

**О проекте Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья"**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 3 июня 2006 года N 503

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**  
внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья".

*П р е м ь е р - М и н и с т р*

*Республики Казахстан*

Проект

**ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**"О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья"**

**Статья 1. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:**

1. В Кодекс Республики Казахстан от 12 июня 2001 г. "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., N 11-12, ст. 168; 2002 г., N 6, ст. 73, 75; N 19-20, ст. 171; 2003 г., N 1-2, ст. 6; N 4, ст. 25; N 11, ст. 56; N 15, ст. 133, 139; N 21-22, ст. 160; N 24, ст. 178; 2004 г., N 5, ст. 30; N 14, ст. 82; N 20, ст. 116; N 23, ст. 140, 142; N 24, ст. 153; 2005 г., N 7-8, ст. 23; N 21-22, ст. 86, 87; N 23, ст. 104, 2006 г., N 1, ст. 4, 5, N 3, ст. 22, Закон Республики Казахстан от 5 мая 2006 г. "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам аудиторской деятельности", опубликованный в газетах "Егемен Қазақстан" 17 мая 2006 г. и "Казахстанская правда" 13 мая 2006 г.):

1) часть первую статьи 225 дополнить подпунктом 20) следующего содержания:  
"20) услуг по сдаче в наем помещений арендного дома в соответствии с законодательством о жилищных отношениях.";

2) пункт 2 статьи 326 дополнить подпунктом 5) следующего содержания:  
"5) земельные участки, приобретенные для содержания арендных домов."

2. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. "О жилищных отношениях" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 8, ст. 84; 1999 г., N 13, ст.

431; N 23, ст. 921; 2001 г., N 15-16, ст. 228; 2002 г., N 6, ст. 71; 2003 г., N 11, ст. 67; 2004 г., N 14, ст. 82; N 17, ст. 101, 2004 г., N 23, ст. 142):

1) статью 2 дополнить абзацами тридцать седьмым, тридцать восьмым, тридцать девятым следующего содержания:

"арендный дом - принадлежащий на праве собственности физическому и (или) юридическому лицу, основанный на негосударственной форме собственности жилой дом (жилое здание), жилые помещения (квартиры) которого предназначены для сдачи внаем без права распоряжения;

договор поднайма жилища - договор сторон, в соответствии с которым нанимателем предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо частью его поднанимателю;

поднаниматель - сторона в договоре поднайма жилища, получающая в постоянное или временное пользование жилище или часть его от нанимателя.";

2) статью 23 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

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

3) пункт 3 статьи 24 дополнить частью второй следующего содержания:

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

4) заголовок главы 9 и в пунктах 1, 2 статьи 67 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде"

5) в пункте 2 статьи 67:

после слов "Предоставляемые им жилища" дополнить словами ", кроме жилищ арендованных местным исполнительным органом,";

б) заголовок и текст статьи 70 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде" ;

7) заголовок главы 10 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде" ;

8) заголовки и тексты статей 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 после слов "жилище из государственного жилищного фонда", "жилища из государственного жилищного фонда", "жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из государственного жилищного фонда" и "жилищам из государственного жилищного фонда" дополнить соответственно словами "или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде", "или жилища, арендованного

местным исполнительным органом в частном жилищном фонде", "или жилищ арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде" и "или жилищам, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

9) заголовок главы 11 изложить в следующей редакции:

"Глава 11. Права и обязанности нанимателей (поднанимателей) жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

10) в статье 80:

в заголовке и тексте:

после слов "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

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

11) в статье 81:

в заголовке и тексте:

после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

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

12) заголовок и текст статьи 82:

после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

13) заголовок и текст статьи 83:

после слова "нанимателя", "нанимателем", "наниматель" дополнить словами "(поднанимателя)", "(поднанимателем)", "(поднаниматель)";

после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

14) в статье 84:

в заголовке и тексте:

после слова "нанимателя", "наниматель", "нанимателем" дополнить словами "(

поднанимателя)", "(поднаниматель)", "(поднанимателем)";  
слова "и других граждан", ", других лиц" исключить;  
после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилище, арендованного  
местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

п у н к т 3 и с к л ю ч и т ь ;

15) в заголовке и тексте статьи 85:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного  
местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

после слова "нанимателя", "наниматель" дополнить словами "(поднанимателя)", "(  
п о д н а н и м а т е л ь ) " ;

16) заголовки и текст статьи 86 после слов "жилища из государственного  
жилищного фонда", "Жилище из государственного жилищного фонда" и "жилищем из  
государственного жилищного фонда" дополнить соответственно словами "или жилища,  
арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде", "или  
жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде  
" и "или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном  
ж и л и щ н о м ф о н д е " ;

17) в заголовке и тексте статьи 87:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилищем, арендованного  
местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

после слова "нанимателя" дополнить словами "(поднанимателя)";

18) в статье 88:

в заголовке:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилищем, арендованного  
местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

после слова "нанимателя", "нанимателем" дополнить словами "(поднанимателя)", "(  
п о д н а н и м а т е л е м ) " ;

в части первой:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или в жилище, арендованном  
местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

часть вторую после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища,  
арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

19) статью 89 изложить в следующей редакции:

"Статья 89. Обязанности временно отсутствующего  
нанимателя (поднанимателя)

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

Временное отсутствие поднанимателя не освобождает его от выполнения

обязанностей по договору поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.";

20) в статье 92:

в заголовке:

после слов "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

дополнить частью второй следующего содержания:

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

21) в заголовке и тексте статьи 93:

после слова "нанимателей" дополнить словами "(поднанимателей)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

после слов "найма" дополнить словом "(поднайма)";

22) в статье 94:

в заголовке:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилищем, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

дополнить словами "(поднанимателя)";

в части первой:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

дополнить словами "(поднайма)";

23) заголовков и текст статьи 95:

после слова "нанимателем", "нанимателя" дополнить словами "(поднанимателем)", "(поднанимателя)";

после слов "найма" дополнить словами "(поднайма)";

24) заголовок главы 12 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

25) заголовок статьи 97 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

дополнить пунктами 1-1, 1-2 следующего содержания:

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

местным исполнительным органом.

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

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

в части второй пункта 2 :

после слов "(кроме содержания индивидуального жилого дома)," дополнить словами "арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,";

слово "(арендаторами)" заменить словом "(поднанимателями)";

26) заголовок главы 14 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилища, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде"

27) в статье 102 :

в заголовке и тексте :

после слов "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

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

после слова "нанимателя" дополнить словами "(поднанимателя)";

28) в статье 103 :

в заголовке и тексте :

после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)";

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

после слова "нанимателя" дополнить словами "(поднанимателя)";

в пунктах 2 и 3 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилищ, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

29) пункт 1 статьи 104 после слов "жилищном фонде" дополнить словами "и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

30) в статье 105 :

заголовок после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

в пункте 1 :

абзац первый изложить в следующей редакции:

"1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде может быть расторгнут, а наниматель (поднаниматель) выселен с предоставлением другого благоустроенного жилища в случаях:";

подпункт 5) после слова "найма" дополнить словом "(поднайма)";

3 1 ) в статье 1 0 6 :

заголовок и пункт 1 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде"

;

пунктах 2, 3, 5 и 6 после слов "наниматель", "нанимателю", "нанимателя" дополнить словами "(поднаниматель)", "(поднанимателю)", "(поднанимателя)";

3 2 ) в статье 1 0 7 :

заголовок после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

абзац первый после слова "нанимателя" дополнить словами "(поднанимателя)";

подпункт 7) после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)";

33) заголовок и текст статьи 108 после слова "найма" дополнить словами "(поднайма)".

3. В Закон Республики Казахстан от 7 июля 2004 г. "Об инвестиционных фондах" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2004 г., N 16, ст. 90):

1) статью 1 дополнить подпунктом 20) следующего содержания:

"20) фонд недвижимости - акционерный инвестиционный фонд, исключительным видом деятельности которого являются аккумуляция и инвестирование в соответствии с требованиями, установленными настоящим Законом и его инвестиционной декларацией, денег, внесенных акционерами данного общества в оплату его акций, а также активов, полученных в результате такого инвестирования, в недвижимость и иное разрешенное настоящим Законом имущество.";

2 ) в статье 4 :

дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

"1-1. Фонд недвижимости предоставляет держателю его акций право на получение дивидендов по акциям не реже одного раза в год. Минимальный размер денег, направленных на выплату дивидендов, должен составлять не менее девяноста процентов от чистого дохода фонда.";

пункт 6 дополнить предложением вторым следующего содержания:

"Фонды недвижимости не могут являться фондами рискованного инвестирования.";

3) статью 5 дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

"1-1. Наименование акционерного инвестиционного фонда, выступающего фондом

недвижимости, должно содержать указание в наименовании на то, что данный фонд является фондом недвижимости.";

4) пункт 1 статьи 9 дополнить частями второй, третьей и четвертой следующего содержания:

"Запрет, установленный подпунктом 3) пункта 1 настоящей статьи, не распространяется на акционерные инвестиционные фонды рискованного инвестирования и фонды недвижимости.

Фонды недвижимости вправе создавать дочерние организации, основным видом деятельности которых является обслуживание недвижимого имущества, приобретенного за счет активов фондов недвижимости.

Фонды недвижимости вправе сдавать в аренду недвижимое имущество, приобретенное за счет активов фонда.";

5) в статье 37:

часть первую пункта 2 после слова "акционерных" дополнить словами "(кроме фондов недвижимости)";

дополнить пунктом 2-1 следующего содержания:

"2-1. Активы фондов недвижимости составляют:

1) здания и сооружения, а также земельные участки, на которых расположены данные здания и сооружения;

2) производственный инвентарь и основные средства, необходимые для обслуживания зданий и сооружений;

3) деньги и финансовые инструменты, перечень которых устанавливается уполномоченным органом.

В составе активов фондов недвижимости не должно быть строящихся и реконструируемых объектов недвижимого имущества, проектно-сметной документации.

При инвестировании активов фонда недвижимости в имущество (за исключением ценных бумаг и денег) оно подлежит обязательной оценке независимого оценщика.";

в части первой пункта 3 после слова "акционерного" дополнить словами ", за исключением фондов недвижимости,";

дополнить пунктами 3-1 и 3-2 следующего содержания:

"3-1. Не менее восьмидесяти процентов стоимости чистых активов фонда недвижимости должно составлять недвижимое имущество.

Имущество, входящее в состав активов фонда недвижимости, должно быть застраховано и (или) на размер данных активов фондом недвижимости должен быть сформирован резервный фонд.

3-2. Не менее пятидесяти процентов инвестиционного дохода фондов недвижимости должны составлять доходы, полученные в результате сдачи в аренду недвижимого имущества.";

дополнить пунктом 5-1 следующего содержания:

"5-1. Состав активов фонда недвижимости должен быть приведен в соответствие с требованиями настоящей статьи в течение двенадцати месяцев с даты регистрации выпуска акций фонда недвижимости.

В случае, если в результате осуществления каких-либо сделок с активами фонда недвижимости требования и (или) ограничения к составу активов фонда недвижимости будут нарушены, фонд недвижимости обязан в течение одного дня, следующего за таким событием, уведомить уполномоченный орган и привести состав активов в соответствие с требованиями настоящей статьи в течение шести месяцев с даты таких изменений в составе активов фонда недвижимости.";

подпункт 1) пункта 7 дополнить словами ", либо фонда недвижимости";

б) пункт 1 статьи 39 дополнить подпунктом 7) следующего содержания:

"7) для фондов недвижимости - описание рисков, возникающих при инвестировании активов фонда в имущество, а также мероприятия, направленные на их с н и ж е н и е . " ;

7 ) в с т а т ь е 4 1 :

пункт 1 дополнить частью второй следующего содержания:

"Требование подпункта б) настоящего пункта не распространяется на фонды недвижимости при соблюдении условий, предусмотренных частью четвертой пункта 2 н а с т о я щ е й с т а т ь и . " ;

пункт 2 дополнить частью четвертой следующего содержания:

"Совокупный объем задолженности, подлежащей погашению за счет активов фонда недвижимости, по любым видам займов не должен превышать шестьдесят процентов от стоимости активов фонда недвижимости."

С т а т ь я 2 .

Настоящий Закон вводится в действие со дня его официального опубликования.

*П р е з и д е н т*

*Республики Казахстан*