

Закон Республики Казахстан от 16.04.1997 N 94-1
"О ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЯХ"

Раздел I.

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 термины и определения

Применяемые в настоящем Законе термины и определения означают:

жилищный фонд - находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

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;

Примечание

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

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

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

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

Примечание

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 или соглашением между собственниками;

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

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;

жилая площадь - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобное) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

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

полезная площадь жилища (квартиры) - сумма жилой и нежилой площадей жилища;

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;

общее имущество - части жилого дома, кроме помещений, находящихся в раздельной собственности. Право на общее имущество включает также предусмотренные законодательством права на земельный участок;

общее имущество ограниченного пользования - передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам);

земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом в порядке, установленном законодательством;

кондоминиум - особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс (далее - объект кондоминиума), при которой помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности;

раздельная (индивидуальная) собственность - собственность граждан, юридических лиц или государства на помещение в составе жилого дома (жилого здания), в котором образована особая форма собственности на недвижимость - кондоминиум;

кооператив собственников помещений - некоммерческое объединение собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемое с целью управления объектом кондоминиума;

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, а в отдельных случаях - правом распоряжения в установленном порядке, и участвуют в расходах на содержание жилого дома;

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

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);

наймодатель (арендодатель) - сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или выступающая от имени собственника;

наниматель (арендатор) - сторона в договоре найма жилища, получающая в постоянное или временное пользование жилище или его часть;

малоимущие - 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;

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

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

военнослужащие - офицеры, прапорщики, мичманы и сверхсрочнослужащие, в том числе и уволенные в запас (отставку) по возрасту, болезни, а также по сокращению штатов (численности);

репатрианты - лица, возвращающиеся на историческую родину из других государств для постоянного проживания в Республике Казахстан;

реквизиция жилища - принудительное изъятие жилища у собственника в условиях чрезвычайных ситуаций по решению государственных органов, в порядке, установленном законодательными актами, с выплатой стоимости изъятых жилища либо иными видами возмещения, не противоречащими законодательным актам Республики Казахстан;

приватизация жилища - приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с законодательством;

стоимость жилища - рыночная стоимость жилища, определяемая на день совершения сделки;

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

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

расходы на содержание жилища - сумма платежей, необходимая на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт жилого дома, а также содержание земельного участка.

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

1. Жилищный фонд Республики Казахстан включает:

- 1) частный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности;
- 2) 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).

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 фонда 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 специальным уполномоченным органом или лицом.

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

В случае, когда переоборудование и перепланировка помещений затрагивают интересы других собственников, требуется их предварительное письменное согласие.

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

Управление жилищным фондом 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.

Раздел II.

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, находящиеся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.

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

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 запрещенными 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.

Примечание

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 отдельной (индивидуальной) 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 коечного типа, предоставленные лицам, работающим по срочному трудовому договору (контракту), студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

Примечание

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 надобностей

1. При сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных надобностей 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 определяется 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 частной 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.

Примечание

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.

Примечание

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 законодательством 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 отдельной 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. Сохранение жилища за собственником

Непроживание собственника в жилище, независимо от времени отсутствия и от сохранения гражданства Республики Казахстан, не прекращает и не ограничивает прав и обязанностей собственника.

Статья 21. Члены семьи собственника жилища

1. Членами семьи собственника жилища признаются постоянно 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.

Примечание

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 семьи 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 постоянного 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.

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.

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 подлежит 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 наем жилое помещение или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища в наем 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 подлежит 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 найма 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 поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднанимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных статьей 29 настоящего Закона.

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

4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаниматель 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 поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаниматели и временные жильцы 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 надобностей.

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;

Примечание

2) благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящего Закона;

Примечание

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 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.

Примечание

Раздел III.

Глава 6. Кондоминиум

Статья 31. Образование и прекращение кондоминиума

1. В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется особая форма собственности - кондоминиум.

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

Те части дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая

элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), принадлежат собственникам помещений на праве общей собственности.

Земельный участок при жилом доме может принадлежать собственникам помещений на праве общего землепользования.

3. Доля каждого собственника помещений в общем имуществе неотделима от отдельной (индивидуальной) собственности на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома. Такая доля не может быть выделена в натуре.

4. В случае, если помещения пристраиваются к объекту кондоминиума 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, принадлежащего ему на праве отдельной (индивидуальной) 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 надобностей, или повреждении (разрушении) большей части жилого дома в результате чрезвычайной ситуации.

Статья 32. Регистрация объекта кондоминиума

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

2. Регистрация объекта кондоминиума должна производиться собственниками помещений либо уполномоченными ими лицами. До такой регистрации сделки участников кондоминиума либо органа, управляющего объектом кондоминиума, связанные с общей собственностью не приобретают юридической силы.

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

Примечание

4. При регистрации сделок по праву распоряжения помещением, находящимся в отдельной (индивидуальной) собственности, а также при изменении границ помещений и всего объекта кондоминиума, в документы регистрации объекта кондоминиума вносятся соответствующие дополнения и (или) изменения.

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 в кондоминиуме

1. Все собственники помещений - участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом.

2. Собственник помещения в кондоминиуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Ограничения в указанном праве могут быть установлены соглашением собственников помещений либо решением органа управления объектом кондоминиума.

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 кондоминиума.

4. Собственники помещений вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений либо решением органа управления объектом кондоминиума.

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

Статья 35. Обязанности собственников помещений

1. Собственники помещений несут обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

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

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

Статья 36. Обязанности несобственников 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 кондоминиума, но обязаны соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) помещений объекта кондоминиума.

2. В случае, если отсутствующий собственник помещения в кондоминиуме не исполняет обязанности по содержанию общего имущества, такие обязанности должны исполняться лицами, проживающими в нанимаемом жилище или арендующими нежилые помещения.

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 кондоминиума, не затрагивающих его интересов.

В решении вопросов, затрагивающих исключительно интересы собственников нежилых помещений, не могут участвовать другие собственники.

Статья 38. Доступ к помещениям

По получении заблаговременного письменного уведомления собственник либо другой проживающий обязаны допустить представителя других собственников помещений или органа управления объектом кондоминиума 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 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 кондоминиума

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 помещением 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 или органа управления объектом кондоминиума.

Глава 7. Управление объектом кондоминиума

Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума

1. Не позже чем через месяц после регистрации объекта кондоминиума собственники помещений должны решить вопрос о форме управления объектом кондоминиума. До такого решения о обязательствах, связанных с объектом кондоминиума 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 кондоминиума.

2. Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Такими формами могут быть:

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

2) кооператив собственников помещений (квартир);

3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) физическими (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказания жилищно - эксплуатационных и коммунальных услуг);

4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

3. Объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых по договору службе оказания жилищно - эксплуатационных и коммунальных услуг либо управляющему жилым домом, определяется договором.

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 кондоминиума любой из собственников, а в домах, где объект кондоминиума

образован вследствие приватизации жилых помещений, - 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 кондоминиума может быть изменена.

7. Собственники помещений жилого дома, который вместе с другими домами управляется одним кооперативом собственников помещений, вправе по решению, принятому большинством, выйти из состава этого кооператива и образовать свой отдельный кооператив либо применить иную форму управления объектом кондоминиума.

Статья 43. Образование кооперативов собственников помещений

1. Для управления многоквартирным жилым домом или группой рядом расположенных 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 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 - участников кондоминиума или их доверенных лиц.

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

О созыве повторного собрания каждый собственник извещается не менее чем за пять дней до намеченного дня созыва. Повторное собрание признается состоявшимся, независимо от числа его участников.

Для ведения собрания избирается председатель и секретарь.

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

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.

3. 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, относящиеся к содержанию и использованию общего имущества и обеспечивающие прочность и безопасность эксплуатации дома.

Статья 44. Регистрация кооперативов собственников помещений

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

2. Для регистрации кооператива собственников помещений в регистрирующий орган представляются:

1) заявление;

2) протокол учредительного собрания собственников помещений в объекте кондоминиума;

3) Устав кооператива собственников помещений (квартир);

4) государственный акт о регистрации объекта кондоминиума.

3. Местные исполнительные органы должны оказывать всестороннюю помощь и содействие в создании кооперативов собственников помещений.

4. В случае, если представлены не все документы, необходимые для осуществления регистрации, или предоставленные документы не соответствуют требуемой форме, регистрирующим органом устанавливается срок предоставления недостающих документов. При предоставлении всех документов в установленный срок заявление считается поданным в день первоначального предоставления документов. В противном случае заявление и другие документы считаются непредоставленными и возвращаются заявителям.

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

1) о регистрации кооператива;

2) об установлении срока для приведения представленных документов в соответствие с требованиями законодательства;

3) об отказе в регистрации кооператива. Соответствующее решение регистрирующего органа с обоснованием отказа в пятидневный срок со дня его принятия высылается в адрес лица, указанного в заявлении о регистрации, либо вручается названному лицу или иным уполномоченным им лицам под расписку.

6. В регистрации кооператива собственников помещений (квартир) должно быть отказано в случае существенного нарушения порядка и условий создания кооператива, при несоответствии Устава кооператива требованиям законодательства.

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

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

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений

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

1. Устав кооператива собственников помещений (квартир) должен содержать сведения, предусмотренные статьями 42 и 108 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

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

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений

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

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) установление необходимости внесения изменений в государственный акт о регистрации объекта кондоминиума, а также в Устав, изменение и принятие других правил и положений;

2) избрание председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждения;

3) утверждение ежегодного отчета кооператива;

4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов;

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) прекращение кооператива собственников помещений.

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.
 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

1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений 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;

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;

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.

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

4. Заседание правления признается правомочным 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

1. Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир) вправе проводить финансовую проверку любого участка деятельности кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по предоставленной правлением годовой смете доходов и расходов.

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 в общих расходах

1. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в общих расходах по содержанию и использованию общего имущества соразмерно их доле. Обязательные платежи производятся ежемесячно, если Уставом кооператива не предусмотрено иное.

Дополнительные расходы, не относящиеся к разряду обязательных и обеспечивающих необходимую эксплуатацию дома в целом, 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, связанные с индивидуальным использованием представленного им кооперативом собственников помещений 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 задолженности в течении 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 51. Прекращение кооператива собственников помещений

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

1) при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

2) по решению, принятому собственниками помещений о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума;

3) по решению, принятому собственниками помещений, 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 и 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 и 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 и 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 и 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 для регистрации недвижимости.

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

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 кондоминиума.

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

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

Раздел IV.

Глава 9. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда

Статья 67. Условия предоставления жилища из государственного жилищного фонда

1. Жилища из государственного жилищного фонда 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 предоставляются также нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Предоставляемые им жилища 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.

Примечание

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;

б) дети - сироты, не достигшие двадцати лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на военную службу возраст продлевается на срок прохождения срочной военной службы;

7) репатрианты;

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 спасании 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 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
Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

Глава 10. Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда

Статья 71. Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда

1. Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда, осуществляется по месту жительства в местном исполнительном органе.

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 рассматриваются в течении 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

В постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда может быть отказано, если будет установлено, что гражданин стал нуждающимся в результате преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течении 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;

Примечание

- 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;
- 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

1. Снятие с учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда, возможно в случаях:

- 1) если отпали основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда;
- 2) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт;
- 3) предоставления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда либо

совершения неправомерных действий 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 его семьи, вместе с ним состоящими на учете, если при этом не отпали основания для признания их нуждающимися в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда.

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 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 жилища из государственного жилищного фонда

1. Жилище из государственного жилищного фонда, 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.

Примечание

2. Местные исполнительные органы ведут отдельные списки учета нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда:

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 по отдельным спискам производится местными исполнительными органами 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 перед другим, включенным в данный список, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Статья 75. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда

1. Жилище из государственного жилищного фонда 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 военной службе, а также не работающим в бюджетных организациях (учреждениях), жилище из государственного жилищного фонда 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 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.

Примечание

Статья 76. Требования, предъявляемые к жилищам из государственного жилищного фонда

1. Жилище из государственного жилищного фонда, 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 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 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.

Примечание

Статья 77. Решение о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда Жилище из государственного жилищного фонда 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 Списки лиц, состоящих на учете на получение жилища из государственного жилищного фонда, а также списки лиц, получивших жилище из государственного жилищного фонда 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 и его размере, времени предоставления жилища.

Статья 79. Предоставление освободившейся части жилища из государственного жилищного фонда

Если в жилище из государственного жилищного фонда, в котором живут малоимущие социально защищаемые лица, освободилась 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 жилищ из государственного жилищного фонда

Статья 80. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда

1. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда 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.

2. Типовой договор найма жилища из государственного жилищного фонда, правила пользования жилищем, содержания жилища и придомовой территории утверждаются Правительством Республики Казахстан.

3. К отношениям, вытекающим из договора найма жилища из государственного жилищного фонда, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства.

Статья 81. Предмет договора найма жилища из государственного жилищного фонда

1. Предметом договора найма в государственном 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 жилища из государственного жилищного фонда.

Статья 82. Признание договора найма жилища из государственного жилищного фонда недействительным

1. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда может быть признан недействительным в случаях:

1) представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении такого жилища;

2) нарушение 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 течении трех лет со дня заключения договора.

Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя

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

2. Члены семьи нанимателя пользуются наравне с нанимателем правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма жилища из государственного жилищного фонда. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

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

Статья 84. Права нанимателя на вселение членов своей семьи и других граждан в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда

1. Наниматель вправе вселить в занимаемое жилище из государственного жилищного фонда супруга, детей, родителей, других лиц, 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 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 и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. Наниматель вправе сдавать жилище или часть его в поднаем на условиях, предусмотренных статьей 26 настоящего Закона.

Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда за временно отсутствующими гражданами

1. При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилище из государственного жилищного фонда в течении шести месяцев.

2. Если наниматель 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 за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливается статьей 86 настоящего Закона.

Статья 86. Случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда за гражданами

1. Жилище из государственного жилищного фонда сохраняется за гражданами в случаях:

1) прохождения военной 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 срочному трудовому договору (контракту) или в связи с избранием на выборную должность - в течении всего времени работы;

3) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательными актами, - в течение времени пребывания за границей;

4) выезда на учебу - в течении времени обучения;

5) помещение 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 течении времени нахождения на лечении;

8) заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной мере наказания, исключающей возможность проживания в данной местности, - в течении времени нахождения под стражей либо отбывания наказания. Лишение права на жилище из государственного жилищного фонда в этом случае может быть предусмотрено приговором суда.

2. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда сохраняется за отсутствующим в течении шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда

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

Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда в случае временного отсутствия нанимателя

Члены семьи, проживающие в жилище из государственного жилищного фонда, наниматель 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, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Статья 89. Обязанности временно отсутствующего нанимателя

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.

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 жилища из государственного жилищного фонда
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.

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

Граждане, проживающие в одном жилище из государственного жилищного фонда и пользующиеся в нем жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое ими жилище.

Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилище из государственного жилищного фонда по единому договору найма жилища, вправе определить порядок пользования жилищем без заключения отдельных договоров найма.

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

Статья 95. Изменение договора вследствие признания нанимателем другого члена семьи

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

Перемена нанимателя влечет за собой переоформление договора найма 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, 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 за коммунальные услуги, и услуги связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций

Примечание

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

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 помощи малообеспеченным семьям (гражданам) на оплату содержания жилища (кроме содержания индивидуального жилого дома), потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к городской сети телекоммуникаций. Жилищная помощь оказывается за счет средств местных бюджетов лицам, постоянно проживающим в данной местности и являющимся собственниками или нанимателями (арендаторами) жилища. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами.

Примечание

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.

Примечание

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 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 военную службу, работу в бюджетные организации или

заявшему государственную выборную должность, может быть, по желанию его и совершеннолетних членов семьи, приравнено к служебным.

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

Примечание

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, единственное 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, представляемых 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 военной 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 военной 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 военной 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.

Глава 14. Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда

Статья 102. Расторжение нанимателем договора найма жилища из государственного жилищного фонда

1. Наниматель жилища из государственного жилищного фонда вправе (с согласия совершеннолетних членов семьи) в любое время расторгнуть договор найма.

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

Статья 103. Расторжение договора найма жилища из государственного жилищного фонда по требованию наймодателя и выселение нанимателя из жилища

1. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Законом.

2. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда допускается в случаях расторжения договора найма, а также по другим основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

3. Выселение без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда 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 с предоставлением другого 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 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

1. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда может быть расторгнут, а наниматель 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 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

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда другое жилище должно отвечать требованиям статей 75 и 76 настоящего Закона и не может быть размером меньше того, которое занимали выселяемые.

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

3. Если наниматель имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными пунктом 1 статьи 75 настоящего Закона, а нанимателю

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, 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 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

Выселение нанимателя, 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 систематически 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 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 жилища

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

2. Если договор найма 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 решение суда может не указываться адрес предоставляемого жилища.

3. Должностное лицо, допустившее неправомερные действия при заключении договора найма, привлекается к ответственности в порядке, установленном законодательством 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. Перечень категорий работников, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы и которым могут быть предоставлены служебные жилища, устанавливается законодательством Республики Казахстан.

3. Жилища включаются в число служебных и исключаются из числа решением местных исполнительных органов.

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 течении трех лет со дня прекращения трудовых отношений.

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

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

Примечание

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 кочного 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 срочному трудовому договору (контракту) 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 жилого фонда на основании трудового договора (контракта) 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.

Примечание

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

Раздел V.

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 (контракта).

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

Примечание

1. В случае сноса в связи с отводом земельного участка для государственных надобностей 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 75 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 VI.

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 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 предают гласности изменения в списках нуждающихся в жилище с указанием и подтверждением причин внесенных изменений в порядке, установленном 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 подвеской "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 спасании 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;

Примечание

- 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, 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 военной службы в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов (численности), при возвращении к месту проживания на территории Республики Казахстан до военной 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 течении года после реабилитации;

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

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

б)лиц, избранных на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилище за ним 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 строительства 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 надобностей в столице Республики Казахстан

Примечание

В столице Республики Казахстан при изъятии (выкупе) земельных участков для государственных надобностей 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 статьями 115 настоящего Закона, осуществляется только при согласии застройщика.

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

Примечание

Действие статьи 98-1 настоящего Закона распространяется только на правоотношения, возникшие в связи с реализацией Указа Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. N 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) инвалидов 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 спасании 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;

Примечание

- 5) лица, проработавшие на предприятии или 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, основанным 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.