

**Предоставление в найм и взимания платы за пользование жилищем из государственного коммунального жилищного фонда, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия**

*Утративший силу*

Постановление акимата города Астаны от 28 марта 2002 года N 3-1-516п.  
Зарегистрировано управлением юстиции г. Астаны 11 апреля 2002 года N 186.  
Утратило силу постановлением акимата города Астаны от 6 февраля 2012 года № 06-178

**Сноска. Утратило силу постановлением акимата города Астаны от 06.02.2012 № 06-178.**

В соответствии со статьями 200, 201 Гражданского кодекса Республики Казахстан, руководствуясь статьями 19, 20, 21, 22 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, "О государственном предприятии" от 19 июня 1995 года N 2335, на основании статьи 97 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" - акимат города Астаны постановляет:

1. Утвердить Правила "Предоставления в найм и взимания платы за пользование жилищем из государственного коммунального жилищного фонда, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия" согласно приложению 1.

2. Утвердить договор найма жилища согласно приложению 2.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя акима города Астаны Есилова С.С.

Аким города Астаны

А. Джаксыбеков

В и з ы :

Е с и л о в С . С .

Ч е н ц о в А . Д .

А б д р к а з а к о в С . М .

С а г а д и е в А . К .

С у х о т и н А . В .

Лукин А.И.

У т в е р ж д е н о

Постановлением акима г. Астаны

N 3-1-516п от 28.03.2002 г.

Сноска. В тексте Правил слова "найм", "наниматель", "наймодатель" дополнены словами "(аренда)", "(арендатор)", "(арендодатель) постановлением акимата г. Астаны от 07.11.2008 N 17-1277п (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после первого официального опубликования).

## **Правила**

### **предоставления в найм и взимание платы за пользование жилищем из государственного коммунального жилищного фонда, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия**

Настоящие Правила предоставления в найм (аренда) жилища, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия (далее - Правила), разработаны в соответствии с Конституцией Республики Казахстан, Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", Инструкцией о порядке предоставления, найма и эксплуатации жилищ из государственного жилищного фонда Республики Казахстан, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 1999 г. N 1292, другими нормативными правовыми актами и определяет порядок предоставления жилища, а также порядок расчета платы за пользование жилищем.

#### **1. Основные понятия и положения**

1. Действие настоящих Правил распространяется на жилища, принадлежащие на праве коммунальной собственности и находящиеся в ведении государственного коммунального предприятия.

2. В жилых домах и помещениях, относящихся к коммунальной форме собственности, местный исполнительный орган, как один из собственников в лице государственного коммунального предприятия, является участником кондоминиума и членом учрежденного объединения собственников для совместного управления объектом кондоминиума. Передача Нанимателю права участия в управлении объекта кондоминиума оформляется руководителем государственного коммунального предприятия.

3. В настоящих Правилах используются понятия:  
право хозяйственного ведения - является вещным правом государственного предприятия, получившего имущество от государства как собственника и осуществляющего в пределах, установленных Гражданским кодексом Республики Казахстан, Указом Президента Республики Казахстан, имеющим

силу Закона, "О государственном предприятии" и иными законодательными актами, права владения, пользования и распоряжения этим имуществом с разрешения собственника имущества;

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

жилище, находящееся в ведении государственного коммунального предприятия - жилище, принадлежащее на праве собственности государству и переданное государственному коммунальному предприятию на праве хозяйственного ведения;

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

договор найма жилища - договор, в соответствии с которым наймодателем предоставляется постоянное или временное право владения и пользования жилищем либо его частью нанимателю;

наймодатель (арендодатель) - сторона в договоре найма жилища, в ведении или во владении которого находится жилище;

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

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

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

4. Право сдачи в найм (аренда) жилища из государственного коммунального жилищного фонда принадлежит администрации государственного коммунального предприятия по согласованию с собственником имущества.

5. **Исключен - постановлением Акимата г. Астаны от 07.11.2008 N 17-1277п (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после первого официального опубликования).**

**2. Нормы предоставления жилища из государственного коммунального жилищного фонда, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия**

6. Жилище из государственного коммунального жилищного фонда, находящегося на праве хозяйственного ведения государственного коммунального предприятия, предназначается для постоянного или временного проживания граждан за плату и должно находиться в исправном состоянии, отвечать установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям.

7. Норма жилой площади квартир в жилых домах и жилых помещений в общежитиях, предоставляемых из государственного коммунального жилищного фонда предприятия гражданам, устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

### **3. Рассмотрение заявлений (ходатайств) на найм (аренда) жилища**

8. Рассмотрение поступивших заявлений (ходатайств) производится наймодателем на общих основаниях в 30-дневный срок. О принятом решении заявители извещаются в письменном виде до истечения указанного срока.

9. На государственном коммунальном предприятии, в ведении которого находится жилище, создается жилищная комиссия, которая рассматривает заявление (ходатайство).

В компетенцию комиссии входит признание, в исключительных случаях, членами семьи нанимателя жилища других лиц.

10. Предоставление жилища, находящегося в ведении государственного коммунального предприятия, оформляется по согласованию с уполномоченным органом решением администрации государственного коммунального предприятия на основании решения жилищной комиссии наймодателя.

Решение жилищной комиссии составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в жилищной комиссии, второй передается администрации государственного коммунального предприятия.

Решение администрации государственного предприятия о предоставлении жилища, находящегося в ведении государственного коммунального предприятия, составляется в трех экземплярах, один из которых хранится в администрации государственного коммунального предприятия, второй передается уполномоченному органу, третий выдается заявителю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

### **4. Порядок оформления договора найма**

11. После принятия наймодателем решения о предоставлении в найм (аренда) жилища с нанимателем в течение 30 дней заключается договор найма и производится передача жилища по акту приема-передачи жилища.



20. Контроль за исполнением условий договоров найма осуществляет наймода- тель (арендодатель).

21. Контроль поступления платы за найм (аренда) жилища осуществляют территориальные налоговые органы.

22. Информация по исполнению прогнозов неналоговых поступлений в бюджет представляется ежемесячно наймодателем в Управление коммунальной собственностью.

## 8. Разрешение споров

23. По всем неурегулированным настоящими Правилами вопросам стороны договора найма руководствуются нормами действующего законодательства Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н .

24. Возникающие споры рассматриваются по взаимному согласию сторон или в судебном порядке.

Согласовано

Согласовано

Начальник департамента жилья  
г. Астаны

Начальник управления  
коммунальной собственностью  
г . А с т а н ы

А. Лукин

А. Сухотин

У т в е р ж д е н о

Постановлением акима г. Астаны  
N 3-1-516п от 28.03. 2002 г.

## Договор найма жилища из государственного жилищного фонда

N

г. Астана " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Наймодатель \_\_\_\_\_

-----

в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании Устава  
(регистрационный номер \_\_\_\_\_) и гражданин(ка)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ удостоверение личности N \_\_\_\_\_ выд. \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.  
МВД РК, именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель (арендатор), заключили

н а с т о я щ и й

Договор о следующем:

### **1. Предмет договора**

1. Наймода́тель предоставляет Нанимателю и членам его семьи в найм (временное владение и пользование за плату) жилище полезной площадью \_\_\_\_\_ кв.метров по адресу:

ул. \_\_\_\_\_,

дом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, характеристика которого приведена в акте приема-передачи жилища.

2. Установленные тарифы за найм государственного жилища (комнаты, квартиры), его содержание, коммунальные и другие услуги, а также размер других ежемесячных платежей, вносимых Нанимателем, должны быть приведены в платежных документах, предоставляемых Наймодателем.

### **2. Порядок произведения расчетов**

3. Оплата за жилище (квартиру, комнату) составляет \_\_\_\_\_ тенге в месяц, в том числе плата за найм жилища составляет \_\_\_\_\_ тенге в м е с я ц .

4. Все расчеты по договору производятся в следующем порядке:

1) Наниматель вносит предоплату в полном объеме за первый месяц проживания с момента заключения договора.

2) Последующая оплата производится Нанимателем не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным периодом. При несоблюдении сроков оплаты начисляется пеня в размере 0,1% от суммы оплаты за каждый день просрочки.

5. При ненадлежащем использовании Нанимателем жилища, инженерных сетей и мест общего пользования, повлекшим за собой ухудшение технических характеристик, неисправность, порчу, разрушение элементов жилища, помещения, Наймодателем начисляется, а Нанимателем оплачивается штраф в размере причиненного ущерба. Начисление пени, штрафа, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

6. При отсутствии оплаты по договору более одного месяца (без уважительной причины) Наймода́тель в праве обратиться в суд о принудительном требовании оплаты с Нанимателя с возмещением всех издержек, связанных с судебным разбирательством.

7. Наймода́тель оставляет за собой право на изменение оплаты за найм жилья при увеличении издержек, расходов на эксплуатацию, тарифов, налоговых платежей и других отчислений.

### **3 . П р а в а   с т о р о н**

8. Наймода т е л ь и м е е т п р а в о :

1) Т р е б о в а т ь о т Н а н и м а т е л я и ч л е н о в е г о с е м ь и , п р о ж и в а ю щ и х в п р е д о с т а в л е н н о м ж и л и щ е ( к в а р т и р е ) , с о б л ю д е н и я п р а в и л п о л ь з о в а н и я ж и л ы м и п о м е щ е н и я м и , м е с т а м и о б щ е г о п о л ь з о в а н и я , п р а в и л с о д е р ж а н и я ж и л ы х д о м о в и п р и д о м о в о й т е р р и т о р и и .

2) П р о в о д и т ь о с м о т р ы с о с т о я н и я к о н с т р у к ц и й и т е х н и ч е с к и х у с т р о й с т в ж и л ы х и п о д с о б н ы х п о м е щ е н и й п р е д о с т а в л e н н о г о ж и л и щ а п о с о г л а с о в а н и ю и в п р и с у т с т в и и Н а н и м а т е л я и л и с о в е р ш e н н о л e т н e г о ч л e н а с e м ь и Н а н и м а т e л я .

3) Р а с т о р г а т ь н а с т о я щ и й д о г о в о р в п о р я д к e и н а o с н o в а н и я х , п р e д у с м o т р e н н ы х З а к o н o м Р К " О ж и л и щ н ы х o т н o ш e н и я х " и н а с т o я щ и м д o г o в o р o м .

4) В ы с e л я т ь Н а н и м а т e л я и п р o ж и в а ю щ и х с o в м e с т н o с н и м л и ц , в т o м ч и с л e в с у д e б н o м п o р я д к e , б e з п р e д o с т а в л e н и я д р у г o г o ж и л ь я , e с л и o н и р а з р у ш а ю т и л и и с п o л ь з у ю т ж и л и щ e ( к в a р т и р у , к o м н a т у ) н e п o н a з н a ч e н и ю , у к л o н я ю т с я в т e ч e н и e т р e x м e с я ц e в п o д р я д o т в н e с e н и я o п л a т ы , и в д р у г и х с л у ч а я х , п р e д у с м o т р e н н ы х З а k o н o м Р К " О ж и л и щ н ы х o т н o ш e н и я х " и Г К Р К .

5) В з и м а т ь с Н а н и м а т e л я ш т р a ф в с o o т в e т с т в и и с п . 5 н a с т o я щ e г o д o г o в o р a .

9. Н а н и м а т e л ь и м e e т п р а в о :

1) В с e л и т ь в с o o т в e т с т в и и с д e й с т в у ю щ и м з a k o н o д a т e л ь с т в o м в з a н и м a e м o e и м ж и л и щ e c л e д у ю щ и х ч л e н o в с e м ь и :

---

---

---

2) С o x p a н я т ь з a с o б o й п р a в o н a п o л ь з o в a н и e ж и л и щ e м п р и o т c у т c t в и и e г o и ч л e н o в e г o с e м ь и c p o k o м н e б o л e e ш e c t и м e с я ц e в п р и y c л o в и и п и с ь м e н н o г o y в e д o м л e н и я o б э т o м Н а й м o д a т e л я и в н e с e н и я c y м м ы п л a т e ж e й з a o б c л у ж и в a н и e , р e м o н т д o м a и ж и л и щ н o - к o м м у н a л ь н ы e y c л y г и , c в я з a н н ы e c н e п o c p e д c t в e н н ы м c o д e р ж a н и e м ж и л и щ a в э т o т п e р и o д .

3) Ч л e н ы с e м ь и Н а н и м а т e л я , п р o ж и в a ю щ и e в ж и л и щ e c o г л a c н o п . 9 1 ) , Н а н и м a т e л ь к o т o р o г o в р e м e n н o o т c y т c t в y e т , в п p a в e п o л ь з o в a т ь c я в c e м ж и л и щ e м н a п р e ж н и х y c л o в и я х . П р и э т o м o н и o c y щ e c t в л я ю т п p a в a и н e c y т o б я з a n н o c t и п o н a c т o я щ e м y д o г o в o р y .

4) Т р e б o в a т ь п р и н e o б х o д и м o c t и o т Н а й м o d a т e л я в н e п л a н o в o г o o c м o т p a c o c t o я н и я п р e d o c t a в л e n n o г o ж и л и щ a ( к в a р т и р ы ) , в т o м ч и c л e : к o н c t p y к ц и й и т e х н и ч e c k и х y c t p o й c t в c c o c t a в л e н и e м a к т a o б c л e d o в a н и я .

5) Н а н и м a т e л ь , в ы п o л н я ю щ и й п р и н я т ы e н a c e б я o б я з a т e л ь c t в a п o д o г o в o р y и м e e т п р e и м y щ e c t в e n n o e п p a в o н a з a k л ю ч e н и e д o г o в o р a н a й м a н a н o в ы й c p o k .



## 4. Обязанности сторон

### 10. Наймодатель обязуется:

1) Предоставить Нанимателю жилище в состоянии, отвечающем установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям.

2) Осуществлять содержание жилища и технических устройств предоставленного в найм жилища (квартиры) в соответствии с установленными требованиями и правилами эксплуатации и содержания жилых домов и придомовой территории.

3) Обеспечить предоставление полного набора жилищно-коммунальных услуг применительно к условиям данного населенного пункта.

4) Ознакомить Нанимателя по его требованию с тарифами и расчетами на содержание жилища и коммунальные услуги.

5) Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств, независящих от сторон, в состоянии, не пригодном для использования по назначению, аварийном состоянии или подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение трех месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий договор.

6) В случае аварий незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению.

### 11. Наниматель обязуется:

1) Использовать жилище по назначению, если иное не оговорено особыми условиями настоящего договора.

2) Содержать жилище в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, ежегодно до начала отопительного сезона производить утепление окон, балконных и входных дверей жилища.

3) Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями, местами общего пользования, правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила противопожарной и технической безопасности.

4) Своевременно сообщать Наймодателю о выявлении неисправности приборов учета воды, электроэнергии, теплоэнергии, систем электроснабжения, водоснабжения, других элементов предоставленного в наем жилища.

5) Не производить реконструкции, перепланировки и переоборудования жилища.

6) Не производить обмен занимаемого жилища (квартиры, комнаты) с другими нанимателями.

7) Не загромождать помещения, не хранить в них взрывчатые, токсичные, огнеопасные вещества и предметы.

8) Вносить плату за найм жилья, содержание жилища, потребление коммунальных и других услуг в установленных размерах согласно условиям настоящего договора.

9) Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в занимаемую квартиру работников Наймодателя и представителей предприятия по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта элементов жилища.

10) Возмещать Наймодателю в установленном порядке и размере убытки, связанные с повреждением жилища, мест общего пользования, жилого дома и их оборудования, происшедшего по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним лиц.

11) Временное отсутствие Нанимателя не освобождает его от выполнения обязательств по настоящему договору.

#### **5. Основания заключения договора найма**

12. Основанием заключения настоящего договора найма является решение \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

#### **6. Основания, последствия и порядок прекращения договора**

13. Договор прекращает свое действие в случаях:

1) По истечении установленного сторонами срока (п.11 договора).

2) Досрочное прекращение в одностороннем порядке (расторжение) договора допускается по требованию Наймодателя при несоблюдении Нанимателем п.2 настоящего договора, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом РК "О жилищных отношениях".

3) Выезд Нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место.

14. При прекращении либо расторжении договора Наниматель вместе со всеми проживающими с ним лицами подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения, если иное не предусмотрено законом РК "О жилищных отношениях".

15. Произведенные Нанимателем за собственные средства улучшения жилища, не отделимые без вреда для конструкций помещения, передаются Наймодателю вместе с жилищем и не подлежат возмещению со стороны Наймодателя.

16. При прекращении, расторжении договора в присутствии представителей

обеих сторон составляется акт сдачи жилища Наймодателю от Нанимателя.

17. Договор может быть расторгнут, прекращен по инициативе любой из сторон во всякое время с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за месяц.

18. Возобновление договора, расторгнутого по основаниям ст.107 Закона РК "О жилищных отношениях", не производится.

### **7. Сроки и порядок приема-передачи жилища**

19. Наймодатель передает Нанимателю жилище (комнату, квартиру) по акту приема-передачи в течение пяти дней после подписания решения компетентного органа и заключения настоящего договора найма.

20. Наниматель передает жилище Наймодателю в течение одного дня с момента истечения сроков прекращения, расторжения договора по акту сдачи жилища.

21. Акт приема-передачи жилища и акт сдачи жилища составляются с участием уполномоченных представителей обеих сторон, являются неотъемлемой частью договора и фиксируют санитарное, техническое состояние жилища и другие его характеристики на момент заключения акта.

### **8. Ответственность сторон**

22. Наймодатель возмещает Нанимателю материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, установленном законодательством РК.

23. Риск случайной гибели помещения по вине Нанимателя лежит на Нанимателе.

### **9. Общие требования**

24. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в порядке, установленном законодательством РК.

25. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу и хранится у Наймодателя и Нанимателя.

26. Неотъемлемой частью договора найма является:  
акт приема-передачи Нанимателю предоставляемого жилища;  
акт сдачи жилища Наймодателю.

27. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

### **10. Особые условия договора**

28. Наниматель с согласия Наймодателя оговаривает следующие особые условия договора: \_\_\_\_\_

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

### 11. Сроки действия договора

29. Настоящий договор составлен сроком до " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Наймодатель \_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_

М.П.

С условиями договора ознакомлены:

Члены семьи Нанимателя:

---

---

---

---