

**Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану қағидаларын бекіту туралы**

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 2023 жылғы 5 желтоқсандағы № 106 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2023 жылғы 11 желтоқсанда № 33748 болып тіркелді.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2023 жылғы 4 қазандағы № 864 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс министрлігі туралы ережесінің 15-тармағының 414)-тармақшасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану қағидалары осы бұйрықтың қосымшасына сәйкес бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасы  
Өнеркәсіп және құрылыс министрінің  
міндетін атқарушы

*И. Шархан*

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының  
Еңбек және халықты әлеуметтік  
қорғау министрлігі

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының  
Ұлттық экономика министрлігі

Қазақстан Республикасы  
Өнеркәсіп және құрылыс  
министрі міндетін атқарушының

## **Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану қағидалары**

### **1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі – Заң), сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2023 жылғы 4 қазандағы № 864 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс министрлігі туралы ережесінің 15-тармағының 414)-тармақшасына сәйкес әзірленді және мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану тәртібін белгілейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) бюджеттік ұйымдар - мемлекеттік мекемелер және қазыналық кәсіпорындар;

2) ведомстволық тұрғын үй қоры – мемлекеттік мекемелердің теңгерімінде тұрған, тұрғынжай комиссиясының шешімі бойынша ротация тәртібімен лауазымға тағайындалатын мемлекеттік қызметшілерге лауазымдық міндеттерін орындау кезеңінде тұру үшін одан әрі жекешелендіру құқығынсыз беруге арналған қызметтік тұрғынжайлар;

3) коммуналдық тұрғын үй қоры – тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемеге бекітілген, жергілікті атқарушы органдардың қарауындағы тұрғын үйлер;

4) көпбалалы отбасы – құрамында бірге тұратын төрт және одан көп кәмелетке толмаған баласы, оның ішінде кәмелеттік жасқа толғаннан кейін білім беру ұйымдарын бітіретін уақытқа дейін (бірақ жиырма үш жасқа толғанға дейін) жалпы орта, техникалық және кәсіптік, жалпы орта білімнен кейінгі, жоғары және (немесе) жоғары оқу орнынан кейінгі білім беру ұйымдарында жалпы немесе кәсіптік білім беру бағдарламалары бойынша күндізгі оқу нысаны бойынша білім алатын балалары бар отбасы;

5) мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қоры – мемлекеттік кәсіпорынның қарауындағы тұрғын үйлер;

6) мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қоры – тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемені қоспағанда, мемлекеттік мекемелердің қарауындағы тұрғын үйлер;

7) мемлекеттік тұрғын үй қоры – коммуналдық тұрғын үй қорына, мемлекеттік кәсіпорындардың тұрғын үй қорына не мемлекеттік мекемелердің тұрғын үй қорына тиесілі және республикалық немесе коммуналдық мүлік құрамына кіретін тұрғынжайлар;

8) сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғынжай – Қазақстан Республикасының азаматтарына коммуналдық тұрғын үй қорынан сатып алу құқығынсыз ақылы пайдалануға берілетін тұрғынжай;

9) тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй).

Модульдік (мобильді) тұрғын үй деп арнаулы мемлекеттік органдар қызметкерлерінің, әскери қызметшілер мен олардың отбасы мүшелерінің тұруына арналған және соған пайдаланылатын, жабық және оқшауланған әскери қалашықтарда, шекара бөлімшелерінде және өзге де жабық объектілерде орналасқан объект түсініледі;

## **2-тарау. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру тәртібі**

3. Коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғынжайлар немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайлар осы елді мекенде тұрақты тұратын, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарының пайдалануына беріледі. Қазақстан Республикасының азаматтарын республикалық маңызы бар қалаларда, астанада есепке қою үшін кемінде үш жыл тұрақты тұруы талап етіледі.

Коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайлар тұрғын үйге мұқтаж және есепте тұрған, мыналарға жататын Қазақстан Республикасының азаматтарына беріледі:

1) Ұлы Отан соғысының ардагерлері;

2) жетім балалар, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар;

3) "Алтын алқа", "Күміс алқа" алқаларымен наградталған немесе бұрын "Батыр ана" атағын алған, сондай-ақ I және II дәрежелі "Ана даңқы" ордендерімен наградталған көпбалалы аналар, көпбалалы отбасылар. Азаматтардың көрсетілген санаттарының жиынтық орташа айлық кірісі тұрғынжай беру туралы өтінішпен жүгінердің алдындағы соңғы он екі айда отбасының әрбір мүшесіне республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген ең төмен күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен төмен болуға тиіс;

4) Заңның 68-бабының 1-1), 1-2), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10) және 11) тармақшаларында көрсетілген, тұрғынжай беру туралы өтінішпен жүгінердің алдындағы соңғы он екі айда жиынтық орташа айлық кірісі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда

республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен төмен болатын халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары.

Ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшеріндегі коэффициент мүгедектігі бар балаларға қолданылмайды;

5) мемлекеттік қызметшілер, бюджеттік ұйымдардың жұмыскерлері, әскери қызметшілер, ғарышкерлікке кандидаттар, ғарышкерлер, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкер және мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар;

б) жалғыз тұрғынжайы Заңда белгіленген тәртіппен авариялық жағдайда деп танылған азаматтар.

Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғынжай Қазақстан Республикасының азаматтарына Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарына сәйкес беріледі.

4. Жалғыз тұрғынжайы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған Қазақстан Республикасының азаматтары коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжай алған кезде меншік құқығындағы авариялық тұрғынжайды "Қазақстан Республикасының азаматтық кодексіне" сәйкес коммуналдық меншікке береді.

Коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжай алған жалдаушының отбасы мүшелері тұрғынжайды жалдаушы сияқты негіздер бойынша коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайға мұқтаж деп танылмайды.

5. Белгіленген санитариялық-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сай келмейтін тұрғынжайда тұрып жатқан азаматқа (отбасына) тұрғынжай беру нормасын есептеген кезде оның меншігіндегі тұрғынжай алаңының мөлшері ескеріледі. Бұл талап жалғыз тұрғынжайы Заңда белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған жағдайға қолданылмайды.

6. Мүгедектігі бар адамдарға, қарттарға, жүрек-қан тамырлары және басқа да ауыр дертке шалдыққан адамдарға мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғынжай немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжай олардың тілегі ескеріле отырып, төменгі қабаттардан немесе лифтілері бар тұрғын үйлерден, ал тірек-қимыл аппараты бұзылған мүгедектігі бар адамдарға екіншіден жоғары емес қабаттан беріледі.

Мүгедектігі бар адамдарға тұрғын үй-жайды ғимараттың түрін, абаттандыру дәрежесін және тұруға қажетті басқа да жағдайларды ескере отырып таңдау құқығы беріледі.

7. Коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй тұрғын үй комиссиясы шешімінің негізінде өтініш берушінің тұрғылықты жері бойынша жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйлер тиісті тұрғын үй комиссиясының осы Қағиданың 1

қосымшасына сәйкес нысан бойынша ресімделген Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру туралы шешімінің (бұдан әрі - тұрғын үй комиссиясының шешімі) негізінде беріледі.

Мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қорынан тұрғын үй осы Қағиданың 2 қосымшасына сәйкес, Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді жалдаудың (қосымша жалдаудың) үлгі шартына (бұдан әрі - тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шарты) сәйкес беріледі.

Мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қорынан тұрғын үй мемлекеттік мекеменің тұрғын үй комиссиясының тұрғын үй беру туралы шешімінің және жалдау (қосымша жалдау) шартының негізінде беріледі.

8. Мемлекеттік мекемелердің тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар осы Қағидалардың 10, 13 және 14-тармақтарында көзделген жағдайларды қоспағанда, осы мекеменің осы елді мекендегі тұрғын үйге мұқтаж қызметкерлерінің пайдалануына беріледі.

9. Мемлекеттік мекемелердің тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар Қазақстан Республикасы Президентінің, Парламенті Палаталарының, Премьер-Министрінің және Үкіметінің қызметін қамтамасыз ететін мемлекеттік органдардың осы елді мекендегі тұрғын үйге мұқтаж және оқшауланған мүлікті оралымды басқару құқығы жоқ мемлекеттік қызметшілерінің де, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президенті айқындайтын өзге де адамдардың пайдалануына беріледі.

10. Мемлекеттік мекемелер мен қазыналық кәсіпорындар шаруашылық жүргізу құқығындағы мемлекеттік кәсіпорындар етіп қайта ұйымдастырылған жағдайда, " бюджеттік ұйымдардың жұмыскерлері" санаты бойынша тұрғынжайға мұқтаждардың есебінде тұрған Қазақстан Республикасының азаматтары бюджеттік ұйымдардың жұмыскерлеріне теңестіріледі.

11. Осы Қағидалардың 9-тармағында көрсетілген мемлекеттік органдар тұрғынжай беретін органға тұрғын үй комиссиясы бекіткен тұрғынжайға мұқтаждардың тізімдерін жібереді.

Тұрғынжай беретін мемлекеттік органның тұрғын үй комиссиясының шешімі тұрғынжайға мұқтаждардың ұсынылған тізімдері негізінде қабылданады.

12. Ведомстволық тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар ауысу тәртібімен лауазымға тағайындалған, осы елді мекендегі тұрғын үйге мұқтаж мемлекеттік қызметшілерге лауазымдық міндеттерін орындау кезеңіне пайдалануға беріледі.

13. Астана қаласының тұрғын үй қорын есепке алу және ұстау саласындағы коммуналдық мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар осы елді мекендегі тұрғын үйге мұқтаж мемлекеттік қызметшілердің және бюджеттік ұйымдар қызметкерлерінің пайдалануына беріледі.

Астана қаласының мемлекеттік органдары мен бюджеттік ұйымдары тұрғын үй комиссиясы бекіткен тұрғынжайға мұқтаж адамдар тізімін Астана қаласының тұрғын үй қорын есепке алу және ұстау саласындағы коммуналдық мемлекеттік мекемеге жібереді.

14. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйлер тиісті тұрғын үй комиссиясының тұрғын үй беру туралы шешімінің негізінде тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасы азаматтарының пайдалануына беріледі.

15. Ұлы Отан соғысының ардагерлерін, жетім балаларды, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балаларды, "Алтын алқа", "Күміс алқа" алқаларымен наградталған немесе бұрын "Батыр ана" атағын алған, сондай-ақ I және II дәрежелі "Ана даңқы" ордендерімен наградталған көпбалалы аналарды, көпбалалы отбасыларды қоспағанда, коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайларды (жаңадан пайдалануға берілген немесе тұрғындар босатқан) немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайларды бөлек тізімдер бойынша бөлуді ауданның, облыстық маңызы бар қаланың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органдары, оның ішінде тұрғынжайды бөлудің орталықтандырылған есепке алу бағдарламасын пайдалана отырып, бөлек тізімдердің, сондай-ақ егер Заңда немесе Қазақстан Республикасының басқа да заңнамалық актілерінде өзгеше белгіленбесе, осы Қағидалардың 9-тармағында көрсетілген мемлекеттік кәсіпорында және (немесе) мемлекеттік мекемеде, мемлекеттік органдарда есепте тұрған тұрғынжайға мұқтаж адамдар тізімдерінің санына пропорционалды түрде жүргізеді.

Ауданның, облыстық маңызы бар қаланың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органдары:

1) жыл сайын бірінші тоқсанда – коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайға немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайға мұқтаж адамдарды есепке алудың бөлек тізімдерін;

2) жергілікті атқарушы орган тұрғынжай беру туралы шешім қабылдаған күннен бастап он жұмыс күні ішінде тұрғын үй беруді қажет ететін адамдарды есепке алу тізімдерінде белгіленген кезектілігін көрсете отырып, тұрғынжай алған адамдардың тізімдерін ауданның, облыстық маңызы бар қаланың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың аумағында шығатын мерзімді баспасөз басылымдарында және өздерінің интернет-ресурстарында жариялауға міндетті.

16. Тұрғын үй комиссиясының шешімі екі данада жасалады, олардың біреуі тұрғын үй берген органда қатаң есептілік құжаты ретінде сақталады, ал екіншісі өтініш берушіге беріледі және мемлекеттік тұрғын үйге қоныстануға құқық беретін бірден-бір құжат болып табылады.

17. Тұрғын үй алу үшін азаматтар тұрғын үй комиссиясының қарауына мынадай құжаттарды:

- 1) тұрғын үй комиссиясы төрағасының атына тұрғын үй комиссиясы белгілейтін нысан бойынша өтініш;
- 2) өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің жеке куәліктерінің не паспорттарының көшірмелерін;
- 3) некеге тұру (бұзу), отбасы мүшелерінің қайтыс болуы, балалардың тууы туралы (болған жағдайда) куәліктің көшірмесін;
- 4) еңбек кітапшасының кадр қызметі растаған көшірмесін немесе қызметтік тізімінен үзіндіні;
- 5) басқа адамдар өтініш берушінің отбасының мүшесі деп танылған жағдайда өтініш берушіге оларды отбасының мүшесі деп тану туралы соттың шешімін ұсынады;
- 6) өтініш берушінің (отбасының) азаматтардың халықтың әлеуметтік жағынан осал тобына жататынын растайтын құжатты не мемлекеттік қызметшінің, бюджеттік ұйымдар қызметкерлерінің, әскери қызметкерлердің, ғарышкерлікке кандидаттың, ғарышкердің жұмыс (қызмет) орнынан анықтаманы (коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй берген кезде);
- 7) халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтар (мүгедектігі бар балалары бар немесе оларды тәрбиелеп отырған отбасыларды қоспағанда) өтініш жасаудың алдында отбасының әрбір мүшесінің соңғы он екі ай ішінде табысы туралы қосымша мәліметтер (коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй берген кезде) тапсырады.

Меншік құқығында оларға тиесілі тұрғынжайдың (Қазақстан Республикасы бойынша) болуы немесе жоқтығы туралы мәліметтерді, отбасының барлық мүшелерінің мекенжайы туралы мәліметтерді тұрғын үй комиссиясы ақпараттық жүйелер арқылы алады.

17-1. Тұрғын үй комиссиясы тұрғын үй беретін жергілікті атқарушы органның, мемлекеттік кәсіпорындардың, мемлекеттік мекемелердің, оның ішінде қоғамдық бірлестіктердің (болған жағдайда) өкілдерінің кемінде бес адамнан тұратын так санынан қалыптастырылады.

**Ескерту. Қағидалар 17-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 09.09.2024 № 319 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.**

17-2. Тұрғын үй комиссияны:

- 1) орталық мемлекеттік органда - аппарат басшысы;
- 2) жергілікті атқарушы органдарда, мемлекеттік кәсіпорындарда, мемлекеттік мекемелерде - бірінші басшысының орынбасары басқарады.

Ескерту. Қағидалар 17-2-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

17-3. Тұрғын үй комиссияның хатшысы тұрғын үй комиссияның мүшесі болып табылмайы және дауыс беруге құқығы жоқ.

Ескерту. Қағидалар 17-3-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 09.09.2024 № 319 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

17-4. Тұрғын үй комиссиясының хатшысы тұрғын үй комиссиясы отырысының хаттамасын жүргізеді.

Ескерту. Қағидалар 17-4-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

17-5. Тұрғын үй комиссиясының шешімі дауыс беру арқылы көпшілік дауыспен қабылданады.

Ескерту. Қағидалар 17-5-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

17-6. Тұрғын үй комиссиясының шешімі, егер оны қатысып отырған мүшелердің үштен екісі қабылдаса, заңды деп есептелінеді.

Ескерту. Қағидалар 17-6-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

18. Тұрғын үй комиссиясы өтініш беруші осы Қағидалардың 17-тармағында көрсетілген құжаттарды тапсырған күннен бастап отыз күнтізбелік күн ішінде тұрғын үйді беру не жазбаша түрде дәлелді бас тарту туралы шешім шығарады.

Ескерту. 18-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

19. Тұрғын үй комиссиясы тұрғын үйді беру туралы шешім шығарған жағдайда он бес күнтізбелік күн ішінде тұрғын үйді жалдау шарты (өтініш беруші мен тұрғын үйді берген органның) арасында жасалады.

20. Тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шарты үш данада жасалады. Олардың біреуі мемлекеттік мекеменің (мемлекеттік кәсіпорынның) әкімшілігінде сақталады, екіншісі жергілікті атқарушы органға мемлекеттік мүлік тізіліміне (бұдан әрі – тізілім)



тіркеу үшін беріліп, қатаң есептілік құжаты ретінде сақталады, үшіншісі өтініш берушіге беріледі және тұрғын үйге қоныстануға құқық беретін бірден-бір құжат болып табылады.

Жалдаушылар (қосымша жалдаушылар) тізілімнің [www.e-qazyna.kz](http://www.e-qazyna.kz) веб-порталында олармен жасалған тұрғын үйді жалдау шарттары бойынша, оның ішінде шарттың талаптары, шарт бойынша есептер, бюджетке аударылған төлемдер және бар болса, өсімпұл бойынша ақпаратты қарауға құқылы.

**Ескерту. 20-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

### **3-тарау. Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді пайдалану тәртібі**

21. Азаматтар тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шарты бойынша берілген тұрғын үйлерге кіргізіледі.

22. Жалға алушының (қосымша жалға алушының) онымен бірге тұрып жатқан отбасы мүшелері жалға алушымен тең құқықтарды пайдаланады және тұрғын үйді жалдау (қосымша жалдау) шартынан туындайтын міндеттерді атқарады.

23. Жалға алушы (қосымша жалға алушы) және өзімен бірге тұрып жатқан оның отбасы мүшелері тұрғын үйдің сақталуын қамтамасыз етеді, кондоминиумның ортақ мүлкіне ұқыптылықпен қарайды.

24. Тұрғын үйдің жекелеген конструкцияларында авариялық жағдайлар және бүліну анықталған жағдайда жалға алушы (қосымша жалға алушы) және онымен бірге тұрып жатқан оның отбасы мүшелері қолжетімді барлық байланыс құралдары арқылы кідіртпестен не жеке өзі жалға берушіге болған жағдайды хабарлайды.

25. Егер тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) жалға алушыларды (қосымша жалға алушыларды) көшірмей күрделі жөндеу жүргізу мүмкін болмаса, жалға беруші жөнделетін тұрғын жайды жалдау (қосымша жалдау) шартын бұзбастан, жалға алушыға (жалдаушыға) күрделі жөндеу жүргізілетін кезеңге техникалық және санитариялық-эпидемиологиялық талаптарға жауап беретін басқа тұрғынжай береді.

26. Жалға алушылар (қосымша жалға алушылар) тұрғын үйді босатқан кезде жалға берушіге тұрғын үйді берген орган белгілеген нысанға сәйкес қабылдау-тапсыру актісі бойынша тұрғын үйді береді, ол туралы ақпаратты жалға беруші үш күн ішінде тізілімге енгізеді.

**Ескерту. 26-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 03.05.2024 № 161 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

26-1. Қазақстан Республикасы Парламенті депутаттарының, Қазақстан Республикасының Конституциялық Соты судьяларының және судьялардың

мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді беруі мен пайдалануы тиісті конституциялық заңдардың тәртібімен және шарттарында қамтамасыз етіледі.

**Ескерту. Қағидалар 26-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 08.10.2024 № 350 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

27. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшерін Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшерін есептеу әдістемесіне сәйкес ауданның, облыстық маңызы бар қаланың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органы (коммуналдық тұрғын үй қорынан), мемлекеттік мекеменің әкімшілігі (мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қорынан) немесе мемлекеттік кәсіпорынның әкімшілігі (мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қорынан) есептейді.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемді жалдаушы тиісінше республикалық немесе жергілікті бюджетке аударады.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан  
тұрғын үй немесе жеке тұрғын  
үй қорынан жергілікті атқарушы  
орган жалдаған тұрғын үй беру  
және пайдалану қағидаларына  
1 қосымша

**Тұрғын үй комиссиясының мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру туралы шешімі**

\_\_\_\_\_ облыс, қала 20 \_\_ жылғы " \_\_ " \_\_\_\_\_

Тұрғын үй беру туралы тұрғын үй комиссиясының № \_\_\_\_\_ шешімі  
\_\_\_\_\_ комиссиясы

(тұрғын үй берген органның атауы)

отбасында \_\_\_\_\_ адамы бар \_\_\_\_\_ азаматқа

(жазумен)

\_\_\_\_\_ (жалға алушының тегі, аты, әкесінің аты) (болған жағдайда)

Мынадай мекенжайда орналасқан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

бөлмеден тұратын, пайдалы алаңы, \_\_\_\_\_ шаршы метр, оның ішінде \_\_\_\_\_

тұрғын

алаңы бар тұрғын үйді жалға (қосымша жалға) беруді шешті.

Отбасының құрамы:

№	Туыскандық дәрежесі	Аты-жөні
Комиссия төрағасы: _____		Комиссия мүшелері: 1. _____
(аты-жөні)		_____ (аты-жөні, қолы) 2. _____
		_____ (аты-жөні, қолы) 3. _____

_____ колы Мөрдiң орны ( болған жағдайда)	( _____ (аты-жөнi, қолы) 4. _____ (аты-жөнi, қолы) Мөрдiң орны (болған жағдайда)
---	--

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергiлiктi атқарушы орган жалдаған тұрғын үй беру және пайдалану қағидаларына  
2 қосымша

**Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берiлетiн тұрғын үйдi немесе жеке тұрғын үй қорынан жергiлiктi атқарушы орган жалдаған тұрғын үйдi жалдаудың (қосымша жалдаудың) үлгi шарты**

\_\_\_\_\_ облыс, қала 20 \_\_ жылғы " \_\_ " \_\_\_\_\_

№ \_\_ шарт

Бұдан әрi бiрлесiп "Тараптар" деп аталатын жалға берушi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ атынан

(тұрғын үй берген органның атауы)

\_\_\_\_\_ негiзiнде әрекет ететiн

(құрылтай құжаттары)

\_\_\_\_\_ (тұрғын үй комиссиясы төрағасының тегi, аты, әкесiнiң аты) (болған жағдайда)

және \_\_\_\_\_ берген жеке куәлiгiнiң/ паспорттың № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ азамат(ша) тұлғасындағы Жалға алушы \_\_\_\_\_ мына төмендегiлер

туралы осы Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берiлетiн тұрғын үйдi немесе жеке тұрғын

үй қорынан жергiлiктi атқарушы орган жалдаған тұрғын үйдi жалдаудың (қосымша жалдаудың) үлгi шартын (бұдан әрi – Шарт) жасасты:

**1. Шарттың мәні**

1. Жалға берушi Жалға алушыға және оның отбасы мүшелерiне:

№	Отбасы мүшелерiнiң аты-жөнi	Туыскандық дәрежесi
---	-----------------------------	---------------------

Мынадай мекенжайда орналасқан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ бөлмеден тұратын, пайдалы алаңы, \_\_\_\_\_ шаршы метр, оның iшiнде тұрғын

алаңы \_\_\_\_\_ шаршы метр, тұрғын емес алаңы \_\_\_\_\_ шаршы метр тұрғын үйдi

жалға (қосымша жалға) береді, оның сипаттамасы осы Шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын тұрғын үйді қабылдау-беру актісінде көрсетілген.

## 2. Шартты жасасудың негіздері

2. Тұрғын үй комиссиясының \_\_\_\_\_  
(тұрғын үй берген органның атауы)

тұрғын үй беру туралы 20 \_\_ жылғы " \_\_ " \_\_\_\_\_ № \_\_ шешімі осы Шартты жасасудың негізі болып табылады.

## 3. Есеп айырысуды жүргізу тәртібі

3. Тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлем айына \_\_\_\_ теңгені құрайды. Төлем мөлшерін есептеу Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2011 жылғы 26 тамыздағы № 306 бұйрығымен бекітілген, "Мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы" (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 7163) болып тіркелген Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшерін есептеу әдістемесіне сәйкес жүзеге асырылады.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлем шоттарын Жалға беруші Жалға алушыға береді.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлемді жалдаушы тиісінше республикалық немесе жергілікті бюджетке аударады.

4. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарды төлеуді Жалға алушы кондоминиум объектісін басқару органының не тұрғын үй (тұрғын ғимарат) иесінің шоттары бойынша жүргізеді.

5. Жеке шарт бойынша Жалға алушыға көрсетілетін коммуналдық және өзге де қызметтер үшін төлемді тікелей қызмет көрсетуші жүзеге асырады.

6. Шарт бойынша бүкіл есеп айырысулар мынадай тәртіппен жүргізіледі

1) Жалға алушы (қосымша жалға алушы) осы Шартты жасасқан сәттен бастап он күнтізбелік күн ішінде тұратын алғашқы айға толық көлемде алдын ала төлем жасайды;

2) одан кейінгі төлемді Жалға алушы есептесу кезеңінен кейінгі айдың 5-күнінен кешіктірмей жүргізеді. Төлем мерзімдері сақталмаған жағдайда мерзімі өткен әрбір күнге төлем сомасының 0,1 %-ы мөлшерінде өсімпұл есептеледі.

7. Шарт бойынша бір айдан артық ақы төленбеген жағдайда Жалға беруші соттың шығындардың орнын толтыра отырып, Жалға алушыдан төлемді мәжбүрлеп өндіріп алу туралы сотқа жүгінуге құқылы.

8. Жалға алушы тұрғын үйді, инженерлік желілерді және ортақ пайдаланылатын орындарды тұрғын үй-жай, тұрғын үй (тұрғын ғимарат) элементтерінің техникалық сипаттамасының нашарлауына, ақауына, бүлінуіне, қирауына алып келетіндей күтіп ұстамаған кезде Жалға беруші Жалға алушы өтеуге тиіс келтірілген зиян мөлшерін көрсете отырып, акт жасайды. Келтірілген зиянның көрсетілген мөлшерінің құнына Жалға алушы келісім берген кезде Тараптар актіге қол қояды. Жалға алушы өтеуге жататын келтірілген зиянның құнымен келіспеген жағдайда өндіріп алу сот тәртібінде жүргізіледі.

#### **4. Тараптардың құқықтары**

9. Жалға беруші:

1) Жалға алушының немесе Жалға алушы отбасының кәмелетке толған мүшесінің келісімі бойынша және қатысуымен берілген тұрғын үйдің тұрғын және қосымша үй-жайларының техникалық қондырғылары конструкцияларының жай-күйіне тексеру жүргізуге;

2) осы Шартты "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының (бұдан әрі – Заң) 103-бабының негізінде бұзуға;

3) Жалға алушыны және онымен бірге тұратын адамдарды Заңның 107, 108-баптарында көзделген негіздер бойынша басқа тұрғын үй берместен одан шығаруға;

4) тұрғын үйді пайдаланғаны үшін уақытында және толық аударым жасауға бақылауды жүзеге асыруға;

5) тұрғын үйді мақсатты пайдалануға бақылауды жүзеге асыруға құқылы.

10. Жалға алушы:

1) өзі және (немесе) өзінің отбасы мүшелері алты айдан артық мерзімде болмаған кезде Жалға берушіні бұл туралы жазбаша хабардар еткен және осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындаған жағдайда тұрғын үйді пайдалану құқығын өзіне қалдыруға;

2) Жалға алушы уақытша болмайтын тұрғын үйде тұрып жатқан Жалға алушының отбасы мүшелері бұрынғы талаптар бойынша тұрғын үйді пайдалануға құқылы. Бұл ретте олар осы Шарт бойынша құқықтарды жүзеге асырады және міндетті болады;

3) қажет болған жағдайда, Жалға берушіден тексеру актісін жасай отырып, берілген тұрғын үйдің, оның ішінде конструкциялар мен техникалық құрылғылардың жай-күйіне жоспардан тыс тексеру жүргізуді талап етуге;

4) тұрғын үйді пайдаланғаны үшін аванспен төлемдер жасауға құқылы.

#### **5. Тараптардың міндеттері**

## 11. Жалға беруші:

1) осы Шартқа Тараптар қол қойғаннан кейін күнтізбелік он бес күн ішінде Жалға алушыға қабылдау-беру актісі бойынша белгіленген техникалық, санитариялық-эпидемиологиялық және басқа да міндетті талаптарға жауап беретін жай-күйдегі тұрғын үй беруге;

2) тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге;

3) Жалға алушы (оның талабы бойынша) тұрғын үйді күтіп-ұстауға және коммуналдық қызметтерге арналған тарифтермен және есептемелермен таныстыруға;

4) егер тұрғын үй-жай не тұрғын үй (тұрғын ғимарат) Тараптарға байланысы жоқ мән-жайлардың әсерінен мақсаты бойынша пайдалануға жарамсыз жай-күйге, авариялық жай-күйге түссе немесе бұзылуға тиіс болса, Жалға беруші үш ай мерзім ішінде Жалға алушымен өзге тұрғын үй-жайды жалдау шартын жасасуға не Жалға алушының қалауы бойынша осы Шартты бұзуға;

5) авариялар болған және форс-мажорлық ахуал туындаған жағдайда, оларды жою үшін дереу барлық қажетті шараларды қабылдауға;

6) Жалға алушыға осы Шартта белгіленген тәртіпте тұрғын үйге иелік етуге және пайдалануға кедергі келтірмеуге;

7) осы Шарттың талаптары немесе тұрғын үйді пайдаланғаны үшін төлем мөлшері өзгерген жағдайда тұрғын үйді пайдаланғаны үшін кезекті төлем енгізуге отыз күнтізбелік күн қалғанда Жалға алушыға осы жағдайды хабарлауға;

8) тұрғын үйді пайдаланғаны үшін кезекті төлем енгізгенге кейін он күнтізбелік күннен кешіктірмей мерзімі өтіп кеткен төлемдер үшін өсімпұл және айыппұл есептелгені туралы Жалға алушыға хабарлауға міндетті.

## 12. Жалға алушы:

1) тұрғын үйді мақсатына сай пайдалануға;

2) тұрғын үйді техникалық жарамды және тиісті санитариялық-эпидемиологиялық жағдайда күтіп-ұстауға;

3) тұрғын үйді, ортақ пайдаланылатын орындарды пайдаланудың қағидаларын, кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін және үй маңындағы аумақты күтіп-ұстау қағидаларын, өртке қарсы және техникалық қауіпсіздік қағидаларын сақтауға;

4) жалға (қосымша жалға) берілген тұрғын үйдің суды, электр энергиясын, жылу энергиясын есептеу аспаптарының, электрмен жабдықтау, сумен жабдықтау жүйелерінің, басқа элементтерінің анықталған ақаулары туралы Жалға берушіге уақтылы хабарлауға;

5) тұрғын үйді қайта жанартуды, қайта жоспарлауды және қайта жабдықтауды жүргізбеуге;

6) тұрып жатқан тұрғын үйді (пәтерді, бөлмені) басқа жалға алушылармен ауыстыруды жүргізбеуге;

7) осы Шарттың талаптарына сәйкес белгіленген мөлшерде тұрғын үйді пайдаланғаны және коммуналдық қызметтер үшін уақытында төлем енгізуге;

8) күндізгі уақытта, ал төтенше жағдайлар кезінде түнгі уақытта да тұрғын үйдің элементтерін қарауды және жөндеуді жүргізу үшін Жалға берушінің жұмысшылары мен тұрғын үйге қызмет көрсететін және жөндейтін кәсіпорынның өкілдерін кіргізуге;

9) Жалға берушіге Жалға алушының немесе онымен бірге тұрып жатқан адамдардың кінәсінен болған тұрғын үй-жайдың, жалпы пайдаланылатын орындардың, тұрғын үй (тұрғын ғимарат) мен оның жабдықтарының бүлінуіне байланысты залалдарды өтеуге;

10) осы Шарт бойынша өз құқықтарын кепілге бермеуге;

11) осы Шартты бұзған немесе оның мерзімі өтіп кеткен кезде он күнтізбелік күн ішінде Тараптар қол қойған тұрғын үйді беру актісі бойынша Жалға берушіге тұрғын үйді қайтаруды қамтамасыз етуге міндетті.

## **6. Жалдау шартын тоқтатудың негіздері, зардаптары және тәртібі**

13. Осы Шарт Тараптардың бірінің бастамасы бойынша кемінде бір ай бұрын басқа Тарапқа жазбаша ескерте отырып, кез келген уақытта бұзылуы, тоқтатылуы мүмкін.

14. Осы Шарт мынадай:

1) Шарт мерзімінің аяқталған;

2) Заңның 107-бабына сәйкес осы Шарттың қолданысы мерзімінен бұрын тоқтатылған;

3) Жалға алушы және оның отбасы мүшелері басқа жерге тұрғылықты мекенге кеткен жағдайларда өзінің қолданысын тоқтатады.

15. Осы Шарт тоқтатылған жағдайда, Заңның 103-бабының 3-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, Жалға алушы және оның отбасының мүшелері басқа тұрғын үй берілместен, шығарылуға тиіс.

Заңның 105-бабындағы негіздер бойынша осы Шарттың қолданысы тоқтатылған жағдайда Жалға алушы және оның отбасының мүшелері басқа тұрғын үй беріліп, шығарылуы мүмкін.

16. Жалға алушының жеке қаражатына жүргізілген жөндеу және үйдің конструкцияларына зиян келтірмей бөліп алынбайтын тұрғын үйді жақсарту Жалға берушіге тұрғын үймен бірге тапсырылады және Жалға берушінің тарапынан өтеуге жатпайды.

17. Осы Шартты тоқтату, бұзу кезінде екі Тарап өкілдерінің қатысуымен тұрғын үйді Жалға алушыдан Жалға берушіге тапсыру актісі жасалады.

## **7. Тұрғын үйді қабылдау-беру мерзімі және тәртібі**

18. Жалға беруші осы Шартқа қол қойғаннан кейін он бес күнтізбелік күн ішінде Жалға алушыға тұрғын үйді қабылдау-беру актісі бойынша тапсырады.

19. Жалға алушы тұрғын үйді осы Шартты тоқтату, бұзу мерзімдері аяқталған кезден бастап он күнтізбелік күн ішінде Жалға берушіге Тараптар қол қойған тұрғын үйді тапсыру актісі бойынша тапсырады.

20. Тұрғын үйді қабылдау-беру актісі және тұрғын үйді тапсыру актісі осы Шарттың ажырамас бөлігі болып табылады, онда тұрғын жайдың тиісті актіге қол қойған кездегі санитариялық-эпидемиологиялық, техникалық жай-күйі мен басқа сипаттамалары тіркеледі.

## 8. Дауларды қарау тәртібі

21. Осы Шарттан немесе оған байланысты туындауы мүмкін Тараптардың арасындағы даулар келіссөздер арқылы, ал келісімге қол жеткізбеген жағдайда сот тәртібінде шешіледі.

## 9. Қорытынды ережелер

22. Осы Шарт бірдей заңдық күші бар мемлекеттік және орыс тілдерінде үш данада жасалады. Осы Шарттың бір данасы мемлекеттік мекеменің (мемлекеттік кәсіпорынның) әкімшілігінде сақталады, екіншісі жергілікті атқарушы органға беріліп, қатаң есептілік құжаты ретінде сақталады, ал үшіншісі Жалға алушыға беріледі және мемлекеттік тұрғын үй-жайға қоныстануға құқық беретін бірден-бір құжат болып табылады.

23. Осы Шартқа барлық өзгерістер мен толықтырулар жазбаша нысанда жазылса және оларға Тараптар қол қойса, олар жарамды болады.

24. Осы Шарт 20 \_\_ жылғы " \_\_ " \_\_\_\_\_ бастап күшіне енеді және 20 \_\_ жылғы " \_\_ " \_\_\_\_\_ дейін қолданылады.

## 10. Тараптардың мекенжайы және деректемелері

Жалға беруші Жалға беруші

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Тараптардың қолдары

Жалға беруші \_\_\_\_\_ Жалға алушы \_\_\_\_\_

(аты-жөні, қолы) (аты-жөні, қолы)

Осы Шарттың талаптарымен таныстым:

Жалға алушының отбасы мүшелері:

--	--	--



№	Туысқандық дәрежесі	Жалға алушының және отбасының кәмелетке толған, іс-әрекетке қабілетті мүшелерінің аты-жөні

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК