

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

Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года N 182

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; N 4, ст. 24; N 8, ст. 45, 46):

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; 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 жилой дом (жилое здание), жилые помещения (квартиры) которого предназначены для сдачи внаем;

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

н а с т о я щ е г о

З а к о н а . " ;

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

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

4) заголовок главы 9 дополнить словами "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

5) в с т а т ь е 6 7 :

пункт 1 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,";

п у н к т 2 :

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

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 (поднаимателей) жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";

1 0) в с т а т ь е 8 0 :

заголовок и текст после слов "найма", "жилищного фонда" дополнить соответственно словами "(поднайма)" и "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.";

1 1) в статье 81 :

заголовок и текст после слов "найма", "жилищного фонда" дополнить соответственно словами "(поднайма)" и "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 слов "найма", "жилищного фонда" дополнить соответственно словами "(поднайма)" и "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,";

1 3) в статье 83 :

заголовок и текст после слов "нанимателя", "нанимателем", "наниматель" дополнить соответственно словами "(поднанимателя)", "(поднанимателем)", "(поднаниматель)";

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

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

1 4) в статье 84 :

в заголовке и тексте :

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

слова "и других граждан", ", других лиц" исключить;

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

пункт 3 исключить ;

1 5) в статье 85 :

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

после слов "нанимателя", "наниматель" дополнить соответственно словами "(поднанимателя)", "(поднаниматель)";

16) заголовок 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 жилищном фонде, " ;

17) заголовок и текст статьи 87 после слов "жилищного фонда", "нанимателя" дополнить соответственно словами "или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде" и "(поднанимателя)";

18) заголовок и текст статьи 88:

после слов "жилищного фонда", "нанимателя", "наниматель" дополнить соответственно словами "или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде", "(поднанимателя)", "(поднаниматель)";

часть первую 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) в статье 89:

заголовок дополнить словом "(поднанимателя)";

дополнить частью второй следующего содержания:

"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:

заголовок после слов "найма", "жилищного фонда" дополнить соответственно словами "(поднайма)" и "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 статье 93:

в заголовке после слова "нанимателей" дополнить словом "(поднанимателей)";

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

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

22) в статье 94:

заголовок после слов "жилищного фонда", "(нанимателя)" дополнить соответственно словами "или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде," и "(поднанимателя)";

часть первую:

после слов "жилищного фонда" дополнить словами "или в жилище, арендованном

местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,";
дополнить словом "(поднайма)";
23) в статье 95:

в заголовке и тексте после слов "нанимателем", "нанимателя" дополнить соответственно словами "(поднанимателем)", "(поднанимателя)";
после слова "найма" дополнить словом "(поднайма)";

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

25) в статье 97:

заголовок после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде";
дополнить пунктами 1-1 и 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 бюджетных средств производить оплату расходов за пользование жилищем в частном жилищном фонде или арендных домах определенным категориям граждан.

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

27) в статье 102:

заголовков и текст:

после слов "найма", "жилищного фонда" дополнить соответственно словами "(поднайма)" и "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

д о г о в о р н а й м а (п о д н а й м а) . " ;

пункт 2 после слова "нанимателя" дополнить словом "(поднанимателя)";

2 8) в с т а т ь е 1 0 3 :

з а г о л о в о к и т е к с т :

после слов "найма", "жилищного фонда", "нанимателя" дополнить соответственно словами "(поднайма)", "или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде," и "(поднанимателя)";

пункты 2 и 3 после слов "жилищного фонда" дополнить словами "и жилищ, арендованных 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,";

3 0) в с т а т ь е 1 0 5 :

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

в п у н к т е 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 с т а т ь е 1 0 6 :

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

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

3 2) в с т а т ь е 1 0 7 :

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

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

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

33) заголовок и текст статьи 108 после слова "найма" дополнить словом "(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 аккумулярование 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 слова "фонд 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.";

часть первую 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 снижение.";

7) в статье 41:

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 настоящей статьи.";

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."

Статья 2. Настоящий Закон вводится в действие со дня его официального опубликования, за исключением пункта 1 статьи 1, который вводится в действие с 1 января 2007 года.

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан