского значения, столицы)

1. Местные представительные органы области (города республиканского значения, столицы) утверждают программы развития жилищно-коммунальной сферы.

2. Местные исполнительные органы области (города республиканского значения, столицы):

1) разрабатывают и представляют на утверждение в соответствующие местные представительные органы программы развития жилищно-коммунальной сферы, обеспечивают их реализацию;

2) осуществляют государственный контроль в области жилищного фонда;

3) организуют работу жилищной инспекции на подведомственной им территории по контролю деятельности органов управления объектом кондоминиума по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

4) принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав кондоминиумов, за счет средств местных бюджетов.

Статья 10-4. Компетенция органов местного государственного управления районов (городов областного значения)

1. Местные представительные органы районов (городов областного значения) утверждают программы развития жилищно-коммунальной сферы.

2. Местные исполнительные органы районов (городов областного значения):

1) разрабатывают и представляют на утверждение в соответствующие местные представительные органы программы развития жилищно-коммунальной сферы, обеспечивают их реализацию;

2) обеспечивают организацию мероприятий на подведомственной им территории по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

3) осуществляют государственный контроль в области жилищного фонда;

4) организуют работу жилищной инспекции на подведомственной им территории по контролю деятельности органов управления объектом кондоминиума по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

5) принимают меры по оказанию жилищной помощи за счет средств местных бюджетов;

6) обеспечивают возмещение расходов по изготовлению технических паспортов на объект кондоминиума в случаях, предусмотренных пунктом 2-2 статьи 32 настоящего Закона, за счет средств местных бюджетов.

РАЗДЕЛ 2

Глава 2

Приобретение права частной собственности на жилище

Статья 11. Право на приобретение жилища

1. Гражданин или юридическое лицо может иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательными актами.

2. Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.

3. Отношения, связанные с приобретением или осуществлением права собственности на жилище, регулируются также гражданским законодательством Республики Казахстан.

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

Право собственности на жилище или его часть возникает по следующим основаниям:

1) строительство дома (части дома);

2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству;

3) получение жилища по наследству или в порядке универсального правопреемства;

4) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения в доме государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);

5) внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса за жилое помещение;

6) предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;

7) предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собственность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;

8) предоставление жилища государством или юридическим лицом, основанным на государственной форме собственности, в собственность своему работнику либо иному лицу на условиях, установленных законодательством;

9) предоставление жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса или реквизиции;

10) по другим основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 13. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилище из государственного жилищного фонда в порядке приватизации

1. В случаях, предусмотренных настоящим Законом, наниматель жилища из государственного жилищного фонда, с согласия совершеннолетних членов семьи, вправе приватизировать жилище на условиях и в порядке, установленных законодательством Республики Казахстан.

Круг членов семьи нанимателя определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. Приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними.

3. Отчуждение жилища, находящегося в общей совместной собственности, допускается только с согласия всех собственников. Если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних детей, являющихся собственниками жилища, требуется согласие органа опеки и попечительства.

4. Жилища, приравненные к служебным, из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основаниям, предусмотренным пунктами 2,3 и 4 статьи 101 настоящего Закона.

5. Жилые помещения комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда могут быть приватизированы постоянно проживающими в них гражданами в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан. При этом нежилые помещения общего пользования и иные части здания, не находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности и являющиеся общим имуществом, переходят в общую собственность всех собственников.

В случае смерти гражданина, которому было предоставлено названное жилое помещение, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего), если последний имел на это право.

Приватизации не подлежат жилые помещения кооперативного типа, а также комнатного типа, предоставленные лицам, работающим по трудовому договору, студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

6. Жилище (квартира), в котором проживает несколько нанимателей, может быть приватизировано только с согласия всех нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае жилище (квартира) поступает в общую долевую собственность всех нанимателей.

Статья 14. Внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса

Член жилищного (жилищно-строительного) кооператива, выплативший всю сумму паевого взноса, становится собственником жилища. Право собственности на такое жилище приобретают и члены его семьи, имеющие право на часть паенакопления.

Статья 15. Предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных нужд

1. При сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.

2. Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается.

3. Если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

Статья 16. Право общей собственности на жилище

1. Двое или более граждан могут приобрести право общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству.

2. Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:

- 1) общей собственности супругов;
- 2) общей собственности на приватизированное жилище.

3. Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

4. Особенности права общей совместной собственности супругов определяются законодательством о браке и семье.

5. Особенности права общей совместной собственности на приватизированное жилище определяются настоящим Законом.

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище

Право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе.

Регистрация производится при предъявлении оформленных в надлежащем порядке документов, подтверждающих приобретение жилища по основаниям, предусмотренным статьей 12 настоящего Закона.

Глава 3

Содержание права собственности на жилище и условия его осуществления

Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища

1. Собственник жилища, а также недостроенного жилого дома вправе свободно, по своему усмотрению, продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжаться иным образом, не запрещенным законодательными актами, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

1-1. С момента государственной регистрации договора купли-продажи жилища, приобретенного полностью или частично за счет средств ипотечного жилищного займа, собственник не вправе без согласия кредитора распоряжаться данным жилищем до полного погашения ипотечного жилищного займа.

2. Использование собственником жилища или его части по нежилому назначению не требует разрешения на это государственных органов.

Указанное право реализуется собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Если компетентные органы установят факты нарушения обязательных норм и правил либо факты, когда использование жилища существенно нарушает права и интересы других граждан, собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законами Республики Казахстан ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить такие нарушения и их последствия.

3. Собственники помещений, находящихся в одном жилом доме, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого собственника определяются отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок

1. Продажа, дарение, переход по наследству, реализация залога жилого дома, а также недостроенного жилого дома, влекут за собой переход права собственности (землепользования) на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объеме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.

2. Права собственников жилища на земельный участок, закрепленный за жилым домом (жилым зданием), определяются земельным законодательством Республики Казахстан.

Статья 20 Законом РК от 6 июля 2007 г. № 278-III исключена.

Статья 21. Члены семьи собственника жилища

1. Членами семьи собственника жилища признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

2. Членами семьи собственника жилища могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее пяти лет. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают с собственником.

Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища

1. Вселенные собственником в принадлежащее ему жилище члены его семьи вправе наравне с ним пользоваться жилищем, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилище своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены обязаны принимать участие в расходах по содержанию жилища и оплате коммунальных услуг.

2. Члены семьи собственника жилища могут требовать устранения нарушения их прав на пользование жилищем от любых лиц, включая собственника, со стороны которых исходят указанные нарушения.

3. Совершеннолетние члены (бывшие члены) семьи собственника несут солидарную имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования ими жилым помещением.

Глава 4

Наем жилищ в частном жилищном фонде

Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам

1. Собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянно либо временного проживания.

2. Условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются настоящим Законом, а также договором между наймодателем и нанимателем.

3. Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.

4. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан арендовать жилые помещения (квартиры) в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в статье 67 настоящего Закона.

Статья 24. Условия найма жилища, в котором не проживает собственник

1. Жилище из частного жилищного фонда, в котором не проживает собственник, может быть предоставлено им внаем другому лицу по договору, заключенному в письменной форме.

2. Внаем может предоставляться отдельное жилое помещение либо отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным требованиям.

3. Наниматель вправе вселять в нанятое помещение членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

Лицо, для которого жилое помещение арендовано местным исполнительным органом, не вправе вселять в него поднанимателей и временных жильцов.

4. Наниматель вправе выезжать из нанятого помещения на срок до шести месяцев, если иное не предусмотрено договором.

При более длительном отсутствии договор сохраняет силу лишь с согласия на это наймодателя.

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 91, пунктом 9 статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) пункта 1 статьи 105, пунктом 5 статьи 106, подпунктами 1)-5) статьи 107 настоящего Закона.

Договор, не предусматривающий срока действия и иных оснований прекращения, может быть расторгнут наймодателем во всякое время с предупреждением нанимателя не менее чем за три месяца. При прекращении либо расторжении договора наниматель вместе со всеми проживающими с ним лицами подлжет выселению без предоставления другого жилого помещения.

6. При досрочном расторжении договора нанимателем он обязан предупредить об этом наймодателя не менее чем за один месяц либо оплатить за этот месяц установленную договором плату.

Указанный срок соответственно сокращается, если до наступления предусмотренного договором срока либо иного обстоятельства, прекращающего действие договора, осталось менее месяца.

7. Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилым помещением, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

Круг членов семьи определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

8. При переходе к другому лицу права собственности на жилище или жилой дом, в котором находится сданное внаем жилое помещение, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилое помещение внаем.

Статья 25. Условия найма жилища, в котором постоянно проживает собственник

1. В жилище, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться в нем жилое помещение или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища внаем требуется согласие всех собственников.

2. Наниматель без согласия собственников не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи.

3. По истечении срока найма наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлжет выселению без предоставления другого жилого помещения. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1)-5) статьи 107 настоящего Закона.

4. Договор найма, заключенный без указания срока, может быть прекращен наймодателем в любое время без объяснения причин. О прекращении договора наймодатель обязан предупредить нанимателя не менее чем за месяц.

5. Наниматель вправе расторгнуть договор найма досрочно и без предупреждения, если иное не предусмотрено договором.

Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов

1. Условия проживания поднанимателей, в частности срок проживания, размер и порядок оплаты, определяются договором между нанимателем жилого помещения и поднанимателем.

2. Договор поднайма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства.

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднаимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднаимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных статьей 29 настоящего Закона.

3. Поднаиматель вправе расторгнуть договор во всякое время, если иное не предусмотрено договором поднайма.

4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаиматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

5. Наниматель вправе вселить в жилое помещение временных жильцов без заключения с ними договора поднайма. Условия проживания временных жильцов определяются нанимателем.

Временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения по требованию нанимателя во всякое время с предупреждением не менее чем за семь дней.

Статья 27. Выселение поднаимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаиматели и временные жильцы при прекращении договора найма подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Глава 5

Прекращение права частной собственности на жилище

Статья 28. Прекращение права собственности на жилище

1. Право собственности на жилище прекращается при отчуждении собственником жилища другому лицу, в случае смерти собственника либо в случае уничтожения (разрушения) жилища, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан.

2. При продаже своей доли одним из участников общей долевой собственности на жилище преимущественное право покупки имеет другой участник общей долевой собственности.

Если на приобретение продаваемой доли претендуют несколько участников общей долевой собственности, право выбора покупателя принадлежит продавцу. Порядок реализации права преимущественной покупки доли в общей собственности на жилище определяется Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище

1. Принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище допускается в случаях:

- 1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;
- 2) реквизиции;
- 3) конфискации;
- 4) изъятия (выкупа) земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд.

2. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2) и 4) пункта 1 настоящей статьи, собственнику должна быть предоставлена по его выбору:

- 1) денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;
- 2) благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящего Закона;
- 3) возврат реквизированного жилища после прекращения чрезвычайных ситуаций, вызвавших реквизицию, с полной компенсацией собственнику убытков, причиненных реквизицией.

3. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 1) и 3) пункта 1 настоящей статьи, собственник и все проживающие в изымаемом жилище лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 30. Выселение из жилища членов семьи собственника и других жильцов

1. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2) и 4) пункта 1 статьи 29 настоящего Закона, члены (бывшие члены) семьи собственника выселяются из жилища и приобретают право проживания в жилище, полученном в качестве компенсации за прежнее жилище.

Другие лица, проживающие в прежнем жилище, выселяются без предоставления другого жилого помещения.

2. При прекращении права собственности на жилище (жилое помещение) по воле собственника (продажа, дарение) члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника и временные жильцы выселяются без предоставления другого жилого помещения, если по договору с приобретателем жилища не предусмотрено иное.

Прекращение права собственности, затрагивающее интересы несовершеннолетних детей, являющихся собственниками жилища, регулируется нормами, предусмотренными пунктом 3 статьи 13 настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 3

Глава 6

Кондоминиум

Статья 31. Образование и прекращение кондоминиума

1. В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений (квартир), образуется кондоминиум.

2. Каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования.

3. Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

4. В случае, если помещения пристраиваются к жилому дому (жилому зданию) или отделяются от него, размеры долей в общем имуществе пересчитываются.

5. Переход права собственности на помещение (помещения) к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе.

6. Собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

7. Кондоминиум может быть прекращен при переходе прав собственности на все помещения и общее имущество в жилом доме к одному собственнику (физическому, юридическому лицу, государству), или при изъятии (выкупе) земельного участка для

государственных нужд, или повреждении (разрушении) большей части жилого дома в результате чрезвычайной ситуации.

8. Орган управления объектом condominiumа обязан открывать на каждый объект condominiumа текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта condominiumа.

Орган управления объектом condominiumа вправе открыть на каждый объект condominiumа сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта condominiumа.

Непосредственное совместное управление всеми собственниками объекта condominiumа может осуществляться без открытия счетов в банках второго уровня.

В случае управления объектом condominiumа без образования юридического лица открытие банковских счетов осуществляется уполномоченным физическим лицом на основании нотариально удостоверенной доверенности и (или) иного документа, в соответствии с которыми данное физическое лицо уполномочено на открытие и ведение банковских счетов. Уполномоченное физическое лицо открывает текущий и сберегательный счета для управления объектом condominiumа только в целях, установленных настоящим пунктом.

Орган управления объектом condominiumа, уполномоченное физическое лицо предоставляют по требованию собственников объекта condominiumа информацию о движении денег по банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания).

Статья 32. Регистрация объекта condominiumа

1. Объект condominiumа должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Регистрация объекта condominiumа осуществляется по заявлению участника condominiumа либо уполномоченным представителем собственников или органа управления condominiumом. При регистрации объекта condominiumа определяется состав общего имущества и размер доли правообладателей каждого помещения в общей собственности. До такой регистрации сделки с общим имуществом не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общей собственности считается совершенной при совершении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности (ином вещном праве).

2-2. При регистрации condominiumа изготовление технического паспорта на объект condominiumа производится за счет средств местных бюджетов.

3. При приватизации многоквартирного жилого дома либо жилых помещений комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда первоначальная регистрация объекта condominiumа должна проводиться государственным органом, осуществляющим приватизацию.

4. При изменении состава общего имущества и (или) размера долей участников condominiumа в общем имуществе в результате изменения площадей помещений, по соглашению участников, или иным основаниям соответствующие изменения подлежат государственной регистрации.

Статья 33. Доли собственников отдельного помещения в общем имуществе

1. Отдельному помещению, принадлежащему нескольким собственникам, соответствует одна доля в общем имуществе с солидарной ответственностью собственников в общих обязательствах. Взаимоотношения между такими собственниками регулируются соглашением между ними.

2. В случае отсутствия устного или письменного соглашения каждый из собственников имеет равные неделимые права и обязанности, обусловленные собственностью на указанную долю в общем имуществе.

Статья 34. Права собственников помещений (квартир) в condominiumе

1. Все собственники помещений (квартир)—участники condominiumа имеют равные права управления общим имуществом.

2. Собственник помещения (квартиры) в condominiumе наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

3. Проживание собственников в другом месте, а также передача права пользования помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника помещения и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на собственника законодательством, соглашением собственников или уставом объединения собственников по управлению объектом condominiumа.

4. Собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

Собственник помещения (квартиры) не имеет права от своего имени отчуждать какое-либо общее имущество ограниченного пользования.

Статья 35. Обязанности собственников помещений (квартир)

1. Собственники помещений (квартир) несут обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

2. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать во всех расходах на содержание общего имущества и дома, несут ответственность за сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

3. Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

Статья 36. Обязанности не собственников помещений

1. Наниматель (арендатор) помещения, а также другие лица, не являющиеся его собственниками, не имеют права голоса и не могут иным образом участвовать в управлении объектом condominiumа, но обязаны соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) помещений объекта condominiumа.

2. Пункт 2 исключен Законом РК от 8 июня 2009 года № 163-IV.

Статья 37. Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений

1. Собственник нежилого помещения не обязан участвовать в общих расходах, относящихся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с использованием жилыми помещениями.

2. Расходы, относящиеся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с использованием нежилыми помещениями, несут собственники таких помещений.

3. Собственник нежилого помещения не может участвовать в решении вопросов condominiumа, не затрагивающих его интересов.

В решении вопросов, затрагивающих исключительно интересы собственников нежилых помещений, не могут участвовать другие собственники. Исключением являются вопросы, касающиеся использования общего имущества.

Статья 38. Доступ к помещениям

По получении заблаговременного письменного уведомления собственник либо другой проживающий обязаны допустить представителя других собственников помещений (квартир) или органа управления объектом condominiumа в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения собственника.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного общему имуществу или другим помещениям

1. Если собственник помещения (квартиры) наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

Статья 40. Переделка помещения в объекте condominiuma

Переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.

Статья 41. Изменение границ между помещениями, а также между помещениями и общим имуществом

1. Изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом допускается с соблюдением строительных норм и правил, а также иных обязательных требований безопасности.

2. Изменение границ между соседними (смежными) помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих помещений.

3. Изменение границ между помещением и общим имуществом может производиться только с согласия других собственников и органа управления объектом condominiuma.

Глава 6-1

Государственный контроль в области жилищного фонда

Статья 41-1. Государственный контроль в области жилищного фонда

Государственный контроль в области жилищного фонда осуществляется местным исполнительным органом посредством проведения проверки должностными лицами жилищной инспекции местных исполнительных органов (далее - жилищная инспекция) общего имущества участников condominiuma. Проверка осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан «О частном предпринимательстве».

Статья 41-2. Полномочия должностных лиц жилищной инспекции, осуществляющих государственный контроль в области жилищного фонда

1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации технического обследования общего имущества объекта condominiuma;

2) определению перечня и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma;

3) согласованию сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma, представленной органом управления объекта condominiuma, финансируемых с участием жилищной помощи;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma.

2. В полномочия жилищной инспекции входят и иные вопросы, предусмотренные законами Республики Казахстан.

3. Должностные лица жилищной инспекции имеют право:

1) при предъявлении служебного удостоверения посещать проверяемый объект во время проведения проверки;

2) при проведении проверки запрашивать любую необходимую информацию, знакомиться с оригиналами документов, относящихся к предмету проверки.

4. Должностные лица жилищной инспекции обязаны:

1) проводить проверки в соответствии с Законом Республики Казахстан «О частном предпринимательстве»;

2) не препятствовать установленному режиму работы проверяемого объекта в период проведения проверки;

3) обеспечивать сохранность полученных документов и сведений, полученных в результате проведения проверки;

4) составлять акты о нарушениях правил содержания жилищного фонда;

5) выносить обязательные для исполнения предписания по устранению нарушений правил содержания жилищного фонда.

5. Действия (бездействие) жилищной инспекции могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Глава 7

Управление объектом condominiuma

Статья 42. Формы управления объектом condominiuma

1. Не позже чем через месяц после регистрации объекта condominiuma собственники помещений должны решить вопрос о форме управления объектом condominiuma. До такого решения по обязательствам, связанным с объектом condominiuma как с единым комплексом, а также с централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, собственники отвечают солидарно.

В многоквартирном жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения и составляет единый жилищно-коммунальный комплекс, может применяться только одна из форм совместного управления объектом condominiuma.

2. Форма управления объектом condominiuma определяется соглашением его участников. Таковыми формами могут быть:

1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;

2) кооператив собственников помещений (квартир);

3) управление объектом condominiuma третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами—управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;

4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

3. Сроки и объем правомочий по управлению объектом condominiuma, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяются договором управления объектом condominiuma.

4. Собственники помещений вправе заключить индивидуальные договоры об оказании жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг с организациями, предоставляющими такие услуги.

5. При недостижении соглашения между собственниками о форме управления объектом condominiuma любой из собственников, а в домах, где объект condominiuma образован вследствие приватизации жилых помещений, а также государственный орган, осуществляющий приватизацию, вправе поставить перед собственниками вопрос об образовании кооператива собственников помещений (квартир).

6. По решению большинства собственников помещений (квартир) форма управления объектом condominiuma может быть изменена.

7. Собственники помещений жилого дома, который вместе с другими домами управляет одним кооперативом собственников помещений, вправе по решению, принятому большин-

ством, выйти из состава этого кооператива и образовать свой отдельный кооператив, перейти в другой кооператив либо применить иную форму управления объектом кондоминиума.

8. Отношения, связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией кооперативов собственников помещений (квартир), контролем за их деятельностью, регулируются настоящим Законом.

9. Если в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей лицами, осуществляющими управление объектом кондоминиума, а также отдельными собственниками помещений (квартир), не исполняющими или исполняющими ненадлежащим образом обязанностей по содержанию и эксплуатации общего имущества жилого дома (жилого здания), причинены убытки собственникам помещений (квартир), данные лица обязаны возместить убытки в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Статья 42-1. Собрание собственников помещений (квартир)

1. На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом.

2. Обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещений (квартир) требуют следующие вопросы:

- 1) связанные с выбором или изменением формы управления объектом кондоминиума;
- 2) утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума в случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется выборными (наемными) физическими или юридическими лицами;
- 3) принятия решения о заключении, об изменении или о расторжении договора управления объектом кондоминиума;
- 4) внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;
- 5) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания).

3. Для выбора формы управления объектом кондоминиума собрание может организовать инициативную группу.

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир).

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.

4. Собственники помещений (квартир) до проведения собрания имеют право ознакомиться у его инициаторов с материалами, необходимыми для принятия решений.

5. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

6. Решение собрания принимается открытым или закрытым голосованием большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир).

7. В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса в соответствии со статьей 42-2 настоящего Закона.

8. В протоколе собрания собственников помещений (квартир) указываются:

- 1) местонахождение объекта кондоминиума;
- 2) дата, время проведения собрания;
- 3) общее количество собственников помещений (квартир);
- 4) количество присутствующих на собрании собственников помещений (квартир);

5) председатель и секретарь собрания;

6) повестка дня собрания;

7) лица, выступившие на собрании;

8) форма и итоги голосования;

9) решение, принятое собранием.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств, номеров помещений (квартир).

9. Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как возмездное участие собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

Статья 42-2. Проведение письменного опроса

1. Письменный опрос проводится при невозможности обеспечить кворум при проведении общего собрания собственников помещений (квартир).

2. Каждый собственник помещения (квартиры) имеет при проведении письменного опроса один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), то он имеет соответствующее количество голосов.

3. Для организации проведения письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников помещений (квартир).

4. Каждый лист голосования должен содержать порядковый номер, вопросы, внесенные для обсуждения, адрес, фамилию, имя, отчество собственника помещения (квартиры), место для подписи, подпись руководителя органа управления объектом кондоминиума.

5. Лист голосования по вопросам, вынесенным на проведение письменного опроса, доводится до каждого собственника помещения (квартиры).

6. Письменный опрос считается состоявшимся, если в голосовании приняло участие не менее двух третей собственников помещений (квартир).

7. Итоги голосования подводятся на собрании собственников помещений (квартир). Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников помещений (квартир).

8. В протоколе по итогам письменного опроса приводятся сводные данные по листам голосования. Листы голосования являются обязательным приложением к протоколу и хранятся совместно.

9. Решение, принятое путем письменного опроса, является обязательным для всех собственников помещений (квартир).

Статья 43. Образование кооператива собственников помещений (квартир)

1. Для управления многоквартирным жилым домом или группой домов могут образовываться кооперативы собственников помещений, а для домов, не имеющих встроенных нежилых помещений, — кооперативы собственников квартир. Правовое положение кооператива собственников квартир тождественно правовому положению кооператива собственников помещений.

2. Кооператив собственников помещений (квартир) может состоять из двух или более участников кондоминиума. Интересы несовершеннолетних граждан представляют их родители, опекуны или попечители в порядке, установленном законодательными актами.

3. Извещение о проведении учредительного собрания должно быть доведено инициаторами создания кооператива до собственников каждого помещения (квартиры) не менее чем за десять дней до намеченного дня проведения собрания.

4. Учредительное собрание кооператива признается состоявшимся, если на нем присутствовало не менее половины собственников помещений (квартир) — участников кондоминиума или их доверенных лиц.

5. Если на собрании присутствует менее половины собственников помещений (квартир) или их доверенных лиц, собрание признается несостоявшимся.

О созыве повторного собрания и проведении письменного опроса собственники помещений (квартир) извещаются не менее чем за десять календарных дней до намеченного дня созыва. Письменный опрос мнения более двух третей собственников помещений (квартир) по вопросам повестки дня проводится органом управления объектом кондоминиума или инициаторами создания кооператива собственников помещений (квартир) до повторного собрания.

Повторное собрание признается состоявшимся независимо от числа его участников. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь. Результаты письменного опроса включаются в протокол повторного собрания.

6. Каждый собственник помещения имеет на учредительном собрании один голос. Собственник нескольких помещений имеет соответствующее количество голосов.

Решение учредительного собрания принимается двумя третями голосов участников собрания или их доверенных лиц.

7. Учредительное собрание принимает решения по следующим вопросам:

- 1) образование кооператива собственников помещений (квартир);
- 2) утверждение устава кооператива;
- 3) избрание председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии.

Учредительное собрание вправе рассмотреть и другие вопросы, относящиеся к объекту кондоминиума.

8. Собственники помещений, не участвующие в управлении делами кооператива, наряду со всеми членами кооператива, обязаны принимать соразмерное денежное и (или) трудовое участие в содержании объекта кондоминиума, исполнять все решения органов управления объекта кондоминиума, относящиеся к содержанию и использованию общего имущества и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

Статья 44. Регистрация и перерегистрация кооперативов собственников помещений

1. Кооператив собственников помещений (квартир) считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации и перерегистрации в соответствии с установленным порядком.

2. Для регистрации и перерегистрации кооператива собственников помещений (квартир) в регистрирующий орган представляются:

- 1) заявление;
- 2) протокол учредительного собрания собственников помещений в объекте кондоминиума или протокол с листами голосования по итогам письменного опроса;
- 3) устав кооператива собственников помещений (квартир);
- 4) государственный акт о регистрации и перерегистрации объекта кондоминиума.

3. Местные исполнительные органы районов (городов областного значения), города республиканского значения, столицы должны оказывать всестороннюю помощь и содействие в создании кооперативов собственников помещений (квартир).

4. В случае представления неполного пакета документов, а также по иным основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан, срок государственной регистрации и перерегистрации прерывается.

5. Представленные для регистрации и перерегистрации документы рассматриваются в срок до пятнадцати дней. В течение указанного срока принимается решение регистрирующего органа:

- 1) о регистрации и перерегистрации кооператива;
- 2) *Подпункт 2) исключен Законом РК от 8 июня 2009 года № 163-IV.*
- 3) о мотивированном отказе в регистрации кооператива.

6. В регистрации кооператива собственников помещений (квартир) должно быть отказано в случае нарушения установленного законами Республики Казахстан порядка образова-

ния юридического лица или несоответствия его учредительных документов требованиям законодательных актов Республики Казахстан.

7. Зарегистрированному кооперативу в пятидневный срок выдается свидетельство о регистрации и перерегистрации.

8. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооперативу собственников помещений (квартир) принадлежит на праве собственности приобретенное им имущество, которым кооператив отвечает по своим обязательствам.

2. Кооператив собственников помещений (квартир) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не отвечают по долгам кооператива.

Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)

1. Устав кооператива собственников помещений (квартир) должен содержать сведения, предусмотренные законами Республики Казахстан.

2. По решению учредительного собрания кооператива собственников помещений (квартир) в устав могут быть включены и другие положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) установление необходимости внесения изменений в устав, изменение и принятие других правил и положений;
- 2) избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;
- 3) утверждение ежегодного отчета кооператива;
- 4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;
- 5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;
- 6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;
- 7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;
- 8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;
- 9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.

3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.

4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. При отсутствии такого кворума наступают последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 43 настоящего Закона.

5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.

6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии — один из членов правления.

7. Если настоящим Законом или уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.

Если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.

8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, а также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании или участвовавших в письменном опросе.

9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточные для покрытия ожидаемых расходов по содержанию и функционированию объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.

Статья 48. Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)

1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются уставом.

2. Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления, в частности, входит:

1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;

2-1) представление по требованию собственников помещений (квартир) отчета по использованию денег по объекту кондоминиума с периодичностью не реже одного раза за квартал;

3) заключение договоров от имени кооператива;

4) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;

5) наем рабочих и служащих для обслуживания объекта кондоминиума и увольнение их;

6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

7) созыв и организация проведения общего собрания или письменного опроса;

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава кооператива.

3. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом кооператива.

4. Заседание правления признается правоммерным при участии в нем большинства членов правления.

5. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.

6. Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива.

7. Права и обязанности председателя кооператива определяются уставом.

8. Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива.

Статья 49. Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир)

1. Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир) обязана проводить финансовую проверку каждого участка деятельности кооператива. Ревизионная

комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов.

1-1. Акт проверки ревизионной комиссией финансово-хозяйственной деятельности кооператива собственников помещений (квартир) доводится до сведения собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир).

2. Члены правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии.

3. Если кооператив объединяет менее десяти членов, вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор.

Статья 50. Участие собственников помещений (квартир) в общих расходах

1. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в общих расходах по содержанию и использованию общего имущества соразмерно их доле. Расходы на содержание жилого дома (жилого здания) производятся ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрено иное.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание жилого дома (жилого здания), не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их согласия.

2. Собственники нежилых помещений обязаны покрывать сверх установленной сметы расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и аналогичной деятельностью.

В таком же порядке покрываются расходы собственников помещений (квартир), связанные с индивидуальным использованием предоставленного им кооперативом собственников помещений (квартир) общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

3. Расходы, связанные с использованием общего имущества для личных целей, должны компенсироваться тем собственником, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

4. При просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством.

При непогашении членом кооператива собственников помещений (квартир) задолженности в течение трех месяцев после установленной даты платежа без уважительных причин кооператив вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности.

Обращение взыскания производится в том же порядке, который установлен законодательством Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

Статья 50-1. Права кооперативов собственников помещений (квартир)

1. Кооперативы собственников помещений (квартир) имеют право:

1) объединяться на добровольной основе в ассоциации (союзы) в порядке, установленном законами Республики Казахстан;

2) вносить предложения по разработке нормативных правовых актов или передавать на рассмотрение уполномоченного органа инициативные проекты таких актов;

3) вносить в уполномоченный орган предложения по совершенствованию жилищно-коммунальных отношений;

4) обращаться с иском в защиту прав собственников помещений (квартир) в суды Республики Казахстан;

5) совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Статья 50-2. Отчет по управлению объектом кондоминиума

Расходы, связанные с использованием общего имущества, должны быть отражены в отчете по управлению объектом кондоминиума, который представляется собственникам помещений (квартир) каждый квартал в письменной форме в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом.

Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооператив собственников помещений (квартир) может быть прекращен в следующих случаях:

- 1) при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных нужд;
- 2) по решению, принятому собственниками помещений (квартир) о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума;
- 3) по решению, принятому собственниками помещений (квартир), не восстанавливать поврежденные (разрушенные) части жилого здания при повреждении (разрушении) более пятидесяти процентов здания вследствие пожара, землетрясения или иного бедствия;
- 4) при прекращении кондоминиума.

2. Имущество кооператива, оставшееся при его прекращении после погашения долгов, распределяется между членами кооператива соразмерно их долям в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

3. Прекращение кооператива регистрируется так же, как и его учреждение.

Глава 8

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

Статья 52. Образование жилищных и жилищно-строительных кооперативов

1. Граждане вправе вступать в жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
2. Жилищные кооперативы образуются для приобретения жилого дома, в котором квартиры либо иное жилое помещение предоставляются членам кооператива.
3. Жилищно-строительные кооперативы образуются для строительства жилого дома и последующего использования жилых помещений для проживания членов кооператива.

После завершения строительства жилого дома жилищно-строительный кооператив приобретает статус жилищного кооператива.

4. Управление жилищным (жилищно-строительным) кооперативом осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом для управления кооперативом собственников помещений (квартир), если это не противоречит нормам настоящей главы и Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Статья 53. Условия членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах

1. Численность членов жилищного или жилищно-строительного кооператива не может быть менее трех граждан, достигших совершеннолетия.
2. Наличие собственного жилища не служит препятствием вступлению в жилищный или жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом указанного кооператива.
3. Количество помещений (квартир), которыми вправе пользоваться член кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом кооператива.
4. Члены жилищного или жилищно-строительного кооператива, получившие в пользование кооперативную квартиру (жилое помещение), подлежат выселению из расположенного в том же населенном пункте жилища, входящего в состав государственного жилищного фонда.

Статья 54. Предоставление члену кооператива жилого помещения

1. Распределение между членами жилищного или жилищно-строительного кооператива жилых помещений производится решением общего учредительного собрания членов кооператива в соответствии с суммой внесенных или вносимых паевых взносов.

Размер паевых взносов устанавливается в соответствии с долей члена кооператива, определяемой отношением полезной площади предоставляемого ему помещения (квартиры) к общей площади дома.

2. Решением общего учредительного собрания кооператива определяются сроки внесения паевых взносов (образования паенакоплений). Первоначальный взнос должен составлять не менее одной трети паевого взноса.

Статья 55. Финансовая (кредитная) поддержка жилищных (жилищно-строительных) кооперативов

1. Жилищный и жилищно-строительный кооперативы могут получать в установленном законодательством порядке денежные ссуды и иную материальную помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.

Статья 56. Устав жилищного (жилищно-строительного) кооператива

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, принятого на общем учредительном собрании членов кооператива.

На собрании должно присутствовать не менее двух третей лиц, вступающих в члены кооператива, или их доверенных лиц.

Устав может быть принят большинством в две трети голосов участников общего учредительного собрания.

2. Уставом кооператива должны предусматриваться:

- 1) сведения, установленные статьями 41 и 108 Гражданского кодекса Республики Казахстан;
- 2) размер вступительных и иных взносов;
- 3) порядок сдачи жилого помещения внаем или использования его по нежилому назначению;
- 4) условия вселения в жилое помещение временных жильцов;
- 5) порядок пользования жилыми помещениями при разделе паенакопления;
- 6) порядок и условия передачи прав и обязанностей члена кооператива другим лицам;
- 7) иные условия пользования жилыми помещениями в доме.

Статья 57. Регистрация кооператива и принадлежащей ему недвижимости

1. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы должны быть зарегистрированы в порядке, установленном для регистрации юридических лиц.

2. С момента регистрации кооператив приобретает права юридического лица.

3. Принадлежащее кооперативу на праве собственности недвижимое имущество, в том числе жилой дом, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

При этом регистрируется каждая квартира (жилое помещение) и нежилое помещение в жилом доме, предоставляемые в пользование каждому члену кооператива.

Статья 58. Права членов семьи члена кооператива

1. Круг членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. За супругом члена кооператива может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на паенакопление может быть признано за наследником умершего члена кооператива.

4. Члены семьи члена кооператива, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении используемого помещения такими же правами и обязанностями, как и член кооператива.

Другие члены семьи члена кооператива пользуются правом постоянного проживания (пользования) в помещении члена кооператива.

Статья 59. Прекращение членства в кооперативе

Членство в жилищном (жилищно-строительном) кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода из кооператива;

2) непригодности помещения (квартиры) для дальнейшего использования, вызванной стихийным бедствием, пожаром, аварийным состоянием или другими чрезвычайными обстоятельствами;

- 3) смерти члена кооператива;
- 4) исключения из кооператива.

Статья 60. Последствия выхода из кооператива

1. При выходе члена кооператива из его состава, до внесения им полной суммы паевого взноса, преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из него, может указать, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, другое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива.

Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

3. В иных случаях преимущественное право переходит к другим членам семьи, оставшимся проживать в квартире, один из которых по общему согласию семьи вступает в кооператив. При недостижении согласия вопрос решается общим собранием кооператива.

Статья 61. Исключение из кооператива

Член жилищного (жилищно-строительного) кооператива может быть исключен из кооператива в судебном порядке в случаях:

- 1) систематического разрушения или порчи помещения, а также иного имущества кооператива;
- 2) систематического нарушения правил общежития, если это делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире (жилом доме) или использование нежилого помещения в доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 3) в других случаях, предусмотренных уставом кооператива.

Статья 62. Последствия исключения из кооператива

1. При исключении из жилищного (жилищно-строительного) кооператива по подпунктам 1) и 2) статьи 61 настоящего Закона бывший член кооператива подлежит выселению из кооперативной квартиры без предоставления другого помещения.

2. За исключением из кооператива по указанным основаниям следует также выселение без предоставления другого помещения членов семьи бывшего члена кооператива и других лиц, пользовавшихся помещением, также виновных в нарушении правил общежития, разрушении (порче) жилища (помещения) либо иного имущества кооператива.

Остальные члены семьи исключенного из кооператива сохраняют право проживания (пользования) в помещении при условии, что один из них становится членом кооператива. При этом преимущественным правом вступления в кооператив пользуются члены семьи, имеющие право на часть паенакопления.

3. Если в разрушении (порче) имущества или нарушении правил общежития виновны лишь члены семьи члена кооператива, выселению без предоставления другого жилого помещения подлежат только виновные лица.

4. При установлении в уставе кооператива дополнительных оснований исключения из кооператива в нем также должны быть указаны соответствующие последствия исключения.

Статья 63. Внесение членом кооператива полной суммы паевого взноса за квартиру (помещение)

1. Внесение полной суммы паевого взноса служит основанием для приобретения членом кооператива права собственности на кооперативную квартиру (помещение).

2. Собственник квартиры (помещения) обязан зарегистрировать ее в порядке, установленном для регистрации недвижимости.

3. При появлении в кооперативном жилом доме одной или более квартир (помещений), принадлежащих на праве собственности членам кооператива, собственность на весь дом в целом приобретает признаки condominiuma.

4. Член жилищного кооператива, приобретший право собственности на свою квартиру (помещение), сохраняет все остальные права и обязанности члена кооператива.

5. При выходе собственника бывшей кооперативной квартиры (помещения) из кооператива за ним сохраняются права пользования имуществом кооператива, находящимся вне пределов квартиры (помещения), а также все обязанности по содержанию такого имущества и исполнению решений органов управления кооператива, не затрагивающих его права собственности.

Статья 64. Предоставление освобожденного жилища другому лицу

1. Жилище, освобождаемое в связи с выходом члена жилищного кооператива из его состава или исключением из кооператива, при отсутствии лиц, имеющих право вступить в кооператив в соответствии со статьями 60 и 62 настоящего Закона, предоставляется по решению общего собрания кооператива лицу, вновь принятому в члены кооператива.

Преимуществом при вступлении пользуются члены того же кооператива, желающие улучшить жилищные условия.

2. Лицо, принятое в кооператив вместо выбывшего или исключенного члена кооператива, отвечает по возникшим до его принятия в кооператив обязательствам бывшего пайщика перед кооперативом.

Статья 65. Возвращение паевого взноса

1. Лицу, выбывшему либо исключенному из членов кооператива, не позднее трехмесячного срока возвращается выплаченный им паевой взнос с зачетом денежных обязательств перед кооперативом.

2. Во всех случаях возврата паевых взносов предусмотренная настоящей главой возвратная сумма определяется с учетом инфляции.

Статья 66. Преобразование жилищного кооператива в кооператив собственников помещений (квартир)

1. Если все члены жилищного кооператива приобрели право собственности на кооперативные квартиры (помещения), такой кооператив может быть преобразован в кооператив собственников помещений (квартир) либо иное объединение собственников по управлению объектом condominiuma.

2. В жилом доме с единой системой теплоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения и канализации не может быть образовано два и более кооперативов, управляющих объектом condominiuma.

3. На деятельность жилищных кооперативов, а также кооперативов собственников помещений (квартир) распространяется законодательство о кооперации, если это не противоречит настоящему Закону.

РАЗДЕЛ 4

Глава 9

Предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 67. Условия предоставления жилища из государственного жилищного фонда.

1. Жилища из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте (независимо от срока проживания) и относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения.

2. Жилища из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются также нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Предоставляемые им жилища, кроме жилищ, арендованных местным исполнительным органом, приравниваются к служебным.

3. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с законодательством Республики Казахстан о жилищных отношениях.

Статья 68. Граждане, относящиеся к социально защищаемым слоям населения

К социально защищаемым слоям населения относятся:

- 1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные к ним;
- 2) инвалиды 1 и 2 групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);
- 3) семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- 4) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;
- 5) пенсионеры по возрасту;
- 6) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати трех лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;
- 7) оралманы;
- 8) лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) многодетные семьи;
- 10) семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка;
- 11) неполные семьи.

Статья 69. Признание граждан нуждающимися в жилье

Граждане признаются нуждающимися в жилье, если:

- 1) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан;
- 2) они не имеют в постоянном пользовании в данном населенном пункте жилища из государственного жилищного фонда, а также в домах, принадлежащих юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности, в том числе в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов;

3) жилище, в котором проживает семья, не отвечает нормативным санитарным и техническим требованиям;

4) в смежных, неизолированных жилых помещениях проживают две и более семей;

5) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по списку заболеваний, утвержденному в установленном законодательством порядке), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

Статья 70. Право граждан на жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

Глава 10

Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 71. Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется по месту жительства в местном исполнительном органе района (города областного значения), города республиканского значения, столицы.

На учет ставятся граждане, перечисленные в статье 67 настоящего Закона.

2. Перечень и форма документов, необходимых для учета, утверждаются Правительством Республики Казахстан. Требовать предоставления гражданами каких-либо дополнительных документов запрещается.

3. Заявления граждан о постановке их и членов их семей на учет нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде рассматриваются в течение месяца по месту жительства соответствующим местным исполнительным органом.

О принятом решении заявители извещаются в письменном виде до истечения указанного срока.

Статья 72. Основания отказа в постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

В постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде отказывается, если будет установлено, что гражданин стал нуждающимся в результате преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течение последних пяти лет путем:

1) обмена жилого помещения;

2) отчуждения пригодного для проживания жилища, принадлежавшего ему на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте Республики Казахстан оно находилось, кроме случаев, когда жилище приобретено местным исполнительным органом в соответствии со статьей 98-1 настоящего Закона;

3) разрушения или порчи жилища по его вине;

4) выезда из жилища, при проживании в котором он не был нуждающимся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

5) вселения других лиц, кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей, а также нетрудоспособных родителей.

Статья 73. Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Снятие с учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, возможно в случаях:

1) если отпали основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт;

3) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде либо совершения правонарушений должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет;

4) получения земельного участка и завершения строительства собственного жилища или приобретения жилища.

2. В случае выезда гражданина, состоящего на учете, на другое постоянное место жительства либо его смерти очередность сохраняется за оставшимися членами семьи, вместе с ним состоящими на учете, если при этом не отпали основания для признания их нуждающимися в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

3. О снятии с учета заинтересованные лица извещаются в письменном виде в десятидневный срок после принятия решения с указанием оснований снятия с учета.

4. В случаях обнаружения нарушений, когда гражданин был поставлен на учет нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде при отсутствии оснований для этого, но впоследствии такие основания появились (увеличилось количество членов семьи, понизился совокупный доход семьи и тому подобное), он признается нуждающимся со дня появления оснований и, соответственно, переносится его очередность.

Статья 74. Очередность предоставления гражданам жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за исключением случая, предусмотренного статьей 98-1 настоящего Закона, предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

2. Местные исполнительные органы района (города областного значения), города республиканского значения, столицы, ведут отдельные списки учета нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде:

1) малоимущих социально защищаемых граждан;

2) государственных служащих, работников иных бюджетных организаций и военнослужащих.

Распределение жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполни-

тельным органом в частном жилищном фонде по отдельным спискам производится местными исполнительными органами района (города областного значения), города республиканского значения, столицы, пропорционально численности отдельных списков, если иное не установлено настоящим Законом или другими законодательными актами.

3. Права граждан, включенных в указанные списки, признаются равными. Никто не имеет преимущественного права на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде перед другими, включенными в данный список, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Статья 75. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры.

2. Малоимущим социально защищаемым гражданам, не находящимся на государственной или воинской службе, а также не работающим в бюджетных организациях (учреждениях), жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде может быть предоставлено в размере, определяемом Правительством Республики Казахстан, но не менее санитарной нормы жилой площади на человека, действующей в республике, и не менее одной жилой комнаты.

3. Площадь жилища, превышающая размеры, установленные пунктом 1 настоящей статьи, считается излишней.

4. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном в установленном законодательством порядке, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

5. При определении размера предоставляемого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде учитывается наличие в семье женщины, имеющей беременность свыше двадцати недель.

6. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в статье 98-1 настоящего Закона.

Статья 76. Требования, предъявляемые к жилищам из государственного жилищного фонда или жилищам, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, и находиться в черте населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся.

Жилище, не отвечающее требованиям, установленным настоящим пунктом, может быть предоставлено только с письменного согласия нуждающегося и всех совершеннолетних членов его семьи. Предоставление такого жилища влечет снятие с учета нуждающихся.

2. При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет (кроме супругов) без их согласия.

3. Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется с учетом их желания на нижних этажах или в жилых домах, имеющих лифты.

Инвалидам в соответствии с индивидуальной программой реабилитации предоставляется право выбора жилого помещения с учетом типа здания, степени благоустройства и других необходимых условий для проживания.

4. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в статье 98-1 настоящего Закона.

Статья 77. Решение о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется по решению местного исполнительного органа по месту жительства заявителя, за исключением случаев, предусмотренных статьей 100 настоящего Закона.

Статья 78. Гласность предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Списки лиц, состоящих на учете на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, а также списки лиц, получивших жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде за последние двадцать четыре месяца, предоставляются для ознакомления по требованию лиц, состоящих в этих списках. Формы таких списков обязательно должны включать сведения о составе семьи, времени постановки на учет, основаниях для получения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде и его размере, времени предоставления жилища.

Статья 79. Предоставление освободившейся части жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Если в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в котором живут малоимущие социально защищаемые лица, освободившаяся изолированная жилая комната (комнаты), то она предоставляется очередникам, состоящим на учете нуждающихся. При этом граждане, проживающие в таком жилище и нуждающиеся в улучшении имеющихся жилищных условий в соответствии с требованиями статьи 69 настоящего Закона, имеют преимущественное право на получение в пользование освободившейся комнаты (освободившихся комнат).

Глава 11

Права и обязанности нанимателей (поднанимателей) жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 80. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища. Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

1-1. Договор поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом и гражданином в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища.

2. Типовой договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, правила пользования жилищем, содержания жилища и придомовой территории утверждаются Правительством Республики Казахстан.

3. К отношениям, вытекающим из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства.

Статья 81. Предмет договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Предметом договора найма (поднайма) жилища в государственном жилищном фонде или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, является отдельное жилище.

2. Жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире не могут быть самостоятельным предметом договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Статья 82. Признание договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, недействительным

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть признан недействительным в случаях:

- 1) представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении такого жилища;
- 2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в договоре жилище;
- 3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилища;
- 4) нарушения очередности предоставления жилища;
- 5) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилища, установленных законодательством.

2. Требование о признании договора недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения договора.

Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя (поднанимателя)

1. Круг членов семьи нанимателя (поднанимателя) определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. Члены семьи нанимателя (поднанимателя) пользуются наравне с нанимателем (поднанимателем) правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем (поднанимателем) имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

3. Если граждане, указанные в статье 21 настоящего Закона, перестали быть членами семьи нанимателя (поднанимателя), но продолжают проживать в занимаемом ими жилище, они сохраняют свои жилищные права и обязанности как наниматель (поднаниматель) и члены его семьи.

Статья 84. Права нанимателя (поднанимателя) на вселение членов своей семьи в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Наниматель (поднаниматель) вправе вселить в занимаемое жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, супруга, детей, родителей, получив на это письменное согласие совершеннолетних членов своей семьи, проживающих вместе с ним.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия других членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в качестве членов семьи, в соответствии с настоящей статьей приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими гражданами, нанимателем (поднанимателем) и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. Пункт 3 статьи 84 Законом РК от 7 июля 2006 г. № 182-III исключен.

Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами

1. При временном отсутствии нанимателя (поднанимателя) или членов его семьи за ними сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в течение шести месяцев.

2. Если наниматель (поднаниматель) или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего соответственно продлевается.

3. Условия и случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются статьей 86 настоящего Закона.

Статья 86. Случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за гражданами

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за гражданами в случаях:

- 1) прохождения воинской службы в Вооруженных Силах Республики Казахстан либо в составе вооруженных сил созданных с участием Республики Казахстан за ее пределами, — в течение срока службы;
- 2) выезда на работу по трудовому договору или в связи с избранием на выборную должность — в течение всего времени работы;
- 3) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательными актами, — в течение времени пребывания за границей;
- 4) выезда на учебу — в течение времени обучения;
- 5) помещения детей на воспитание в детское учреждение — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) — до достижения детьми совершеннолетия;
- 6) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — на все время до прекращения этих обязанностей;
- 7) выезда на лечение — в течение времени нахождения на лечении;

8) заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной мере наказания, исключая возможность проживания в данной местности, — в течение времени нахождения под стражей либо отбывания наказания. Лишение права на жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в этом случае может быть предусмотрено приговором суда.

2. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Признание лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде вследствие отсутствия сверх установленных в статьях 85-86 настоящего Закона сроков производится по иску наймодателя или оставшегося проживать в этом помещении нанимателя (поднанимателя), либо членов (бывших членов) его семьи.

Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в случае временного отсутствия нанимателя (поднанимателя)

Члены семьи, проживающие в жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, наниматель (поднаниматель) которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем жилищем на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого жилища.

Площадь жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Статья 89. Обязанности временно отсутствующего нанимателя (поднанимателя)

Временное отсутствие нанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору найма жилища из государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных статьей 90 настоящего Закона.

Временное отсутствие поднанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Статья 90. Использование жилища из государственного жилищного фонда, принадлежащего временно отсутствующему гражданину

1. Если в жилище из государственного жилищного фонда не проживают члены семьи временно отсутствующего нанимателя, за которым сохраняется жилище в соответствии со статьями 85 и 86 настоящего Закона, наниматель вправе заселить сохраняемое жилище по договору поднайма либо поселить в нем временных жильцов на срок сохранения жилища.

Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилище из государственного жилищного фонда по своему усмотрению в течение трех месяцев, наймодатель, с согласия нанимателя, вправе предоставить это жилище по договору поднайма другим гражданам в пределах срока, на который за нанимателем сохраняется жилище из государственного жилищного фонда.

Срок поднайма (временного вселения) может быть сокращен при досрочном возвращении нанимателя или членов его семьи.

2. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения поднанимателей или временных жильцов из жилища, предоставленного им наймодателем.

В случае отказа освободить жилище поднаниматели (временные жильцы) по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда.

Статья 91. Предоставление гражданам жилища из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом жилого дома

1. При производстве капитального ремонта жилого дома из государственного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения жильцов (нанимателя), наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилище, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

2. По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено по новому договору найма в постоянное пользование другое помещение, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

3. Расходы, понесенные нанимателем при переселении в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

Нанимателем производится плата только за пользование жилищем, предоставленным на период капитального ремонта, а также за коммунальные услуги, предоставляемые в этом жилище.

4. В тех случаях, когда жилище из государственного жилищного фонда, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено за ним, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое жилище.

Другое жилище по требованию нанимателя или наймодателя предоставляется также в тех случаях, когда в результате капитального ремонта помещение существенно увеличивается и у нанимателя образуются излишки площади.

Если в результате капитального ремонта жилище уменьшается, нанимателю по его требованию предоставляется другое жилище из государственного жилищного фонда, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Статья 92. Изменение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Договор найма жилища из государственного жилищного фонда может быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Договор поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть изменен только с согласия поднанимателя, совершеннолетних членов его семьи и местного исполнительного органа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Статья 93. Изменение договора по требованию нанимателей (поднанимателей), объединяющихся в одну семью

Граждане, проживающие в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и пользующиеся в нем жилыми помещениями по отдельным договорам найма (поднайма), в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора найма (поднайма) на все занимаемое ими жилище.

Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя (поднанимателя)

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по единому договору найма жилища, вправе определить порядок пользования жилищем без заключения отдельных договоров найма (поднайма).

При недостижении соглашения спор разрешается судом с учетом сложившихся условий проживания до возникновения спора.

Статья 95. Изменение договора вследствие признания нанимателем (поднанимателем) другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя (поднанимателя) может с согласия нанимателя (поднанимателя) и остальных совершеннолетних членов семьи потребовать признания его нанимателем (поднанимателем) по ранее заключенному договору найма (поднайма) вместо первоначального нанимателя (поднанимателя). Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя (поднанимателя) любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Перемена нанимателя (поднанимателя) влечет за собой переоформление договора найма (поднайма) жилища.

Статья 96. Обмен жилищами из государственного жилищного фонда

Порядок обмена жилищами из государственного жилищного фонда определяется правовыми режимами жилищ, установленными статьями 98, 99, 100, 101, 110 настоящего Закона.

Для оформления обмена наниматель жилища из государственного жилищного фонда должен получить согласие проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих.

Глава 12

Оплата жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций

Статья 97. Плата за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за содержание жилого дома (жилого здания), коммунальные услуги и услуги связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций

1. Размер платы за пользование жилищем в домах государственного жилищного фонда устанавливается местным исполнительным органом района (города областного значения), города республиканского значения столицы (в домах коммунального жилищного фонда) или администрацией государственного предприятия (в домах жилищного фонда государственных предприятий), если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

1-1. Размер платы за пользование гражданами жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, устанавливается данным местным исполнительным органом.

1-2. Местный исполнительный орган вправе за счет бюджетных средств производить оплату расходов за пользование жилищем в частном жилищном фонде или арендных домах определенным категориям граждан

Категории граждан, расходы которых по арендной плате за пользование жилищем в частном жилищном фонде и арендных домах возлагаются на местный бюджет, определяются местным представительным органом.

2. Плата за коммунальные услуги в жилищах всех форм собственности взимается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

Государство принимает меры по оказанию жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам) на оплату:

капитального ремонта и (или) взносов на накопление средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума семьям (гражданам), проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах) или являющимся нанимателями (поднанимателями) жилых помещений (квартир) в государственном жилищном фонде;

потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций, семьям (гражданам), являющимся собственниками или нанимателями (поднанимателями) жилища;

арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Жилищная помощь, оказывается, по предъявленным поставщиками счетов на оплату коммунальных услуг на содержание, капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума согласно смете, определяющей размер ежемесячных и целевых взносов на содержание, капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за счет бюджетных средств лицам, постоянно проживающим в данной местности. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами города республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) на основании правил предоставления жилищной помощи, утвержденных Правительством Республики Казахстан.

3. Порядок распределения общих расходов по оплате жилища и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями или собственниками, проживающими в общем жилище (в одной квартире), определяется соглашением сторон, а при недостижении соглашения — в судебном порядке.

4. Льготы по оплате жилища и коммунальных услуг устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан.

Глава 13

Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда

Статья 98. Правовой режим жилищ из государственного жилищного фонда, предоставленных в пользование малоимущим социально защищаемым гражданам

1. Предоставляемое малоимущим социально защищаемым гражданам жилище из государственного жилищного фонда может быть приватизировано нанимателем с согласия собственника жилища, в порядке и на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан.

Особенности приватизации жилых помещений комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда устанавливаются в соответствии со статьей 13 настоящего Закона.

2. Предоставленное указанным в настоящей статье гражданам жилище с согласия местного исполнительного органа может быть обменено на другое жилище, также предоставленное малоимущим социально защищаемым гражданам. При этом обмен не должен приводить к намеренному ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий.

3. Жилище, предоставленное в пользование гражданину, относящемуся к малоимущим социально защищаемым слоям населения и поступившему впоследствии на государственную или воинскую службу, работу в бюджетные организации или занявшему государственную выборную должность, может быть, по желанию его и совершеннолетних членов семьи, приравнено к служебному.

Статья 98-1. Правовой режим жилища, приобретенного местным исполнительным органом

1. Местный исполнительный орган, действующий в качестве залогодержателя в результате уступки ему права требования по ипотечному жилищному займу, в случае неспособности залогодателя — гражданина Республики Казахстан, единственного жилище которого приобреталось по долгосрочным льготным жилищным кредитам, полученным в соответствии с законодательством Республики Казахстан, исполнять обязательства по ипотечному жилищному займу вправе по заявлению залогодателя приобретать жилище в соответствии с условиями соглашения об отступном.

2. Жилище, приобретенное местным исполнительным органом в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, переходит в коммунальную собственность и предоставляется залогодателю, который вправе приватизировать его по стоимости уступки права требования залогодержателя.

Статья 99. Правовой режим жилищ, предоставляемых в военных городках, пограничных заставах и иных закрытых объектах

1. Порядок предоставления жилищ из государственного жилищного фонда и пользование ими в военных городках, пограничных заставах и иных закрытых объектах устанавливается законодательством Республики Казахстан.

2. Указанные в настоящей статье служебные жилища могут быть обменены на такие же жилища в границах данного военного городка, пограничной заставы или иных закрытых объектов.

Обмен такими жилищами также может производиться в случае перевода военнослужащего (специалиста) для прохождения службы (работы) в другом военном городке (пограничной заставе, закрытом объекте).

Статья 100. Правовой режим жилищ, предоставляемых из жилищного фонда государственных предприятий

1. Государственные предприятия вправе предоставлять своим работникам жилище из жилищного фонда государственных предприятий. Такое жилище также может быть предоставлено другим лицам, если это не противоречит законодательству Республики Казахстан.

Порядок предоставления указанных жилищ и пользования ими устанавливается Правительством Республики Казахстан.

2. Предоставленное указанным в настоящей статье гражданам жилище может быть с согласия администрации государственного предприятия обменено на другое жилище из жилищного фонда государственных предприятий.

Обмен жилища из жилищного фонда государственных предприятий на жилище из коммунального жилищного фонда и наоборот допускается при наличии согласия администрации предприятия и местных исполнительных органов.

Статья 101. Правовой режим жилищ, приравненных к служебным

1. На отношения по пользованию жилищами, приравненными к служебным, не распространяются правила статей 93 и 95 настоящего Закона, за исключением случаев, когда выселение лиц, связанное с прекращением трудовых отношений, не допускается.

2. Государственные служащие и работники бюджетных организаций, а также лица, занимающие государственные выборные должности, могут приватизировать занимаемые

ими жилища, приравненные к служебным, с согласия собственников, в порядке и на условиях, установленных законодательством, если они проработали на государственной службе или в бюджетных организациях (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет, а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по основаниям, указанным в пункте 5 настоящей статьи.

3. Военнослужащие, которым жилище, приравненное к служебному, было предоставлено на период прохождения службы в данном населенном пункте, вправе приватизировать его (за исключением жилых помещений, расположенных в военных городках, пограничных заставах и иных закрытых объектах) после десятилетнего стажа воинской службы, а при увольнении по выслуге лет, болезни или по сокращению штатов—независимо от срока службы.

В случаях невозможности приватизации такого жилища, вследствие его расположения в закрытых и обособленных военных городках, пограничных заставах, право приватизации компенсируется стоимостью соответствующего жилища для его приобретения (строительства) в другой местности.

Военнослужащие, уволенные с воинской службы по указанным основаниям и имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, имеют право приватизировать жилое помещение безвозмездно.

Льготы, предусмотренные настоящим пунктом, применяются один раз.

4. В случае смерти гражданина, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего), если последний имел на это право, но не реализовал его.

5. Государственные служащие и работники бюджетных организаций, прекратившие трудовую деятельность на государственной службе или в бюджетных организациях (в связи с которой было предоставлено жилище, приравненное к служебному) до момента возникновения права приватизации занимаемого жилища, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения, кроме случаев увольнения по следующим основаниям:

- 1) ликвидации организации (предприятия), сокращения численности или штата работников;
- 2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;
- 3) в связи с выходом на пенсию.

Не могут быть также выселены семьи работников, погибших при исполнении служебных обязанностей.

6. Военнослужащие, уволенные с воинской службы до момента возникновения права приватизации жилища, приравненного к служебному, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения, кроме случаев увольнения по выслуге лет, болезни военнослужащего или сокращения штатов (численности).

7. Выселение указанных в настоящей статье лиц не допускается, если они имеют право на приватизацию занимаемого ими жилища, но не реализовали это право.

8. Семьи, потерявшие кормильца, в связи с работой (службой) которого было предоставлено жилище, могут быть выселены из занимаемого ими жилища, приравненного к служебному, только с предоставлением другого пригодного для проживания жилого помещения в соответствии с действующими нормами.

9. Выселение лиц, указанных в настоящей статье, допускается также по иным основаниям, предусмотренным главой 14 настоящего Закона.

10. Лица, проживающие в жилищах, приравненных к служебным, вправе обменять жилище на другое с согласия государственного органа, предоставившего жилище, приравненное к служебному.

Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 102. Расторжение нанимателем договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Наниматель (поднаниматель) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, вправе (с согласия совершеннолетних членов семьи) в любое время расторгнуть договор найма (поднайма).

2. В случае выезда нанимателя (поднанимателя) и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма (поднайма) жилища считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 103. Расторжение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по требованию наймодателя и выселение нанимателя (поднанимателя) из жилища

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Законом.

2. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, допускается в случаях расторжения договора найма (поднайма), а также по другим основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

3. Выселение без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается.

Статья 104. Выселение с предоставлением другого жилища из государственного жилищного фонда

1. Граждане выселяются из жилищ в государственном жилищном фонде и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, с предоставлением другого благоустроенного жилища, кроме случаев, предусмотренных пунктами 5 и 6 статьи 101, статьей 107, пунктом 1 статьи 108, статьями 111 и 114 настоящего Закона.

2. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 91, пункте 8 статьи 101 и пункте 3 статьи 103 настоящего Закона, предоставляется другое, пригодное для проживания жилое помещение.

3. Предоставление другого жилища обеспечивает юридическое лицо, предъявившее требование о выселении.

Статья 105. Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может

быть расторгнут, а наниматель (поднаниматель) выселен с предоставлением другого благоустроенного жилища в случаях:

- 1) если жилой дом (жилое здание), в котором находится жилище, подлежит сносу в связи с изъятием (выкупом) земельного участка для государственных нужд;
- 2) если жилой дом (жилое здание) подлежит переоборудованию в нежилое здание в силу непригодности его для дальнейшего проживания;
- 3) если жилище грозит обвалом (обрушением);
- 4) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища (пункты 2 и 3 статьи 91 настоящего Закона);
- 5) признания договора найма (поднайма) жилища недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

2. Предоставляемое взамен освобождаемого благоустроенное жилище должно отвечать требованиям и условиям статей 75 и 76, пунктов 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Статья 106. Жилище, предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, другое жилище должно отвечать требованиям статей 75 и 76 настоящего Закона и не может быть размером меньше того, которое занимали выселяемые.

2. Если наниматель (поднаниматель) занимал более одной комнаты, ему должно быть предоставлено отдельное жилище, состоящее из того же числа комнат.

3. Если наниматель (поднаниматель) имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными пунктом 1 статьи 75 настоящего Закона, а нанимателю (поднанимателю) или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, — с учетом права на дополнительную площадь.

4. Гражданам, проживающим в сносимом жилище не менее пятнадцати лет, по их желанию, другое благоустроенное жилище предоставляется в жилых домах, построенных на месте сносимых строений или вблизи от них. До предоставления такого жилища эти граждане обеспечиваются временным жильем, отвечающим требованиям пункта 5 настоящей статьи.

5. Пригодное для проживания жилище должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать санитарным и техническим требованиям.

Переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий. Расходы нанимателя (поднанимателя), связанные с переселением в случаях, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4) пункта 1 статьи 105 настоящего Закона, должны быть возмещены наймодателем.

6. Споры, связанные с выселением граждан по основаниям, предусмотренным статьей 105 настоящего Закона, решаются в судебном порядке.

В решении суда о выселении нанимателя (поднанимателя) должно быть указано жилище, предоставляемое выселяемому, с обозначением адреса, по которому это жилище находится, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

Статья 107. Основания выселения без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Выселение нанимателя (поднанимателя), членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц без предоставления другого жилища допускается в случаях, если:

- 1) они систематически разрушают или портят жилище;
- 2) они используют жилище с нарушением требований статьи 4 настоящего Закона;
- 3) они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одном помещении или в одном жилом доме;

4) они без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем;

5) лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;

6) лицо самоуправно заняло жилище;

7) договор найма (поднайма) жилища был признан недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 108 настоящего Закона;

8) они приобрели иное жилище на праве собственности, независимо от его места нахождения;

9) возникли основания, предусмотренные статьями 111 (за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 1), 2), 3), а также частью второй пункта 5, пунктами 7, 8 статьи 101) и 114 настоящего Закона.

Статья 108. Последствия признания недействительным договора найма (поднайма) жилища

1. В случае признания договора найма (поднайма) жилища недействительным вследствие заведомо неправомερных действий лиц, заключивших договор и получивших жилище, они подлежат выселению без предоставления другого жилища.

2. Если договор найма (поднайма) жилища признан недействительным по другим основаниям, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, указанные в договоре граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного жилища. Обязанность предоставления другого жилища возлагается на юридическое лицо, действия которого послужили основанием признания договора недействительным. В этом случае в решении суда может не указываться адрес предоставляемого жилища.

3. Должностное лицо, допустившее неправомερные действия при заключении договора найма (поднайма), привлекается к ответственности в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Глава 15

Пользование служебными жилищами и жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

Статья 109. Служебные жилища

1. Служебные жилища из государственного жилищного фонда предназначаются для заселения по договору найма гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы.

2. Пункт 2 исключен Законом РК от 8 июня 2009 года № 163-IV.

3. Жилища включаются в число служебных и исключаются из их числа решением местных исполнительных органов района (города областного значения) города республиканского значения, столицы.

Статья 110. Предоставление и пользование служебным жилищем

1. Порядок предоставления и пользования служебными жилищами из государственного жилищного фонда определяется настоящим Законом и иными нормами законодательства Республики Казахстан.

К пользованию служебным жилищем не применяются правила статей 90, 93, 95 настоящего Закона.

2. Обмен служебными жилищами из государственного жилищного фонда допускается с согласия государственного органа, предоставившего служебное жилище.

Статья 111. Выселение из служебных жилищ

1. Работники, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми им предоставлялось служебное жилище, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 1), 2), 3), а также части второй пункта 5 статьи 101 настоящего Закона, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

2. Требование о выселении по указанным основаниям может быть предъявлено в течение трех лет со дня прекращения трудовых отношений.

Статья 112. Порядок предоставления жилого помещения в общежитиях государственного жилищного фонда

Жилое помещение в общежитии государственного жилищного фонда предоставляется для проживания лиц, работающих по трудовому договору, на период работы, а также студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся на период учебы по решению администрации предприятия, учреждения.

В решении должны быть перечислены все лица, вселяемые вместе с тем, кому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц запрещается.

Статья 113. Порядок пользования жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

1. Жилые помещения в общежитиях могут быть коленного и комнатного типов.

2. Размер жилой площади в общежитии государственного жилищного фонда на одного проживающего должен составлять не менее санитарной нормы жилой площади, действующей в республике.

Проживающему в общежитии комнатного типа, в зависимости от количества членов семьи, может быть предоставлено жилое помещение, состоящее из двух и более комнат.

3. Правила пользования общежитиями государственного жилищного фонда, а также размер платы за пользование жилыми помещениями в этих общежитиях устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

4. При необходимости администрация предприятия или учреждения, предоставившая общежитие, вправе переселять проживающих лиц (с членами семьи) в другие жилые помещения того же или другого общежития. Лицу, проживающему в помещении комнатного типа, при переселении предоставляется другое жилое помещение комнатного типа.

Статья 114. Выселение из общежития государственного жилищного фонда

1. Лица, работавшие по трудовому договору и прекратившие эти трудовые отношения, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению вместе с проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения из общежития государственного жилищного фонда, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Данное положение не распространяется на лиц, получивших право на проживание в жилых помещениях комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда на основании трудового договора или иных решений местных исполнительных органов и администрации предприятия (учреждения), а также других лиц, фактически проживающих с момента вселения до вступления в силу настоящего Закона.

2. Выселение из общежитий без предоставления другого жилого помещения возможно также по основаниям, предусмотренным статьей 107 настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 5

Глава 16

Договорные обязательства по предоставлению жилища

Статья 115. Понятие и виды договорных обязательств

1. Жилище может предоставляться на основе договора о предоставлении жилищ в собственность или пользование, не противоречащего законодательству Республики Казахстан.

2. Договоры, в частности, могут заключаться:

1) о предоставлении жилища на время капитального ремонта;

2) об освобождении подлежащего сносу жилища с условием предоставления взамен жилища, которое будет построено на этом или близлежащем земельном участке;

3) о передаче занимаемого гражданами жилища застройщику для отселения в него лиц, проживающих в жилищах, подлежащих сносу, с предоставлением взамен другого жилища;

4) о сдаче, в связи с выездом в другую местность, местному исполнительному органу или юридическому лицу занимаемого жилища, с условием предоставления другого жилища по возвращении на жительство в данный населенный пункт;

5) о предоставлении жилища лицу, принимавшему трудовое участие в строительстве жилого дома (части дома) или жилого комплекса или участвовавшего собственными средствами в финансировании строительства;

6) о предоставлении жилища по условиям трудового договора.

Статья 116. Договор об освобождении подлежащего сносу жилища под условие предоставления взамен другого жилища

1. В случае сноса в связи с отводом земельного участка для государственных нужд между застройщиком, производящим снос, и собственниками (нанимателями) жилищ может быть заключен договор о предоставлении в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилых домах бывшим собственникам (нанимателям) взамен снесенных жилых помещений.

В этом случае застройщик обязан предоставить собственнику (нанимателю) благоустроенное жилище, отвечающее требованиям пункта 1 статьи 76 настоящего Закона, а собственники (наниматели) жилищ, подлежащих сносу, обязаны освободить занимаемые ими помещения в обусловленный договором срок. По согласованию сторон в договоре могут быть предусмотрены иные условия и сроки предоставления благоустроенного жилища, сумма возможной компенсации, размеры жилища, этажность, количество комнат, состав семьи и другие затрагивающие интересы сторон условия.

Жилища могут предоставляться соответственно в собственность или в пользование.

До предоставления благоустроенного жилища подлежащие выселению граждане расселяются (с их согласия) во временных жилищах, находящихся в данном населенном пункте и отвечающих техническим и санитарным нормам. Расходы по оплате временного жилого помещения возлагаются на застройщика.

2. Если благоустроенное жилище не будет предоставлено в обусловленный договором срок, по решению суда застройщик будет обязан за счет собственных средств приобрести для собственника (нанимателя), лишившегося жилья, другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным условиями договора, а также возместить ущерб, причиненный вследствие нарушения договорных обязательств.

РАЗДЕЛ 6

Глава 17

Переходные положения

Статья 117. Сохранение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище

1. Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в жилище к моменту введения в действие настоящего Закона, сохраняют право на получение жилища из государственного жилищного фонда в прежнем порядке.

2. В случае передачи жилищного фонда государственных предприятий в государственный коммунальный жилищный фонд вместе с жилищным фондом соответствующему местному исполнительному органу передаются и списки граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище по месту работы.

При этом лица, состоявшие к моменту передачи жилищного фонда на учете нуждающихся в жилище по месту работы, включаются в списки, составленные по месту жительства, исходя из даты принятия их на учет по месту работы. Если указанные лица состоят на учете и по месту жительства, то они включаются в списки, исходя из даты принятия их на учет по месту работы или жительства, по выбору заявителя.

Местные исполнительные органы в десятидневный срок передают гласности изменения в списках нуждающихся в жилище с указанием и подтверждением причин внесенных изменений в порядке, устанавливаемом статьей 78 настоящего Закона.

Статья 118. Первоочередное и внеочередное предоставление жилища из государственного жилищного фонда

1. В первую очередь жилище из государственного жилищного фонда предоставляется равно нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) инвалидов и участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц;

2) Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда, матерей, награжденных подвеськой "Алтын алка" и которым ранее присвоено звание "Мать-героиня", а также лиц, награжденных орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней;

3) лиц, пребывавших в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР и Республики Казахстан, партизан гражданской и Великой Отечественной войн, воинов-интернационалистов, а также других лиц, принимавших участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Казахстан;

4) инвалидов 1 и 2 групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);

5) семей погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая, или пропавших без вести воинов (партизан);

6) лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

7) граждан, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие экологических бедствий, Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

8) граждан, в отношении которых в судебном порядке установлен факт незаконного осуждения или внесудебных репрессий по политическим мотивам (признанных в судебном порядке жертвами политических репрессий или пострадавшими от политических репрессий);

9) семей молодоженов, вступивших в первый брак до 30 лет и родивших ребенка в первые три года после вступления в брак;

10) лиц, воспитывающих детей-инвалидов;

11) многодетных семей;

12) инвалидов 3 группы, пенсионеров по возрасту, одиноких матерей (не состоящих в браке женщин, воспитывающих ребенка), семей при рождении близнецов, если эти категории граждан получают доходы ниже прожиточного минимума, определяемого в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

13) демобилизованных военнослужащих, прослуживших свыше двадцати лет и уволенных с воинской службы в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов (численности), при возвращении к месту проживания на территории Республики Казахстан до воинской службы;

14) педагогических работников государственных учреждений образования;

15) медицинских и фармацевтических работников, непосредственно оказывающих медицинскую и лекарственную помощь населению в государственных учреждениях здравоохранения;

16) судей, сотрудников органов прокуратуры, государственного следственного комитета и органов внутренних дел.

Граждане, получившие жилище из государственного жилищного фонда в первоочередном порядке, могут быть вновь включены в списки на получение другого жилища в первоочередном порядке лишь по решению местных исполнительных органов.

2. Вне очереди жилище из государственного жилищного фонда предоставляется нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия на территории Республики Казахстан стало непригодным для проживания;

2) лиц, возвратившихся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилища ввиду сноса или переоборудования в нежилое помещение;

3) реабилитированных, утративших жилище вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата прежнего жилища, если требование о предоставлении жилища заявлено в течение года после реабилитации;

4) детей-сирот, не достигших двадцати лет, потерявших родителей до совершеннолетия. При призыве на воинскую службу возраст таких лиц продлевается на срок прохождения ими срочной воинской службы;

5) лиц, которым жилище должно быть предоставлено в силу государственных обязательств, вытекающих из трудового договора, либо неправомерно лишенных возможности пользоваться прежним жилищем;

6) лиц, избранных на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилище за ними не сохраняется.

3. Лица, удостоенные государственных наград Республики Казахстан, имеют право на получение жилья в порядке, установленном законодательством о государственных наградах Республики Казахстан.

Статья 119. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда в силу договора

1. Договоры, которые заключены в соответствии с действовавшим до вступления в силу настоящего Закона жилищным законодательством, подлежат исполнению и в тех случаях, когда настоящим Законом заключение подобных договоров не предусмотрено.

2. В случае передачи жилищного фонда государственного предприятия, заключившего договор о предоставлении жилого помещения, в государственный коммунальный жилищный

фонд обязанность предоставления жилища, обусловленного договором, возлагается на местные исполнительные органы, принявшие этот фонд в свое ведение.

3. При передаче государственного жилищного фонда и незавершенного строительством жилого дома другому застройщику на него возлагаются обязанности предоставления жилища, обусловленного договором прежнего застройщика.

Статья 119-1. Особенности предоставления жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных нужд в столице Республики Казахстан

В столице Республики Казахстан при изъятии (выкупе) земельных участков для государственных нужд по выбору собственника жилища, расположенного на изымаемом (выкупаемом) земельном участке, выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища либо предоставляется в собственность благоустроенное жилище (квартира или жилой дом), полезная площадь которого не должна превышать полезной площади изымаемого (выкупаемого) жилища (квартиры или дома), если гражданам не гарантированы законом иные льготные нормы.

Предоставление бывшим собственникам (нанимателям) в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилых домах взамен снесенных жилых помещений в силу договорных обязательств, предусмотренных статьей 115 настоящего Закона, осуществляется только при согласии застройщика.

Статья 119-2. Особенности уступки права требования по ипотечному жилищному займу

Действие статьи 98-1 настоящего Закона распространяется только на правоотношения, возникшие в связи с реализацией Указа Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. № 1344 "О новой жилищной политике".

Статья 120. Особенности выселения из служебных жилищ

Без предоставления другого пригодного для проживания жилища не могут быть выселены из служебного жилища, предоставленного до введения в действие настоящего Закона:

- 1) инвалиды 1 и 2 групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);
- 2) участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные к ним;
- 3) семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов;
- 4) граждане, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;
- 5) лица, проработавшие на предприятии или в учреждении, предоставившем служебное жилище, не менее 10 лет;
- 6) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилище, но не прекратившие трудовых отношений с этим предприятием или учреждением;
- 7) лица, уволенные по возрасту или по состоянию здоровья, а также в связи с сокращением штатов, ликвидацией предприятия или учреждения;
- 8) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилище;
- 9) многодетные семьи.

Статья 121. Пользование жилищами, принадлежащими юридическим лицам, основанное на негосударственной форме собственности

Договор найма (аренды) жилища, принадлежащего юридическому лицу, основанному на негосударственной форме собственности, заключенный до введения в действие настоящего Закона, сохраняет силу на срок действия указанного договора.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1

Глава 1. Общие положения	3
Глава 1-1. Государственное регулирование в сфере жилищных отношений	7

РАЗДЕЛ 2

Глава 2. Приобретение права частной собственности на жилище	9
Глава 3. Содержание права собственности на жилище и условия его осуществления	11
Глава 4. Наем жилищ в частном жилищном фонде	12
Глава 5. Прекращение права частной собственности на жилище	14

РАЗДЕЛ 3

Глава 6. Кондоминиум	15
Глава 6-1. Государственный контроль в области жилищного фонда	18
Глава 7. Управление объектом кондоминиума	19
Глава 8. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	26

РАЗДЕЛ 4

Глава 9. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде	30
Глава 10. Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде	31

Глава 11. Права и обязанности нанимателей (поднанимателей) жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде	34
Глава 12. Оплата жилищ из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций	39
Глава 13. Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда	40
Глава 14. Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилищ, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде	43
Глава 15. Пользование служебными жилищами и жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда	45

РАЗДЕЛ 5

Глава 16. Договорные обязательства по предоставлению жилища	47
---	----

РАЗДЕЛ 6

Глава 17. Переходные положения	48
--------------------------------------	----

О ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЯХ

Закон Республики Казахстан

Сдано в набор 03.09.2009. Подписано в печать 03.09.2009.
Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Arial. Печать офсетная.
Тираж 500 экз. Заказ № 804.

Издательство "ЮРИСТ".
050016, г. Алматы, Тулебаева, 17.
тел. (727) 2-712-306.