

О жилищных отношениях

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94.

Вниманию пользователей!

Для удобства пользования РЦПИ создано ОГЛАВЛЕНИЕ

Сноска. В тексте после слова "Раздел" цифры "I - VI" заменены соответственно цифрами "1 - 6" в соответствии с Законом РК от 20.12.2004 № 13 (вводится в действие с 01.01.2005).

Сноска. По всему тексту:

слова "военную службу", "военной службы", "военной службе" заменены словами "воинскую службу", "воинской службы", "воинской службе" Законом РК от 22.05.2007 № 255 (вводится в действие со дня его официального опубликования);

слова "надобностей", "раздельной (индивидуальной)", "раздельной" заменены соответственно словами "нужд", "индивидуальной (раздельной)" Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV;

слова "оралман", "оралманам", "оралманы" и "оралманами" заменены соответственно словами "кандас", "кандасам", "кандасы" и "кандасами" Законом РК от 13.05.2020 № 327-VI (вводится в действие с 01.01.2021).

РАЗДЕЛ 1 Глава 1. Общие положения

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

1. Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:

1) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;

2) осуществлением права пользования квартирами, нежилыми помещениями, парковочными местами, кладовками и получением коммунальных услуг;

3) требованиями к индивидуальным и многоквартирным жилым домам;

4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;

5) контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда;

6) особенностями регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел,

оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.

2. Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Законом, нормами Гражданского кодекса и иным законодательством Республики Казахстан, издаваемым в соответствии с ними.

3. Отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развития и наращивания жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством Республики Казахстан с учетом требований, установленных настоящим Законом.

4. Проживание (пребывание) в гостиницах, пансионатах, интернатах, медико-социальных учреждениях (организациях) и других объектах аналогичного назначения регулируется законодательством Республики Казахстан.

5. На правоотношения, урегулированные настоящим Законом, не распространяется действие Закона Республики Казахстан "О государственных закупках" в случае, если собственником квартиры, нежилого помещения является организация с участием государства, в части:

взносов по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренных годовой сметой;

взносов для накопления на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

целевых взносов для оплаты мероприятий, не предусмотренных сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Статья 1 с изменениями, внесенными законами РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) аварийный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки

, перекрытия) утратили несущую способность и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих), признанный не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

1-1) малообеспеченные семьи (граждане) – лица, которые в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан имеют право на получение жилищной помощи;

1-2) военнослужащие – граждане Республики Казахстан, состоящие на воинской службе в Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях Республики Казахстан;

1-3) управляющая компания – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 1-4) предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

1-4) бюджетные организации – государственные учреждения и казенные предприятия;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 1-5) предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

1-5) ведомственный жилищный фонд – служебные жилища, находящиеся на балансе государственных учреждений, предназначенные для предоставления государственным служащим, назначаемым на должность в порядке ротации, по решению жилищной комиссии для проживания на период исполнения должностных обязанностей без права дальнейшей приватизации;

Примечание ИЗПИ!

Статью 2 предусмотрено дополнить подпунктом 1-6) в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

2) индивидуальная (раздельная) собственность – собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку;

3) голосование – процесс принятия собственниками квартир, нежилых помещений решений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также собственниками парковочных мест, кладовок решений, связанных с содержанием парковочных мест и кладовок,

осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса, могут проголосовать посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

4) арендный дом – многоквартирный жилой дом, принадлежащий на праве собственности физическому или юридическому лицу, квартиры в котором предназначены для передачи внаем;

5) наймодатель – сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или лицом, уполномоченным собственником сдавать жилище внаем;

6) наниматель – сторона в договоре найма жилища, получающая в пользование жилище или его часть;

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

7-1) личный специальный счет – текущий банковский счет, открываемый получателями жилищных выплат в банке второго уровня для зачисления жилищных выплат и осуществления платежей на установленные цели;

8) частный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам;

9) земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

10) коммунальные услуги – услуги, предоставляемые потребителю, включающие водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление, обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания (пребывания);

10-1) коммунальный жилищный фонд - жилища, находящиеся в ведении местных исполнительных органов, закрепленные за специальным государственным учреждением по предоставлению жилищ в пользование;

11) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

12) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников

квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;

13) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные взносы собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

14) общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи;

15) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности;

15-1) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса многоквартирного жилого дома;

15-2) расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей;

15-3) содержание общего имущества объекта кондоминиума – комплекс работ или услуг по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

15-4) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим

Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьему лицу;

16) многодетная семья – семья, имеющая в своем составе четырех и более совместно проживающих несовершеннолетних детей, в том числе детей, обучающихся по очной форме обучения по общеобразовательным или профессиональным программам в организациях общего среднего, технического и профессионального, послесреднего, высшего и (или) послевузовского образования, после достижения ими совершеннолетия до времени окончания организаций образования (но не более чем до достижения двадцатитрехлетнего возраста);

16-1) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

16-2) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом;

16-3) придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома (далее – придомовой земельный участок) – земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому и предназначенный для благоустройства, озеленения, размещения спортивных, игровых площадок, подъездных дорог, парковок, тротуаров, малых архитектурных форм;

16-4) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;

16-5) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее – кондоминиум) – форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

16-6) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых

помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

16-7) паркинг многоквартирного жилого дома (далее – паркинг) – нежилое помещение в специально определенной части многоквартирного жилого дома или пристроенное к многоквартирному жилому дому в соответствии с проектом строительства, предназначенное для стоянки автотранспортных средств, состоящее из парковочных мест.

Паркинг может входить в состав общего имущества объекта кондоминиума или находиться в индивидуальной (раздельной) собственности;

16-8) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;

17) переоборудование - изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;

18) перепланировка - изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

18-1) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся жилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;

19) поднаниматель – сторона в договоре поднайма жилища, получающая в пользование жилище или его часть от нанимателя;

20) служебное жилище – жилище с особым правовым режимом, предоставляемое из жилищного фонда государственного учреждения и предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, в том числе при осуществлении ротации государственных служащих, а также участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите;

20-1) исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

21) жилище, приравненное к служебному, - жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и правоохранительных органов, а также лицам, занимающим государственные выборные должности, или из жилищного фонда государственного предприятия работникам данного государственного предприятия;

21-1) жилищный фонд государственного предприятия - жилища, находящиеся в ведении государственного предприятия;

21-2) жилищный фонд государственного учреждения - жилища, находящиеся в ведении государственных учреждений, за исключением специального государственного учреждения по предоставлению жилищ в пользование;

22) государственный жилищный фонд – жилища, принадлежащие коммунальному жилищному фонду, жилищному фонду государственных предприятий либо жилищному фонду государственных учреждений и входящие в состав республиканского или коммунального имущества;

22-1) целевые взносы – деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по решению собрания для оплаты дополнительных мероприятий, не предусмотренных годовыми сметами расходов;

23) кандас – этнический казах и (или) члены его семьи казахской национальности, ранее не состоявшие в гражданстве Республики Казахстан, прибывшие на историческую родину и получившие соответствующий статус в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "О миграции населения";

23-1) парковочное место – место для стоянки автотранспортного средства в паркинге (гараже при наличии), не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;

24) квартира – отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания;

24-1) ротационные выплаты – выплаты в целях найма жилища, устанавливаемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан в сфере государственной службы ротированным в другой населенный пункт государственным служащим;

24-2) **исключен Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

24-3) субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

25) **исключен Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования);**

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

27) нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума.

Паркинг относится к нежилому помещению, если он находится в индивидуальной (раздельной) собственности;

28) жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии, модульный (мобильный) жилой дом), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам.

Под модульным (мобильным) жилым домом понимается объект, предназначенный и используемый для проживания сотрудников специальных государственных органов, военнослужащих и членов их семей, расположенный в закрытых и обособленных военных городках, пограничных отделениях и иных закрытых объектах;

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

30) договор найма жилища – договор, в соответствии с которым наймодателем предоставляется право пользования жилищем либо его частью нанимателю за плату;

31) приватизация жилища – приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с настоящим Законом;

32) договор поднайма жилища – договор сторон, в соответствии с которым поднаниматель получает право пользования жилищем либо его частью за плату;

33) общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;

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

35) полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища;

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

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

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

39) исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

40) исключен Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

40-1) остаточная стоимость жилища (далее - остаточная стоимость) - первоначальная стоимость жилища за вычетом физического износа жилища;

40-2) физический износ жилища - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

41) общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;

Примечание ИЗПИ!

Статью 2 предусмотрено дополнить подпунктом 41-1) в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

42) жилищно-коммунальное хозяйство – жилищный фонд, а также совокупность организаций, обеспечивающих содержание многоквартирных жилых домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры на всем жизненном цикле, создающих безопасные и комфортные условия проживания (пребывания);

43) жилищная помощь – выплата из местного бюджета, предоставляемая малообеспеченным семьям (гражданам) для компенсации разницы между расходами на содержание единственного жилища либо его части, находящегося в собственности или полученного из государственного жилищного фонда, или арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и предельно допустимым уровнем расходов малообеспеченных семей (граждан) на эти цели, установленным местными представительными органами, в порядке, определенном настоящим Законом;

43-1) жилищный фонд – находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

44) жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в соответствии с суммой внесенных паевых взносов, действующее до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 44-1) предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

44-1) жилищный сертификат – форма денежного обязательства местного исполнительного органа, предоставляемая гражданам Республики Казахстан для покрытия части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам при приобретении жилья в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и (или) государственной программы жилищного строительства, утвержденной Правительством Республики Казахстан;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 44-2) предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

44-2) жилищные выплаты – дифференцированные по регионам и составу семьи деньги, выплачиваемые в виде специального денежного обеспечения получателям жилищных выплат за счет бюджетных средств взамен предоставления служебного жилища, а также в случаях, предусмотренных главой 13-1 настоящего Закона;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 44-3) предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

44-3) получатели жилищных выплат – сотрудники специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащие, а также члены семей указанных сотрудников и военнослужащих, погибших (умерших) при прохождении службы, получающие жилищные выплаты;

Примечание ИЗПИ!

Статью 2 предусмотрено дополнить подпунктом 44-4) в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

46) уполномоченный орган - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

47) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, слаботочные инженерные системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки;

48) хостел – нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, имеющее отдельную входную группу, либо отдельно стоящее здание (часть здания), предназначенное и используемое для временного проживания (пребывания) физических лиц, отвечающее установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам;

49) энергоэффективный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, построенный с использованием энерго-, ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов, соответствующий одному из классов энергоэффективности;

50) исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 2 в редакции Закона РК от 08.06.2009 № 163-IV; с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 478-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); Конституционным Законом РК от 03.07.2013 № 121-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 10.01.2015 № 275-V (вводится в действие по

истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (порядок введения в действие см. ст.2); от 13.05.2020 № 327-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 21.05.2024 № 86-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

1. Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды.

2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения, парковочные места, кладовки в жилых домах.

2-1. Специальные государственные органы имеют служебные жилища, порядок формирования и предоставления которых устанавливается Правительством Республики Казахстан.

3. Лишение жилища допускается только по решению суда в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан.

4. Особенности предоставления в собственность жилищ местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в виде поощрения спортсменам, являющимся чемпионами и призерами Олимпийских, Паралимпийских и Сурдлимпийских игр, определяются Законом Республики Казахстан "О физической культуре и спорте".

Сноска. Статья 3 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 № 163-IV; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 03.07.2014 № 229-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 4. Использование квартир, нежилых помещений

Использование квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не должно приводить к их разрушению или порче, нарушать условия проживания (пребывания) других собственников квартир (нежилых помещений, парковочных мест, кладовок) и должно соответствовать строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам.

Собственники нежилых помещений, предназначенных для общего пользования, должны обеспечить доступ для лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения.

Сноска. Статья 4 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 5. Совместная эксплуатация жилого дома

Сноска. Статья 5 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной деятельности на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо временной управляющей компанией.

Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Сноска. Статья 6 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в порядке, определяемом уполномоченным органом.

Сноска. Статья 7 с изменением, внесенным Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 8. Разрешение жилищных споров

1. Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.
2. Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим Законом, в судебном порядке.

Примечание ИЗПИ!

В статью 8-1 предусмотрено изменение Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 8-1. Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Казахстан

Нарушение жилищного законодательства Республики Казахстан влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

Примечание ИЗПИ!

Статью 8-1 предусмотрено дополнить пунктом 2 в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 8-1 в соответствии с Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 9. Права и обязанности иностранных юридических лиц, иностранцев и лиц без гражданства в жилищных отношениях

1. Иностранные юридические лица и иностранцы пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с юридическими лицами и гражданами Республики Казахстан, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан.

2. Лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Казахстан, пользуются правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами Республики Казахстан.

Статья 10. Международные договоры

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Казахстан, применяются правила международного договора.

Глава 1-1. Регулирование в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

Сноска. Закон дополнен главой 1-1 в соответствии с Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV.

Сноска. Заголовок главы 1-1 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Правительство Республики Казахстан:

1) разрабатывает основные направления государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и организует их осуществление;

2) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

3) исключен Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

5) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

6) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

6-1) определяет порядок приватизации жилищ из государственного жилищного фонда;

6-2) исключен Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7) исключен Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 10-1 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.07.2013 № 124-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

1) формирует и реализует государственную политику в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

1-1) осуществляет координацию и методическое руководство местных исполнительных органов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

Примечание ИЗПИ!

Статью 10-2 предусмотрено дополнить подпунктами 1-2) и 1-3) в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

2) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

3) исключен Законом РК от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) в пределах своей компетенции разрабатывает и утверждает нормативные правовые акты, нормативно-техническую документацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

5) **исключен Законом РК от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);**

6) оказывает информационно-методическую помощь по вопросам применения жилищного законодательства Республики Казахстан;

7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;

8) **исключен Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования);**

9) разрабатывает и утверждает правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания;

9-1) утверждает правила предоставления жилищной помощи;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 9-2) предусмотрено исключить Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

9-2) определяет порядок постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

10) **исключен Законом РК от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015)** ;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 10-1) предусмотрено исключить Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

10-1) разрабатывает и утверждает методику пропорционального распределения жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

10-2) разрабатывает и утверждает методику расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда;

10-3) **исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);**

10-4) разрабатывает и утверждает методику расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методику расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10-5) разрабатывает и утверждает типовое положение о жилищной инспекции;

10-6) исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

10-7) исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

10-8) осуществляет мониторинг предоставления жилищной помощи;

10-9) осуществляет методическое обеспечение внедрения современных методов управления жилищным фондом;

10-10) утверждает правила по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа;

10-11) разрабатывает и утверждает типовые договоры сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

10-12) разрабатывает и утверждает правила осуществления государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан;

10-13) утверждает технические требования, предъявляемые к жилищам;

Примечание ИЗПИ!

Подпункт 10-14) предусмотрено исключить Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

10-14) утверждает правила предоставления жилищных сертификатов;

10-15) разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг и типовые правила предоставления коммунальных услуг;

10-16) разрабатывает и утверждает правила организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовую форму договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типовой устав жилищно-строительного кооператива;

10-17) разрабатывает и утверждает типовой устав объединения собственников имущества;

10-18) разрабатывает и утверждает правила регистрации местными исполнительными органами договоров участия в жилищно-строительном кооперативе;

10-19) разрабатывает и утверждает проверочные листы и критерии оценки степени риска в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры

в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, в области промышленной безопасности по соблюдению требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;

10-20) разрабатывает и утверждает типовой договор простого товарищества о совместной деятельности;

10-21) разрабатывает и утверждает типовой договор найма жилища;

10-22) участвует в разработке профессиональных стандартов, отраслевых рамок квалификаций, образовательных программ подготовки кадров, создании системы сертификации, подтверждения и повышения квалификации специалистов по управлению и содержанию многоквартирных жилых домов;

10-23) разрабатывает и утверждает порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

10-24) разрабатывает и утверждает правила формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с уполномоченным органом в сфере информатизации;

10-25) разрабатывает и утверждает типовые формы договоров между объединением собственников имущества или простым товариществом с управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией, или субъектами сервисной деятельности;

10-26) разрабатывает и утверждает формы ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

10-27) разрабатывает и утверждает правила использования единовременных пенсионных выплат для улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

10-28) разрабатывает и утверждает правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома;

10-29) разрабатывает и утверждает правила субсидирования затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;

10-30) осуществляет субсидирование затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;

10-31) разрабатывает и утверждает правила использования выплат целевых накоплений из единого накопительного пенсионного фонда в целях улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

Примечание ИЗПИ!

Статью 10-2 предусмотрено дополнить подпунктами 10-32), 10-33) и 10-34) в

соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

10-35) осуществляет субсидирование части арендной платы за жилище, арендованное в частном жилищном фонде;

10-36) разрабатывает и утверждает по согласованию с центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию порядок субсидирования части арендной платы за жилище, арендованное в частном жилищном фонде;

11) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Сноска. Статья 10-2 с изменениями, внесенными законами РК от 17.07.2009 N 188-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 19.03.2010 № 258-IV; от 06.01.2011 № 378-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 10.07.2012 № 36-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.06.2013 № 102-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.07.2013 № 124-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.01.2021 № 399-VI (вводится в действие с 01.01.2021); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2023 № 40-VIII (вводится в действие с 01.01.2024); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения

1. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения осуществляют в соответствии с законодательством Республики Казахстан полномочия по обеспечению прав и законных интересов граждан, а также утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:

1) реализуют основные направления государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

2) обеспечивают организацию мероприятий по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;

3) организуют работу жилищной инспекции по осуществлению государственного контроля в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения;

4) организуют работу жилищной инспекции по осуществлению государственного контроля и надзора в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;

5) принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав общего имущества объектов кондоминиумов, за счет средств местного бюджета;

6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению кадастрового паспорта объекта недвижимости на многоквартирный жилой дом и придомовой земельный участок в случае поступления соответствующего обращения от собственников квартир, нежилых помещений на основании решения собрания;

7) представляют документы для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество";

8) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту;

9) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование ремонта и замены лифтов в многоквартирных жилых домах с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений;

10) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений;

11) разрабатывают и утверждают правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту, а также правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома;

12) оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;

13) осуществляют предоставление гражданам Республики Казахстан жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствии с настоящим Законом;

14) осуществляют приватизацию жилищ из государственного жилищного фонда на условиях и в порядке, определенных настоящим Законом;

15) регистрируют договоры участия в жилищно-строительном кооперативе;

16) разрабатывают и утверждают правила предоставления коммунальных услуг в соответствии с перечнем коммунальных услуг и типовыми правилами предоставления коммунальных услуг;

16-1) обеспечивают проведение инвентаризации жилищного фонда и осуществляют учет функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итоговых сведений в соответствии с правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

Примечание ИЗПИ!

Статью 10-3 предусмотрено дополнить подпунктами 16-2) и 16-3) в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

17) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 10-3 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального

опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 05.04.2023 № 221-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-4. Компетенция органов местного государственного управления районов, городов областного значения

Сноска. Статья 10-4 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства

Сноска. Статья 10-5 исключена Законом РК от 03.01.2022 № 101-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-6. Объекты и субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

1. Объектами информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются электронные информационные ресурсы, информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Субъектами информатизации (участниками) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются уполномоченный орган, местные исполнительные органы, субъекты естественных монополий, объединения собственников имущества, простые товарищества, управляющие многоквартирным жилым домом, управляющие компании, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты.

3. Собственники квартир, нежилых помещений не несут расходов по использованию объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-6 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 03.01.2022 № 101-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Главу 1-1 предусмотрено дополнить статьями 10-7 и 10-8 в соответствии с Законом

РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 2

Глава 2. Приобретение права частной собственности на жилище

Статья 11. Право на приобретение жилища

1. Гражданин или юридическое лицо может иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

2. Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.

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

Сноска. Статья 11 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 № 163-IV ; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

Право собственности на жилище или его часть возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство дома (части дома);
- 2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству Республики Казахстан;
- 3) получение жилища по наследству или в порядке универсального правопреемства;
- 4) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения (квартиры) из государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);
- 5) принятие членом жилищно-строительного кооператива квартиры по передаточному акту в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе в введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме;
- 6) предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;
- 7) предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собственность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;

8) предоставление жилища государством или юридическим лицом, основанным на государственной форме собственности, в собственность своему работнику либо иному лицу на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан;

9) предоставление жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса либо реквизиции или в случае, когда жилище стало непригодным для проживания в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории Республики Казахстан;

10) по другим основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан.

Сноска. Статья 12 с изменениями, внесенными законами РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 13. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилище из государственного жилищного фонда в порядке приватизации

1. В случаях, предусмотренных настоящим Законом, наниматель жилища из государственного жилищного фонда с согласия совершеннолетних членов семьи и с учетом прав несовершеннолетних вправе приватизировать жилище по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

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

Круг членов семей сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, в том числе уволенных со службы, определяется в соответствии со статьей 101-10 настоящего Закона.

2. Приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними.

3. Отчуждение жилища, находящегося в общей совместной собственности, допускается только с согласия всех собственников. Если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками жилища, требуется согласие органа опеки и попечительства.

4. Служебные жилища из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 2-1 статьи 109 настоящего Закона.

5. Жилища, приравненные к служебным, из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основаниям, предусмотренным пунктами 3 и 4 статьи 101 настоящего Закона.

6. Жилище, в котором проживает несколько нанимателей, может быть приватизировано только с согласия всех нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае жилище поступает в общую долевую собственность всех нанимателей.

7. Не могут быть приватизированы жилища:

1) сдаваемые внаем в соответствии с отдельными договорами найма нескольким нанимателям, в случае несогласия одного из них осуществить покупку;

1-1) **исключен Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

2) во временных строениях;

3) не отвечающие установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;

4) подлежащие переоборудованию в нежилые помещения в силу непригодности их для дальнейшего проживания;

5) находящиеся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов;

6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;

7) подлежащие сносу;

8) **исключен Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

8-1) предоставленные из ведомственного жилищного фонда назначенным на должность в порядке ротации государственным служащим на период исполнения ими должностных обязанностей;

9) **Исключен Законом РК от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

Приватизации также не подлежат жилые помещения коечного типа, а также комнатного типа, предоставленные лицам, работающим по трудовому договору, студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

8. Право на безвозмездное получение в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда имеют:

1) ветераны Великой Отечественной войны. В случае смерти ветерана Великой Отечественной войны, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к членам его семьи;

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

3) лица, принимавшие участие в ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской атомной электростанции, других радиационных катастроф и аварий на объектах гражданского или военного назначения, а также участвовавшие непосредственно в ядерных испытаниях и учениях;

4) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском испытательном ядерном полигоне;

5) военнослужащие, признанные лицами с инвалидностью вследствие ранения, контузии, увечья, полученных при защите бывшего Союза Советских Социалистических Республик, при исполнении иных обязанностей военной службы в другие периоды или вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, а также при прохождении военной службы в Афганистане или других государствах, в которых велись боевые действия;

6) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие экологического бедствия в Приаралье;

7) военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов:

имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении;

имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении и содержащие на иждивении ребенка с инвалидностью (детей с инвалидностью), в том числе лица с инвалидностью (лиц с инвалидностью) с детства независимо от его (их) возраста.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, указанного в части первой настоящего подпункта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездную приватизацию переходит к членам семьи погибшего (умершего);

7-1) члены семьи военнослужащего, сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы, независимо от выслуги лет, кроме погибшего (умершего) в результате самоубийства (за исключением случаев доведения до самоубийства), совершения уголовного правонарушения, немедицинского употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);

8) кандидаты в космонавты, космонавты. В случае гибели (смерти) кандидата в космонавты, космонавта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к наследникам погибшего (умершего);

9) жертвы политических репрессий, а также лица, пострадавшие от политических репрессий, реабилитированные в соответствии с Законом Республики Казахстан "О

реабилитации жертв массовых политических репрессий", имеющие инвалидность или являющиеся пенсионерами;

10) сотрудники органов внутренних дел, имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, и сотрудники, уволенные со службы и имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, за исключением уволенных по отрицательным мотивам, а также сотрудники, имеющие выслугу десять и более лет в календарном исчислении и содержащиеся на иждивении детей с инвалидностью. В случае смерти пенсионера органов внутренних дел, имевшего право на приватизацию предоставленного служебного жилища, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего).

9. Граждане Республики Казахстан вправе приватизировать на территории Республики Казахстан только одно жилище из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм, которая не является основанием для отказа в реализации гражданином права на приватизацию жилища.

Наличие пятидесяти или менее пятидесяти процентов доли члена семьи основного нанимателя в приватизированном ранее жилище не препятствует в последующем реализации его права на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда

10. Граждане Республики Казахстан не могут приватизировать жилище из государственного жилищного фонда, если они:

1) имеют иное жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

2) имеют обязательство по договору ипотечного жилищного займа на территории Республики Казахстан;

3) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего им на праве собственности, в течение последних пяти лет до момента обращения на приватизацию.

4) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 статьи 101-1, частью первой пункта 6 статьи 101-2, частью первой пункта 2 статьи 101-9 настоящего Закона, денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства с использованием жилищных выплат по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом.

Сноска. Статья 13 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с

01.01.2013); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.07.2018 № 180-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2020 № 375-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 14. Внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса

Сноска. Статья 14 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов

Примечание ИЗПИ!

Пункт 1 предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

1. Для реализации права приобретения гражданами жилья в собственность с использованием ипотечного жилищного займа в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и (или) государственной программы жилищного строительства, утвержденной Правительством Республики Казахстан, местные исполнительные органы предоставляют жилищные сертификаты как социальная помощь или социальная поддержка в виде бюджетного кредита.

2. Размер и перечень категорий получателей жилищных сертификатов определяются местными представительными органами (маслихатами).

Сноска. Раздел 2 дополнен статьей 14-1 в соответствии с Законом РК от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 15. Предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд

Сноска. Заголовок с изменением, внесенным Законом РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

1. При сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.

2. Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается.

3. Если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

Сноска. Статья 15 с изменениями, внесенными Законом РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Статья 16. Право общей собственности на жилище

1. Двое или более граждан могут приобрести право общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству Республики Казахстан.

2. Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:

1) общей собственности супругов;

2) общей собственности на приватизированное жилище.

3. Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

4. Особенности права общей совместной собственности супругов определяются законодательством о браке и семье.

5. Особенности права общей совместной собственности на приватизированное жилище определяются настоящим Законом.

Сноска. Статья 16 с изменением, внесенным Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище

Право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе.

Регистрация производится при предъявлении оформленных в надлежащем порядке документов, подтверждающих приобретение жилища по основаниям, предусмотренным статьей 12 настоящего Закона.

Глава 3. Содержание права частной собственности на жилище и условия его осуществления

Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища

1. Собственник жилища, а также недостроенного жилого дома вправе свободно, по своему усмотрению, продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжаться иным образом, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

1-1. С момента государственной регистрации договора купли-продажи жилища, приобретенного полностью или частично за счет средств ипотечного жилищного займа, собственник не вправе без согласия кредитора распоряжаться данным жилищем до полного погашения ипотечного жилищного займа.

2. Исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом.

Сноска. Статья 18 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 06.07.2007 N 276; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок

1. Продажа, дарение, переход по наследству, реализация залога жилого дома, а также недостроенного жилого дома, влекут за собой переход права собственности (землепользования) на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объеме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.

2. Права собственников жилища на земельный участок, закрепленный за жилым домом (жилым зданием), определяются земельным законодательством Республики Казахстан.

Статья 20. (Исключена Законом РК от 06.07.2007 N 278)

Статья 21. Члены семьи собственника жилища

1. Членами семьи собственника жилища признаются постоянно совместно проживающие супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), находящиеся на иждивении или под опекой или попечительством).

Родители супруга (супруги), а также семьи детей, указанных в части первой настоящего пункта, совместно проживающие с собственником жилища, могут быть признаны членами семьи собственника жилища только по взаимному согласию.

2. Членами семьи собственника жилища могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее пяти лет. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают с собственником.

3. Положения настоящей статьи распространяются на членов семьи нанимателя (поднанимателя).

Сноска. Статья 21 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища

1. Вселенные собственником в принадлежащее ему жилище члены его семьи вправе наравне с ним пользоваться жилищем, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилище своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены семьи обязаны принимать участие в расходах по содержанию жилища и оплату коммунальных услуг.

2. Члены семьи собственника жилища могут требовать устранения нарушения их прав на пользование жилищем от любых лиц, включая собственника, со стороны которых исходят указанные нарушения.

3. Совершеннолетние члены (бывшие члены) семьи собственника несут солидарную имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования ими жилым помещением.

ГЛАВА 4. Наем жилищ в частном жилищном фонде

Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам

1. Собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.

2. Условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются настоящим Законом, а также договором между наймодателем и нанимателем.

3. Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.

3-1. Собственник или лицо, уполномоченное собственником сдавать жилище внаем, обязаны зарегистрировать проживающих в сдаваемом жилище лиц в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Примечание ИЗПИ!

Пункт 4 предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

4. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан нанимать жилище внаем в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в статье 67 настоящего Закона.

Сноска. Статья 23 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.12.2016 № 28-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 24. Условия найма жилища, в котором не проживает собственник

1. Жилище из частного жилищного фонда, в котором не проживает собственник, может быть предоставлено им внаем другому лицу по договору, заключенному в письменной форме.

2. Внаем может предоставляться жилище либо отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и иным обязательным требованиям

3. Наниматель вправе вселять в нанятое жилище членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

Лицо, для которого жилище арендовано местным исполнительным органом, не вправе вселять в него поднанимателей и временных жильцов.

3-1. Наниматель обязан зарегистрировать лиц, проживающих в сдаваемом жилище по договору поднайма, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Наниматель вправе выезжать из нанятого жилища на срок до шести месяцев, если иное не предусмотрено договором.

При более длительном отсутствии договор сохраняет силу лишь с согласия на это наймодателя.

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных

пунктами 2 и 3 статьи 91, пунктом 7 статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) пункта 1 статьи 105, пунктом 5 статьи 106, подпунктами 1), 2), 3), 4) и 11) статьи 107 настоящего Закона.

Договор, не предусматривающий срока действия и иных оснований прекращения, может быть расторгнут наймодателем во всякое время с предупреждением нанимателя не менее чем за три месяца. При прекращении либо расторжении договора наниматель вместе со всеми проживающими с ним лицами подлежит выселению без предоставления другого жилища.

6. При досрочном расторжении договора нанимателем он обязан предупредить об этом наймодателя не менее чем за один месяц либо оплатить за этот месяц установленную договором плату.

Указанный срок соответственно сокращается, если до наступления предусмотренного договором срока либо иного обстоятельства, прекращающего действие договора, осталось менее месяца.

7. Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилищем, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

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

8. При переходе к другому лицу права собственности на жилище, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилище внаем.

Сноска. Статья 24 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.12.2016 № 28-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования)).

Статья 25. Условия найма жилища, в котором постоянно проживает собственник

1. В жилище, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться внаем жилище или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища внаем требуется согласие всех собственников.

2. Наниматель без согласия собственников не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи.

3. По истечении срока найма наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлежит выселению без предоставления другого жилища. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1), 2), 3), 4) и 11) статьи 107 настоящего Закона.

4. Договор найма, заключенный без указания срока, может быть прекращен наймодателем в любое время без объяснения причин. О прекращении договора найма наймодатель обязан предупредить нанимателя не менее чем за месяц.

5. Наниматель вправе расторгнуть договор найма досрочно и без предупреждения, если иное не предусмотрено договором.

Сноска. Статья 25 с изменениями, внесенными законами РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов

1. Условия проживания поднанимателей, в частности срок проживания, размер и порядок оплаты, определяются договором между нанимателем жилища и поднанимателем.

2. Договор поднайма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства.

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднанимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных статьей 29 настоящего Закона.

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

4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилища.

5. Наниматель вправе вселить в жилище временных жильцов без заключения с ними договора поднайма. Условия проживания временных жильцов определяются нанимателем. Временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилища по требованию нанимателя во всякое время с предупреждением не менее чем за семь рабочих дней.

Сноска. Статья 26 с изменениями, внесенными законами РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого

официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 27. Выселение поднаимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаиматели и временные жильцы при прекращении договора найма подлежат выселению без предоставления другого жилища.

Сноска. Статья 27 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 5. Прекращение права частной собственности на жилище

Статья 28. Прекращение права собственности на жилище

1. Право собственности на жилище прекращается при отчуждении собственником жилища другому лицу, в случае смерти собственника либо в случае уничтожения (разрушения) жилища, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан.

2. При продаже своей доли одним из участников общей долевой собственности на жилище преимущественное право покупки имеет другой участник общей долевой собственности.

Если на приобретение продаваемой доли претендуют несколько участников общей долевой собственности, право выбора покупателя принадлежит продавцу. Порядок реализации права преимущественной покупки доли в общей собственности на жилище определяется Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище

1. Принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище допускается в случаях:

- 1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;
- 2) реквизиции;
- 3) конфискации;
- 4) принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд;
- 5) сноса аварийного многоквартирного жилого дома.

2. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2) и 4) пункта 1 настоящей статьи, собственнику должна быть предоставлена по его выбору:

1) денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;

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

3) возврат реквизированного жилища после прекращения чрезвычайных ситуаций, вызвавших реквизицию, с полной компенсацией собственнику убытков, причиненных реквизицией.

3. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 1) и 3) пункта 1 настоящей статьи, собственник и все проживающие в изымаемом жилище лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

3-1. При принудительном прекращении права собственности на единственное жилище на территории Республики Казахстан граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, а также семей, имеющих и воспитывающих несовершеннолетних детей, и (или) в которых проживают лица с инвалидностью первой или второй группы с постоянной или временной регистрацией по месту жительства, по основанию, предусмотренному подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, выселение в отопительный сезон запрещается.

Примечание ИЗПИ!

В пункт 4 предусмотрено изменением Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

4. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основанию, предусмотренному подпунктом 5) пункта 1 настоящей статьи, собственнику предоставляется жилище в соответствии со статьей 67 настоящего Закона

Сноска. Статья 29 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 30. Выселение из жилища членов семьи собственника и других жильцов

1. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2), 4) и 5) пункта 1 статьи 29 настоящего Закона, члены

(бывшие члены) семьи собственника выселяются из жилища и приобретают право проживания в жилище, полученном в качестве компенсации за прежнее жилище.

Другие лица, проживающие в прежнем жилище, выселяются без предоставления другого жилого помещения.

2. При прекращении права собственности на жилище (жилое помещение) по воле собственника (продажа, дарение) члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника и временные жильцы выселяются без предоставления другого жилого помещения, если по договору с приобретателем жилища не предусмотрено иное.

Прекращение права собственности, затрагивающее интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками жилища, регулируется нормами, предусмотренными пунктом 3 статьи 13 настоящего Закона.

Сноска. Статья 30 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 3

Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома

Сноска. Заголовок главы 6 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума

1. В многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.

2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений

многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.

Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

- заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

- копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;

- копии исполнительной технической документации;

- копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

- копию правоустанавливающего документа на земельный участок;

- паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.

В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома объединению собственников имущества или простому товариществу должен быть определен перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием.

3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи в срок не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

При государственной регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (

включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома.

4. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения за счет средств местного бюджета обеспечивают государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также формирование и представление документов для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, или по заявлению местного исполнительного органа.

6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:

общая площадь многоквартирного жилого дома, включая земельный участок под многоквартирным жилым домом;

состав общего имущества объекта кондоминиума и размер доли в общем имуществе объекта кондоминиума каждой квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

общая площадь квартир и площадь нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления инициативной группой, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, на основании решения собрания.

7. Изменение состава общего имущества объекта кондоминиума и (или) размера долей собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в общем имуществе объекта кондоминиума в результате изменения общей площади квартир и площадей нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, подлежит государственной регистрации.

При изменении идентификационных характеристик объекта кондоминиума внесение изменений в правоустанавливающие и идентификационные документы производится за счет лица, инициировавшего изменение.

8. До государственной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом объекта кондоминиума не приобретают юридической силы, за

исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Отчуждение общего имущества объекта condominium в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается. При несоблюдении указанного требования заключенная сделка считается ничтожной.

9. Право собственности в форме condominium прекращается в случаях:

перехода прав собственности на все квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки в совокупности к одному собственнику;

принудительного отчуждения земельного участка под многоквартирным жилым домом для государственных нужд;

повреждения (разрушения) многоквартирного жилого дома и признания его аварийным.

Сноска. Статья 31 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 32. Содержание общего имущества объекта condominium

1. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта condominium и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта condominium.

2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта condominium, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать расходы на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium за квартиры, нежилые помещения, а также расходы за содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом.

3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:

текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium (текущий счет);

сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта condominium (сберегательный счет).

4. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица в форме простого товарищества, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании простой письменной доверенности, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

6. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны ежемесячно предоставлять всем собственникам квартир, нежилых помещений информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием.

7. Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.

Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке,

определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.

8. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах по принадлежащим ему квартире, нежилому помещению.

Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения.

9. При смене формы управления объектом кондоминиума, определенной подпунктами 1) и 2) пункта 1 статьи 42 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества осуществляет перевод ранее накопленных денег со сберегательного счета в банке второго уровня на сберегательный счет в банке второго уровня, открытый председателем либо доверенным лицом вновь созданного объединения собственников имущества или простого товарищества, в течение десяти рабочих дней со дня его открытия.

10. Субъекту сервисной деятельности запрещается оказывать услуги по управлению объектом кондоминиума.

Сноска. Статья 32 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 33. Доля собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе объекта кондоминиума

1. Доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку и закрепляется за квартирой, нежилым помещением, парковочным местом, кладовкой.

Размер доли определяется соотношением полезной площади квартиры или площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

2. В случае, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер общей площади квартир, площади нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры

долей в общем имуществе объекта кондоминиума пересчитываются. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

3. Переход права собственности на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку влечет переход к собственнику соответствующей доли в общем имуществе объекта кондоминиума, а также прав и обязанностей по содержанию этой доли.

Сноска. Статья 33 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок

Сноска. Заголовок статьи 34 с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Все собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок являются участниками кондоминиума.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности.

2. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры, нежилого помещения в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения и не освобождают его от обязанностей, определенных законодательными актами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества и решением собрания.

Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки уведомляет совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности, в том числе:

соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.

3. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет объединения собственников имущества или простого товарищества.

4. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер ежемесячных расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.

4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами 10) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона.

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

Оказываемые коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом

6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:

управления текущим счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;

осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на текущий счет;

взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.

7. Исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 34 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 35. Обязанности собственников помещений (квартир)

Сноска. Статья 35 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 36. Обязанности нанимателя (поднанимателя) квартиры, арендатора нежилого помещения

1. В договоре найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, наймодатель вправе предусмотреть возможность участия нанимателя (поднанимателя) в управлении объектом кондоминиума и право голосования.

2. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением (или их частью) только на основании договора найма (поднайма, аренды).

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несут иные обязанности, в том числе:

соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Сноска. Статья 36 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 37. Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений

Сноска. Статья 37 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта condominiuma

Сноска. Заголовок статьи 38 - в редакции Закона РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Доступ к общему имуществу объекта condominiuma, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.

Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта condominiuma, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.

При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта condominiuma, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта condominiuma, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

Сноска. Статья 38 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке, общему имуществу объекта condominiuma

Сноска. Заголовок статьи 39 с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Если собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки наносит ущерб другой квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке

, общему имуществу объекта кондоминиума, он обязан устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут члены его семьи или наниматель (поднаниматель), постоянно или временно владеющие или пользующиеся квартирой, арендатор нежилого помещения, парковочного места, кладовки на основании договора имущественного найма (аренды), если они непосредственно причинили ущерб.

Сноска. Статья 39 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки

Сноска. Заголовок статьи 40 с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Изменение собственником квартиры, нежилого помещения конструктивной части и (или) общедомовых инженерных сетей, включая переоборудование и (или) перепланировку квартиры, нежилого помещения, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

1-1. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта кондоминиума, или парковочного места либо кладовки запрещается.

2. Переоборудование и (или) перепланировка квартиры, нежилого помещения осуществляются по решению собственника квартиры, нежилого помещения при наличии проекта в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Нежилые помещения должны быть изолированы от квартир и не иметь общего входа (выхода) с ними.

3. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения затрагивают:

- несущие и (или) ограждающие конструкции;
- общедомовые инженерные системы;
- общее имущество объекта кондоминиума;
- функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

В случае, когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа лиц с инвалидностью к жилищу, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

4. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы:

холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, внутреннего противопожарного водопровода до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также оборудования, расположенного на этих сетях;

отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в квартире, нежилом помещении;

электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;

мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

слаботочные инженерные системы, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке.

телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи.

Сноска. Статья 40 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 21.05.2024 № 86-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 41. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума

1. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума допускается с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и пункта 3 статьи 40 настоящего Закона.

2. Изменение границ между соседними (смежными) квартирами, нежилыми помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения не затрагивают:

- несущие и (или) ограждающие конструкции;
- общедомовые инженерные системы;
- общее имущество объекта кондоминиума;
- функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

Сноска. Статья 41 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 6-1. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения

и государственный надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств

Сноска. Закон дополнен главой 6-1 в соответствии с Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV; в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 41-1. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный контроль и надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств

Сноска. Заголовок статьи 41-1 с изменением, внесенным Законом РК от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также государственный контроль и надзор в отношении субъектов контроля и надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции внеплановых проверок и профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

2. исключен Законом РК от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 41-1 с изменениями, внесенными Законом РК от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 41-2. Полномочия должностных лиц жилищной инспекции, осуществляющих государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный контроль и надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств

Сноска. Заголовок статьи 41-2 с изменением, внесенным Законом РК от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;

2) определению перечня, периодов и очередности проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

3) согласованию сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

5) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях;

6) проведению профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля по наличию отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.

7) определению и назначению временной управляющей компании.

8) проведению внеплановых проверок.

2. В полномочия жилищной инспекции входят и иные вопросы, предусмотренные законами Республики Казахстан.

3. Действия (бездействие) жилищной инспекции могут быть обжалованы в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 41-2 с изменениями, внесенными законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. Управление объектом кондоминиума

Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума

1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:

1) объединение собственников имущества;

2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;

3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати.

2. Собственники квартир, нежилых помещений свободны в выборе и смене форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи.

3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента создания в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи, сроком до шести месяцев.

4. При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума, определенной пунктом 1 настоящей статьи, а также если была использована возможность, определенная пунктом 3 настоящей статьи, жилищная инспекция в установленном законодательством Республики Казахстан порядке определяет и назначает сроком до одного года временную управляющую компанию в соответствии с правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

Временная управляющая компания обязана открыть в банке второго уровня текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума данного многоквартирного жилого дома.

Собственники квартир, нежилых помещений обязаны в период управления объектом кондоминиума временной управляющей компанией выбрать одну из форм управления согласно пункту 1 настоящей статьи.

Сноска. Статья 42 - в редакции Закона РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 42-1. Собрание

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники парковочных мест, кладовок на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с содержанием парковочных мест, кладовок.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Решение собрания оформляется протоколом.

2. К компетенции собрания относятся вопросы:

1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;

6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;

6-1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

9) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;

14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;

15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

16-1) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;

17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо председателем объединения собственников имущества, либо доверенным лицом простого товарищества, либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи.

4. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения при голосовании имеет один голос. Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он имеет соответствующее количество голосов.

Квартира, нежилое помещение, находящиеся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеют один голос.

5. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений.

5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 10) и 12-1) пункта 2 настоящей статьи.

Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.

6. Исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

6-2. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещений не приняли решения об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума или где ранее собственниками квартир, нежилых помещений было принято решение об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума меньше, чем установленный местным представительным органом минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

7. Список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется.

8. В протоколе собрания указываются:

- 1) место нахождения многоквартирного жилого дома;
- 2) вопросы, вынесенные на голосование;
- 3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);
- 4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;

5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений;

6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);

7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;

8) форма и итоги голосования;

9) решение, принятое собранием;

10) приложение к протоколу собрания.

9. Протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами совета дома.

10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя объединения собственников имущества, либо доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.

11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения.

Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

12. Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

13. Протоколы собраний хранятся у председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи". Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника

квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 42-1 в соответствии с Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV; в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 42-2. Проведение письменного опроса

1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений.

2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса определяется инициативная группа из числа собственников квартир, нежилых помещений.

3. Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.

4. Лист письменного опроса должен содержать порядковый номер, адрес многоквартирного жилого дома, вопросы, вынесенные на голосование, место для подписи собственника квартиры, нежилого помещения, подписи членов совета дома.

5. Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.

Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, мнение по вопросам, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса.

6. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.

7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).

8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом. Решение считается принятым с учетом требований пункта 5 статьи 42-1 настоящего Закона.

Листы письменного опроса являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 42-2 в соответствии с Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV; в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 42-3. Совет дома

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены ревизионной комиссии (ревизор).

2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

3. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;

4) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;

5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) **исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

7-2) принятие решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

7-3) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

В случае передачи советом дома функций по управлению объектом кондоминиума управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании выполнение функций, определенных подпунктами 5) и 6) части первой настоящего пункта, возлагается на управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию.

4. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором).

5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 42-3 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 43. Объединение собственников имущества

1. Для управления объектом condominiumа, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта condominiumа собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается объединение собственников имущества.

2. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

3. Объединение собственников имущества состоит из двух или более собственников квартир, нежилых помещений.

4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на один год. Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве председателя объединения собственников имущества.

5. Председатель объединения собственников имущества вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях.

6. Председатель объединения собственников имущества обязан обеспечить сохранность копий проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), исполнительной технической документации, акта приемки объекта в эксплуатацию с приложениями, инструкций по эксплуатации и паспорта технологического оборудования многоквартирного жилого дома (оригиналы), финансовой и технической документации на многоквартирный жилой дом и иных связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта condominiumа документов, печати (при ее наличии), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества объекта condominiumа, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта condominiumа, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:

1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;

- 2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
- 5) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 7) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 9-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 9-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 9-3) обеспечение комплекса мероприятий, направленных на создание безопасных условий проживания (пребывания) собственников квартир на объекте кондоминиума;
- 10) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Статья 43 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2024 № 72-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома

1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума всеми собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого всеми собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Собственники квартир, нежилых помещений принимают на себя все обязательства по совместному принятию решений и выполнению обязанностей, предусмотренных настоящим Законом.

В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно простое товарищество при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

2. По договору о совместной деятельности (простое товарищество) собственники квартир, нежилых помещений обязуются совместно действовать в целях управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить для руководства совместной деятельностью доверенное лицо, являющееся физическим лицом, действующее на основании договора простого товарищества о совместной деятельности и простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:

- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- 2) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
- 4) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;

7) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

8) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;

8-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

8-3) обеспечение комплекса мероприятий, направленных на создание безопасных условий проживания (пребывания) собственников квартир на объекте кондоминиума;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

3. Простое товарищество не является юридическим лицом.

4. Обязательства простого товарищества, связанные с договором о совместной деятельности, перед третьими лицами являются солидарными, если договором о совместной деятельности не предусмотрено иное.

Для управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума собственники квартир, нежилых помещений вносят взносы деньгами либо путем трудового вклада.

При недостаточности взносов для покрытия общих расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и возникновении в результате убытков общие расходы и убытки покрываются за счет общего имущества объекта кондоминиума, а недостающие суммы распределяются между участниками простого товарищества пропорционально их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

5. Вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также деятельностью простого товарищества, рассматриваются на собраниях в порядке, определенном статьей 42-1 настоящего Закона.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 43-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его

первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2024 № 72-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 43-2. Непосредственное совместное управление

1. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если количество таких собственников не превышает шестнадцати, вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума.

2. Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений может осуществляться без открытия текущих и сберегательных счетов в банках второго уровня.

3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе нанять управляющую компанию по договору оказания услуг, подписанному всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

4. Управляющая компания вправе объединить под своим управлением несколько многоквартирных жилых домов, расположенных в одном жилом массиве, которые выбрали формой управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 43-2 в соответствии с Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 44. Государственная регистрация объединения собственников имущества

1. Объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

2. Государственная регистрация объединения собственников имущества осуществляется органами юстиции в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

3. Для государственной регистрации объединения собственников имущества в органы юстиции представляются:

1) заявление по форме, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан;

2) протокол собрания;

3) устав объединения собственников имущества;

4) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию юридического лица.

Сноска. Статья 44 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 44-1. Имущество объединения собственников имущества

1. Объединению собственников имущества на праве собственности принадлежит приобретенное им имущество, которым оно отвечает по своим обязательствам.

2. Объединение собственников имущества не отвечает по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не отвечают по долгам объединения собственников имущества.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 44-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 44-2. Устав объединения собственников имущества

1. Устав объединения собственников имущества должен предусматривать:

- наименование, предмет и цели деятельности, место нахождения объединения собственников имущества;
- структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления;
- права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- источники формирования имущества объединения собственников имущества;
- порядок внесения изменений и дополнений в устав объединения собственников имущества;
- порядок использования имущества в случае ликвидации, условия реорганизации и прекращения деятельности объединения собственников имущества.

В уставе объединения собственников имущества могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

2. Объединение собственников имущества вправе осуществлять свою деятельность на основе типового устава.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 44-2 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

1. Кооперативу собственников помещений (квартир) принадлежит на праве собственности приобретенное им имущество, которым кооператив отвечает по своим обязательствам.

2. Кооператив собственников помещений (квартир) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не отвечают по долгам кооператива.

Сноска. Статья 45 с изменениями, внесенными Законом РК от 08.06.2009 N 163-IV.

Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)

1. Устав кооператива собственников помещений (квартир) должен содержать сведения, предусмотренные законами Республики Казахстан.

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

Сноска. Статья 46 с изменениями, внесенными Законом РК от 08.06.2009 N 163-IV.

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

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

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) установление необходимости внесения изменений в Устав, изменение и принятие других правил и положений;

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

3) утверждение ежегодного отчета кооператива;

4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;

5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;

6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;

7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;

8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.

3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.

4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц.

5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.

6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии - один из членов правления.

7. Если настоящим Законом или Уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.

Если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.

8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, а также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании или участвовавших в письменном опросе.

9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточных для покрытия ожидаемых расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.

Сноска. Статья 47 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 N 163-IV; от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 48. Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)

Сноска. Заголовок с изменением, внесенным Законом РК от 08.06.2009 N 163-IV.

1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются Уставом.

2. Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления, в частности, входит:

1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;

2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;

2-1) представление отчета по управлению объектом кондоминиума с периодичностью один раз в квартал;

3) заключение договоров от имени кооператива;

4) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;

5) прием на работу работников для управления объектом кондоминиума и увольнение их в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума штатным расписанием;

6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

7) созыв и организация проведения общего собрания или письменного опроса;

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.

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

4. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

5. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.

6. Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива.

7. Права и обязанности председателя кооператива определяются Уставом.

8. Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива.

Сноска. Статья 48 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 N 163-IV; от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания

1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе

специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:

- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- 2) подготовку материалов для организации проведения собрания;
- 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;

7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) обеспечение свободного доступа собственников квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости, а также о движении денег по текущему счету;

9) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений.

10) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

3. Управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании запрещается оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению

объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

5. При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией.

Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 48-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа

собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены совета дома.

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

2. Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

4. Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Статья 49 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

1. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, а также общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.

Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания.

2. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания обязаны производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, организациям, предоставляющим коммунальные услуги энергоснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденным в установленном порядке тарифам из ежемесячных взносов собственников квартир, нежилых помещений на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.

В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им объединением собственников имущества общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

4. Расходы, связанные с использованием общего имущества объекта кондоминиума для личных целей, должны компенсироваться тем собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

5. При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10), 12) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, либо на основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа.

Сноска. Статья 50 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с именениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 50-1. Права кооперативов собственников помещений (квартир)

Сноска. Статья 50-1 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо назначенной жилищной инспекцией временной управляющей компанией собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.

В ежемесячном отчете по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.

Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 50-2 в соответствии с Законом РК от 08.06.2009 № 163-IV; в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума

1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное

лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня.

2. Исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. Участие в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их участия в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования настоящего Закона.

4. Исключен Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

5. Жилищная инспекция при включении многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта за счет бюджетных средств, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

6. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

7. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе производить капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, по которому имеется проектно-сметная документация, при включении жилищной инспекцией многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта, с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений.

Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений пропорционально их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 50-3 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 51 для кооперативов собственников помещений (квартир), потребительских кооперативов собственников квартир, нежилых помещений, потребительских

кооперативов действовала до 01.07.2023 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI.

Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

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

- 1) при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;
- 2) по решению, принятому собственниками помещений (квартир) о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума;
- 3) по решению, принятому собственниками помещений (квартир), не восстанавливать поврежденные (разрушенные) части жилого здания при повреждении (разрушении) более пятидесяти процентов здания вследствие пожара, землетрясения или иного бедствия;
- 4) при прекращении кондоминиума.

2. Имущество кооператива, оставшееся при его прекращении после погашения долгов, распределяется между членами кооператива соразмерно их долям в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

3. Прекращение кооператива регистрируется так же, как и его учреждение.

Сноска. Статья 51 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 N 163-IV; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Глава 8. Жилищно-строительные кооперативы

Сноска. Заголовок главы 8 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 52. Образование жилищно-строительного кооператива

1. Жилищно-строительный кооператив образуется для строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов и действует до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. Строительство многоквартирного жилого дома объединениями граждан в иной форме, чем жилищно-строительный кооператив, не допускается.

3. Образование жилищно-строительного кооператива начинается с проведения учредительного собрания жилищно-строительного кооператива и завершается государственной регистрацией в качестве юридического лица.

4. Граждане могут образовывать инициативные группы по подготовке проведения учредительного собрания жилищно-строительного кооператива и проектов документов, выносимых на его рассмотрение.

5. Учредительное собрание жилищно-строительного кооператива решает следующие вопросы:

- 1) принимает решение о создании жилищно-строительного кооператива, его наименовании и месте нахождения;
- 2) определяет предмет и цели деятельности;
- 3) утверждает устав жилищно-строительного кооператива и учредительный договор ;
- 4) избирает исполнительный, контрольный и иные органы;
- 5) определяет сроки и лиц, ответственных за государственную регистрацию;
- 6) решает иные вопросы, связанные с созданием жилищно-строительного кооператива.

Решение учредительного собрания жилищно-строительного кооператива оформляется протоколом. Протокол учредительного собрания жилищно-строительного кооператива подписывается председателем и секретарем.

Председатель учредительного собрания жилищно-строительного кооператива избирается большинством голосов его участников.

6. Проект строительства многоквартирного жилого дома посредством образования жилищно-строительного кооператива может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

7. Действие пункта 1 настоящей статьи не распространяется на правоотношения, связанные с малоэтажным строительством.

Сноска. Статья 52 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 52-1. Органы управления жилищно-строительным кооперативом

1. Органами управления жилищно-строительным кооперативом являются:

- 1) высший орган – общее собрание;
- 2) исполнительный орган – правление (председатель);
- 3) контрольный орган – ревизионная комиссия (ревизор).

2. Уставом жилищно-строительного кооператива может быть предусмотрено создание иных органов жилищно-строительного кооператива.

Сноска. Глава 7 дополнена статьей 52-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 53. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах

1. Численность членов жилищно-строительного кооператива при государственной регистрации не может быть менее десяти граждан, достигших совершеннолетия. Жилищно-строительный кооператив не вправе принимать новых членов до согласования эскизного проекта.

2. Прием в жилищно-строительный кооператив новых членов, произведенный с соблюдением требований настоящего Закона и устава жилищно-строительного кооператива, оформляется протоколом исполнительного органа и заключением договора участия в жилищно-строительном кооперативе.

Количество членов жилищно-строительного кооператива не должно превышать количество паев в жилищно-строительном кооперативе.

3. Гражданин, желающий стать членом жилищно-строительного кооператива, подает в исполнительный орган жилищно-строительного кооператива заявление в письменной форме о приеме в жилищно-строительный кооператив. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), место жительства и данные документа, удостоверяющего личность.

4. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива в течение десяти дней рассматривает заявление, при принятии положительного решения оформляет протокол и заключает с гражданином от имени жилищно-строительного кооператива договор участия в жилищно-строительном кооперативе, регистрируемый местным исполнительным органом.

5. Зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество не является основанием для отказа в приеме в жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

6. Количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе. Количество паев, которыми владеет член жилищно-строительного кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

7. Паем в жилищно-строительном кооперативе признается квартира либо нежилое помещение или парковочное место, передаваемые члену жилищно-строительного кооператива в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

8. В случае смерти члена жилищно-строительного кооператива его наследники имеют первоочередное право на принятие в члены жилищно-строительного кооператива, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива. В последнем случае кооператив выплачивает наследникам долю в имуществе жилищно-строительного кооператива, пропорциональную его паю.

9. Внесение паевых взносов осуществляется деньгами в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

10. Затраты на разработку проектно-сметной документации, а также оформление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома включаются в общую стоимость строительства многоквартирного жилого дома и распределяются на всех членов жилищно-строительного кооператива.

11. Внесение членами жилищно-строительного кооператива паевых взносов осуществляется в соответствии с правилами организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива, утвержденными уполномоченным органом, и договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

12. Члены жилищно-строительного кооператива вправе:

1) добровольно выйти в установленном порядке из жилищно-строительного кооператива;

2) участвовать в деятельности жилищно-строительного кооператива, избирать и быть избранными в органы управления жилищно-строительного кооператива, вносить предложения об улучшении деятельности жилищно-строительного кооператива, устранении недостатков в работе его органов управления;

3) получать от органов управления жилищно-строительного кооператива информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией, в порядке, определяемом уставом жилищно-строительного кооператива;

4) обжаловать в суд решения органов управления жилищно-строительного кооператива, затрагивающие их интересы.

13. Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть установлены и иные права членов жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

14. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны:

1) соблюдать устав жилищно-строительного кооператива;

2) выполнять решения общего собрания жилищно-строительного кооператива;

3) выполнять обязательства перед жилищно-строительным кооперативом по участию в его деятельности, определенные уставом жилищно-строительного кооператива;

4) вносить паевые взносы в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

15. Члены жилищно-строительного кооператива могут нести и другие обязанности, предусмотренные уставом жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

Сноска. Статья 53 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 54. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая

1. Жилищно-строительный кооператив обязан передать члену жилищно-строительного кооператива его пай не позднее срока, который предусмотрен договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

2. Передача члену жилищно-строительного кооператива его пая в многоквартирном жилом доме осуществляется органом управления жилищно-строительного кооператива на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

Сноска. Статья 54 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 55. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов

1. Жилищно-строительные кооперативы могут получать в определенном законодательством Республики Казахстан порядке денежные ссуды и иную финансовую помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.

Сноска. Статья 55 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 56. Устав жилищно-строительного кооператива

1. Жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, разработанного в соответствии с типовым уставом жилищно-строительного кооператива и принятого на учредительном собрании жилищно-строительного кооператива.

2. Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать:

- 1) наименование, цели и задачи жилищно-строительного кооператива;
- 2) место нахождения жилищно-строительного кооператива;
- 3) условия, порядок приобретения и прекращения членства жилищно-строительного кооператива, права и обязанности его членов;
- 4) порядок внесения паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива;
- 5) порядок учета членов жилищно-строительного кооператива;
- 6) порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива;

7) порядок избрания органов управления жилищно-строительного кооператива, срок полномочий и их компетенцию;

8) порядок внесения изменений и дополнений в устав жилищно-строительного кооператива;

9) иные сведения, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Казахстан.

3. В уставе жилищно-строительного кооператива могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

4. Устав жилищно-строительного кооператива должен быть утвержден всеми участниками учредительного собрания жилищно-строительного кооператива.

5. Изменения и дополнения, вносимые в устав жилищно-строительного кооператива, подлежат государственной регистрации.

Сноска. Статья 56 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 57. Государственная регистрация и осуществление деятельности жилищно-строительного кооператива

1. Государственная регистрация жилищно-строительного кооператива осуществляется органами юстиции в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

Жилищно-строительный кооператив осуществляет строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Местом нахождения жилищно-строительного кооператива признается место нахождения постоянно действующего исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

3. При изменении места нахождения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обязан известить органы юстиции.

4. Жилищно-строительный кооператив обладает следующими полномочиями:

1) заниматься деятельностью, направленной исключительно на строительство многоквартирного жилого дома;

2) обжаловать акты государственных органов либо действия (бездействие) их должностных лиц, акты органов местного самоуправления, нарушающие права жилищно-строительного кооператива, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об административных процедурах и законодательством Республики Казахстан об административном судопроизводстве;

3) осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива.

Сноска. Статья 57 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

Статья 58. Права членов семьи члена кооператива

1. Круг членов семьи члена жилищно-строительного кооператива определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. За супругом члена кооператива может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на паенакопление может быть признано за наследником умершего члена кооператива.

4. Члены семьи члена кооператива, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении используемого помещения такими же правами и обязанностями, как и член кооператива.

Другие члены семьи члена кооператива пользуются правом постоянного проживания (пользования) в помещении члена кооператива.

Сноска. Статья 58 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 59. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе

1. Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода;
- 2) утраты или отчуждения права на пай путем продажи, дарения, распоряжения иным образом;
- 3) исключения по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда;
- 4) смерти члена жилищно-строительного кооператива, признания его безвестно отсутствующим или объявления умершим в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан;
- 5) ликвидации жилищно-строительного кооператива.

2. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе в случае отчуждения или утраты членом жилищно-строительного кооператива права на пай в жилищно-строительном кооперативе оформляется решением исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива, право на пай в жилищно-строительном кооперативе которого отчуждено или утрачено в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, информирует об этом орган управления жилищно-строительного кооператива. Данную информацию органу управления жилищно-строительного

кооператива могут предоставить лица, получившие право на пай в жилищно-строительном кооперативе.

Сноска. Статья 59 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 60. Последствия выхода из кооператива

1. При выходе члена кооператива из его состава, до внесения им полной суммы паевого взноса, преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из него, может указать, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, другое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива.

Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

3. Исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 60 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 61. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива, допустивший просрочку оплаты паевых взносов более чем на три месяца от предусмотренного договором участия в жилищно-строительном кооперативе срока, может быть исключен из жилищно-строительного кооператива решением общего собрания жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива должен быть извещен в письменной форме путем направления извещения нарочно, заказным письмом с уведомлением о вручении, посредством сотовой связи или электронной почты, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения, не позднее чем за десять календарных дней исполнительным органом жилищно-строительного кооператива о причинах вынесения на общее собрание жилищно-строительного кооператива вопроса о его исключении из жилищно-строительного кооператива. На общем собрании жилищно-строительного кооператива члену жилищно-строительного кооператива должно быть предоставлено право высказать мнение по вопросу исключения его из жилищно-строительного кооператива.

В случаях неявки исключаемого члена жилищно-строительного кооператива и отсутствия заявления от него о переносе общего собрания жилищно-строительного кооператива участники общего собрания жилищно-строительного кооператива вправе принять решение об исключении члена жилищно-строительного кооператива без его

участия. На общем собрании жилищно-строительного кооператива должно присутствовать более половины членов жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания жилищно-строительного кооператива принимается большинством голосов участников общего собрания жилищно-строительного кооператива. При этом количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе.

Решение общего собрания об исключении из жилищно-строительного кооператива члена жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд.

Сноска. Статья 61 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 62. Последствия исключения или добровольного выхода из жилищно-строительного кооператива

1. При исключении из жилищно-строительного кооператива по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда исключенный член жилищно-строительного кооператива самостоятельно реализует или уступает принадлежащий ему пай в жилищно-строительном кооперативе по рыночной стоимости.

В случае если исключенным членом жилищно-строительного кооператива в течение одного месяца не был реализован принадлежащий ему пай, то в дальнейшем реализация пая, принадлежащего исключенному члену жилищно-строительного кооператива, производится исполнительным органом жилищно-строительного кооператива.

2. Член жилищно-строительного кооператива добровольно выходит из жилищно-строительного кооператива при самостоятельной реализации или уступке принадлежащего ему пая в жилищно-строительном кооперативе.

Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в порядке, определенном статьями 59 и 61 настоящего Закона.

3. Стоимость пая при реализации не может быть менее суммы денег, предусмотренной договором участия в жилищно-строительном кооперативе, заключенным с исключенным членом жилищно-строительного кооператива.

Деньги, полученные от реализации пая, распределяются в следующем порядке:

возвращаются деньги, внесенные исключенным членом жилищно-строительного кооператива;

жилищно-строительному кооперативу перечисляется сумма задолженности исключенного члена жилищно-строительного кооператива.

4. Сумма, оставшаяся после выплат, указанных в пункте 3 настоящей статьи, распределяется между жилищно-строительным кооперативом и исключенным членом жилищно-строительного кооператива в равных долях.

Сноска. Статья 62 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 63. Внесение членом жилищно-строительного кооператива полной суммы паевого взноса

Член жилищно-строительного кооператива обязан внести полную сумму паевого взноса до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Сноска. Статья 63 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 64. Предоставление освобожденного жилища другому лицу

Сноска. Статья 64 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 65. Возвращение паевого взноса

Сноска. Статья 65 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 66. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива

1. Завершение строительства многоквартирного жилого дома оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Акт приемки объекта в эксплуатацию является основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений об объекте и (или) его составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество.

2. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

3. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны зарегистрировать право собственности на квартиры, нежилые помещения в порядке, определенном для регистрации недвижимости.

4. Право требования по устранению недостатков строительства многоквартирного жилого дома, выявленных в пределах гарантийного срока, возникает у

жилищно-строительного кооператива, собственника квартиры, нежилого помещения, объединения собственников имущества, простого товарищества.

Данное положение должно быть предусмотрено в договоре строительного подряда между жилищно-строительным кооперативом и подрядчиком.

5. Жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность после исполнения всех своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 66 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 4

Глава 9. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. Заголовок главы 9 с изменениями, внесенными Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); внесено изменение на казахском языке, текст на русском языке не изменяется в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 67 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 67. Условия предоставления жилищ из государственного жилищного фонда

1. Жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованные местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте. Для постановки на учет граждан Республики Казахстан в городах республиканского значения, столице требуется постоянное проживание не менее трех лет.

Жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованные местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье и состоящим на учете гражданам Республики Казахстан, относящимся к:

1) ветеранам Великой Отечественной войны;

1-1) детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей;

1-2) многодетным матерям, награжденным подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившим ранее звание "Мать-героиня", а также награжденным орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетным семьям. Совокупный среднемесячный

доход указанных категорий граждан должен составлять за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища на каждого члена семьи ниже 3,1-кратного размера прожиточного минимума, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете;

2) социально уязвимым слоям населения, указанным в подпунктах 1-1) – 5), 7), 8), 10) и 11) статьи 68 настоящего Закона, имеющим совокупный среднемесячный доход за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища на каждого члена семьи ниже 3,1-кратного размера прожиточного минимума, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

Коэффициент 3,1-кратного размера прожиточного минимума не распространяется на детей с инвалидностью;

3) государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности;

4) гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Предоставляемые государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности, жилища, кроме жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, приравниваются к служебным.

Арендное жилище без права выкупа предоставляется гражданам Республики Казахстан в соответствии с документами Системы государственного планирования Республики Казахстан.

1-1. Граждане Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, при получении жилища из коммунального жилищного фонда передают имеющееся на праве собственности аварийное жилище в коммунальную собственность в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Члены семьи нанимателя, получившего жилище из коммунального жилищного фонда, не могут быть признаны нуждающимися в жилище из коммунального жилищного фонда по тем же основаниям, что и наниматель жилища.

2. Жилища из жилищного фонда государственных предприятий предоставляются в пользование нуждающимся в жилье работникам данного предприятия. Предоставляемые им жилища приравниваются к служебным.

3. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений предоставляются в пользование нуждающимся в жилище в данном населенном пункте работникам

данного учреждения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3-1, 3-2, 3-3 и 3-4 настоящей статьи.

Жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, также предоставляются гражданам Республики Казахстан и кандам, участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, вне зависимости от проживания в данном населенном пункте.

Обязательным условием предоставления жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, гражданам Республики Казахстан и кандам, участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, является отсутствие жилища на праве собственности по новому месту жительства, включая членов их семей.

Предоставляемые государственными учреждениями жилища являются служебными

3-1. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений также предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим государственных органов, обеспечивающих деятельность Президента, Палат Парламента, Премьер-Министра и Правительства Республики Казахстан и не имеющих права оперативного управления обособленным имуществом, а также иным лицам, определяемым Президентом Республики Казахстан.

3-2. Жилища из ведомственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим, назначенным на должность в порядке ротации, на период исполнения ими должностных обязанностей.

3-3. Служебные жилища жилищного фонда государственных учреждений органов национальной безопасности и органов внутренних дел в данном населенном пункте, не подлежащие приватизации, предоставляются на период прохождения службы (трудовых отношений) лицам, признанным нуждающимися в жилище и состоящим соответственно в кадрах органов национальной безопасности и органов внутренних дел

3-4. Жилища из жилищного фонда коммунального государственного учреждения в сфере учета и содержания жилищного фонда столицы предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим и работникам бюджетных организаций.

4. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

5. К работникам бюджетных организаций приравниваются граждане Республики Казахстан, состоящие на учете нуждающихся в жилище по категории "работники бюджетных организаций", в случае реорганизации государственных учреждений и казенных предприятий в государственные предприятия на праве хозяйственного ведения.

Сноска. Статья 67 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 04.07.2013 № 126-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 421-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.12.2019 № 291-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 05.11.2022 № 157-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023).

Статья 68. Граждане, относящиеся к социально уязвимым слоям населения

Сноска. Заголовок статьи 68 с изменением, внесенным Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

К социально уязвимым слоям населения относятся:

1) ветераны Великой Отечественной войны;

1-1) ветераны, приравненные по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны;

1-2) ветераны боевых действий на территории других государств;

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

- 3) семьи, имеющие или воспитывающие детей с инвалидностью;
- 4) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом уполномоченным органом в области здравоохранения;
- 5) пенсионеры по возрасту;
- 6) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;
- 7) кандасы;
- 8) лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) многодетные матери, награжденные подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившие ранее звание "Мать-героиня", а также награжденные орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетные семьи;
- 10) семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка;
- 11) неполные семьи.
- 12) вдовы (вдовцы), имеющие на иждивении несовершеннолетних детей и детей, обучающихся по общеобразовательным или профессиональным программам в организациях общего среднего, технического и профессионального, послесреднего образования, высшего, послевузовского образования по очной форме обучения, но не более чем до достижения двадцатитрехлетнего возраста.

Сноска. Статья 68 с изменениями, внесенными законами РК от 06.07.2007 N 276; от 08.06.2009 N 163-IV; от 29.05.2010 № 283-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 69 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 69. Признание граждан Республики Казахстан нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда

Граждане Республики Казахстан, не имеющие в постоянном пользовании в данном населенном пункте жилища из коммунального жилищного фонда, признаются нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда, если:

1) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан при постановке на учет и на момент предоставления жилища из коммунального жилищного фонда или жилищного фонда государственного предприятия;

2) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного учреждения;

2-1) они не имеют предоставленного арендного жилища без права выкупа;

3) исключен Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) жилище, в котором они проживают, не отвечает установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;

5) в смежных, неизолированных жилых помещениях проживают две и более семей;

6) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по списку заболеваний, утвержденному уполномоченным органом в области здравоохранения), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

Сноска. Статья 69 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 70. Право граждан на жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном

жилищном фонде, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

Сноска. В статью 70 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Примечание ИЗПИ!

Заголовок главы 10 предусмотрено исключить Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Глава 10. Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. В заголовок внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Примечание ИЗПИ!

Статья 71 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 71. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется по месту жительства местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в пункте 1 статьи 67 настоящего Закона.

Учет граждан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан, осуществляется по месту нахождения данного жилища.

Законные представители детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, обязаны в течение трех месяцев со дня поступления детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, в организацию образования, медицинскую или другую организацию или со дня определения таких детей под опеку или попечительство либо со дня заключения договора с патронатным воспитателем поставить ребенка на учет для получения жилища в местный исполнительный орган.

2. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из жилищного фонда государственного предприятия, осуществляется по месту работы на государственном предприятии.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в пункте 2 статьи 67 настоящего Закона.

3. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из жилищного фонда государственного учреждения, осуществляется по месту работы в государственном учреждении.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в пункте 3 статьи 67 настоящего Закона.

4. Порядок постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, определяется уполномоченным органом.

5. Местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения, столицы ежегодно проводят инвентаризацию списков очередности граждан Республики Казахстан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда, в том числе с использованием электронной базы постановки на учет и очередности граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. Статья 71 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 04.07.2013 № 126-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.05.2022 № 118-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 72 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 72. Основания отказа в постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

В постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном

жилищном фонде, отказывается гражданам, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан, при обращении вне населенного пункта, в котором жилище было признано аварийным, а также если будет установлено, что гражданин стал нуждающимся в результате преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течение последних пяти лет путем:

- 1) обмена жилого помещения;
- 2) отчуждения пригодного для проживания жилища, принадлежавшего ему на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте Республики Казахстан оно находилось, кроме случаев, когда жилище приобретено местным исполнительным органом в соответствии со статьей 98-1 настоящего Закона;
- 3) разрушения или порчи жилища по его вине;
- 4) выезда из жилища, при проживании в котором он не был нуждающимся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;
- 5) вселения других лиц, кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей, а также нетрудоспособных родителей.

Сноска. Статья 72 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 08.06.2009 N 163-IV; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Заголовок статьи 73 предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 73. Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. Заголовок статьи 73 с изменениями, внесенными Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Пункт 1 предусмотрен в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

1. Снятие с учета граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется в случаях:

1) если отпали основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт или прекращения трудовых отношений в государственном предприятии или государственном учреждении;

3) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

4) получения земельного участка и завершения строительства собственного жилища или приобретения жилища;

5) получения арендного жилища без права выкупа.

Не подлежат снятию с учета кандасы, получившие гражданство Республики Казахстан, в порядке расселения в регионы, определяемые Правительством Республики Казахстан, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, неполные семьи, многодетные матери, награжденные подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившие ранее звание "Мать-героиня", а также награжденные орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетные семьи, в установленном настоящим Законом порядке признанные нуждающимися в жилище и поставленные на учет, до получения жилища.

2. В случае выезда гражданина, состоящего на учете, на другое постоянное место жительства либо его смерти очередность сохраняется за оставшимися членами семьи, вместе с ним состоящими на учете, если при этом, не отпали основания для признания их нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Примечание ИЗПИ!

Пункт 2-1 предусмотрено исключить Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

2-1. В случае, если инвалидность первой или второй группы устанавливается ребенку с инвалидностью, достигшему возраста восемнадцати лет, семья которого состоит на учете как семья, имеющая или воспитывающая детей с инвалидностью, за ним сохраняется очередность на предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, до его получения.

3. О снятии с учета заинтересованные лица извещаются в письменном виде в десятидневный срок после принятия решения с указанием оснований снятия с учета.

4. В случаях обнаружения нарушений, когда гражданин был поставлен на учет нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде при отсутствии оснований для этого, но впоследствии такие основания появились (увеличилось количество членов семьи, понизился совокупный доход семьи и тому подобное), он признается нуждающимся со дня появления оснований и, соответственно, переносится его очередность.

Сноска. Статья 73 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.10.2021 № 67-VII ЗРК (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 74 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 74. Очередность предоставления гражданам жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за исключением случаев, предусмотренных статьями 98-1 и 98-2 настоящего Закона, предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

2. Местные исполнительные органы района, города областного значения, города республиканского значения, столицы ведут отдельные списки учета нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде:

- 1) ветеранов Великой Отечественной войны;
- 2) детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей;

3) многодетных матерей, награжденных подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получивших ранее звание "Мать-героиня", а также награжденных орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетных семей;

4) социально уязвимых слоев населения, указанных в подпунктах 1-1) – 5), 7), 8), 10) и 11) статьи 68 настоящего Закона;

5) государственных служащих, работников бюджетных организаций, военнослужащих, кандидатов в космонавты, космонавтов, сотрудников специальных государственных органов и лиц, занимающих государственные выборные должности;

6) граждан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан.

Распределение жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из коммунального жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по отдельным спискам, за исключением ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, многодетных матерей, награжденных подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получивших ранее звание "Мать-героиня", а также награжденных орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетных семей, производится местными исполнительными органами района, города областного значения, города республиканского значения, столицы, в том числе с использованием программы централизованного учета распределения жилищ, пропорционально численности отдельных списков, а также списков нуждающихся в жилище, состоящих на учете в государственном предприятии и (или) государственном учреждении, государственных органах, указанных в пункте 3-1 статьи 67 настоящего Закона, если иное не установлено настоящим Законом или другими законодательными актами Республики Казахстан.

Местные исполнительные органы района, города областного значения, города республиканского значения, столицы обязаны публиковать в периодических печатных изданиях, издаваемых на территории района, города областного значения, города республиканского значения, столицы, и на своих интернет-ресурсах:

1) ежегодно в первом квартале – отдельные списки учета нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) в течение десяти рабочих дней со дня принятия решения местного исполнительного органа о предоставлении жилища – списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности, установленной списками учета нуждающихся в предоставлении жилья.

2-1. Государственные предприятия ведут списки очередности граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного

предприятия, и публикуют на своих интернет-ресурсах списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности.

2-2. Государственные учреждения ведут списки очередности граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного учреждения, и публикуют на своих интернет-ресурсах списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности.

3. Права граждан, включенных в указанные списки, признаются равными. Никто не имеет преимущественного права, за исключением ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, многодетных матерей, награжденных подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получивших ранее звание "Мать-героиня", а также награжденных орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетных семей, на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, перед другими, включенными в данные списки, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

4. Первоочередное право на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, имеют ветераны Великой Отечественной войны, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, многодетные матери, награжденные подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившие ранее звание "Мать-героиня", а также награжденные орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетные семьи. При распределении жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, выделяется не менее двадцати процентов от общего количества жилищ из коммунального жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Объем предоставляемого многодетным матерям, награжденным подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившим ранее звание "Мать-героиня", а также награжденным орденами "Материнская слава" I и II степени, многодетным семьям арендного жилища без права выкупа определяется в соответствии с документами Системы государственного планирования Республики Казахстан.

Сноска. Статья 74 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 20.12.2004 N 13 (вводятся в действие с 01.01.2005); от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 07.12.2009 № 222-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 29.05.2010 № 283-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального

опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 04.07.2013 № 126-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 75. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.

2. Исключен Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

3. Площадь жилища, превышающая размеры, установленные пунктом 1 настоящей статьи, считается излишней.

4. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном уполномоченным органом в области здравоохранения, а также семьям, имеющим или воспитывающим детей с инвалидностью, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

5. При определении размера предоставляемого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде учитывается наличие в семье женщины, имеющей беременность свыше двадцати двух недель.

5-1. При расчете нормы предоставления жилища гражданину (семье), проживающему в жилище, не отвечающем установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, учитывается размер площади жилища, имеющегося в его (ее) собственности. Данное требование не

распространяется на случай, когда единственное жилище признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

6. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в статье 98-1 настоящего Закона.

7. Установленные настоящей статьей нормы предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, не применяются для оценки достаточности жилищ, находящихся на праве собственности граждан Республики Казахстан, кандасов, в целях установления их нуждаемости в жилище, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5-1 настоящей статьи.

Сноска. Статья 75 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 76. Требования, предъявляемые к жилищам из государственного жилищного фонда или жилищам, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, и находиться в черте населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся.

Жилище, не отвечающее требованиям, установленным настоящим пунктом, может быть предоставлено только с письменного согласия нуждающегося и всех совершеннолетних членов его семьи. Предоставление такого жилища влечет снятие с учета нуждающихся.

2. При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола (кроме супругов).

3. Лицам с инвалидностью, а также семьям, имеющим или воспитывающим детей с инвалидностью, престарелым, больным, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном центральным исполнительным органом в области здравоохранения, жилище из

государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется с учетом их желания на нижних этажах, в многоквартирных жилых домах, имеющих лифты, а лицам с инвалидностью, имеющим нарушение функций опорно-двигательного аппарата, – не выше второго этажа.

4. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в статье 98-1 настоящего Закона.

Сноска. Статья 76 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 77 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 77. Решение о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется по решению местного исполнительного органа по месту жительства заявителя на основании решения жилищной комиссии.

2. Жилище из жилищного фонда государственного предприятия предоставляется на основании решения жилищной комиссии государственного предприятия о предоставлении жилища и заключенного договора найма жилища, который составляется в трех экземплярах. Один экземпляр договора найма жилища хранится в администрации государственного предприятия, второй передается местному исполнительному органу, который хранится как документ строгой отчетности, третий выдается заявителю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

3. Жилище из жилищного фонда государственного учреждения предоставляется на основании решения жилищной комиссии государственного учреждения о

предоставлении жилища и заключенного договора найма жилища, который составляется в трех экземплярах. Один экземпляр договора найма жилища хранится в администрации государственного учреждения, второй передается местному исполнительному органу, который хранится как документ строгой отчетности, третий выдается заявителю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

3-1. Государственные органы, указанные в пункте 3-1 статьи 67 настоящего Закона, направляют в орган, предоставляющий жилище, утвержденные жилищной комиссией списки нуждающихся в жилище. Решение жилищной комиссии государственного органа, предоставляющего жилище, принимается на основании представленных списков нуждающихся в жилище.

3-2. Служебное жилище из жилищного фонда государственных учреждений Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также специальных государственных органов предоставляется на основании решения жилищной комиссии о предоставлении жилища.

Порядок деятельности жилищных комиссий Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также специальных государственных органов определяется руководителем уполномоченного государственного органа.

Сноска. Статья 77 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 78 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 78. Гласность и прозрачность предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. Заголовок статьи 78 в редакции Закона РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Списки лиц, состоящих на учете на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, а также списки лиц, получивших жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным

исполнительным органом в частном жилищном фонде за последние двадцать четыре месяца, предоставляются для ознакомления по требованию лиц, состоящих в этих списках и публикуются на интернет-ресурсе данного местного исполнительного органа . Формы таких списков обязательно должны включать сведения о составе семьи, времени постановки на учет, основаниях для получения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде и его размере, времени предоставления жилища.

Сноска. Статья 78 с изменениями, внесенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 79. Предоставление освободившейся части жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. Статья 79 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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

Сноска. Заголовок в редакции - Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 80. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия или государственного учреждения (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища. Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

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.

2. Исключен Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. К отношениям, вытекающим из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным

исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства Республики Казахстан.

Сноска. Статья 80 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 81. Предмет договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

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

2. Жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире не могут быть самостоятельным предметом договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. В статью 81 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 82. Признание договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, недействительным

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть признан недействительным в случаях:

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

2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в договоре жилище;

3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилища;

4) нарушения очередности предоставления жилища;

5) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилища, установленных законодательством Республики Казахстан.

2. Требование о признании договора недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения договора.

Сноска. Статья 82 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя (поднанимателя)

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

2. Члены семьи нанимателя (поднанимателя) пользуются наравне с нанимателем (поднанимателем) правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем (поднанимателем) имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

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

Сноска. В статью 83 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 84. Права нанимателя (поднанимателя) на вселение членов своей семьи в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Наниматель (поднаниматель) вправе вселить в занимаемое жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, супруга, детей, родителей, получив на это письменное согласие совершеннолетних членов своей семьи, проживающих вместе с ним.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия других членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в качестве членов семьи, в соответствии с настоящей статьей приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими гражданами, нанимателем (поднанимателем) и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. (Исключен - от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Сноска. В статью 84 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами

1. При временном отсутствии нанимателя (поднанимателя) или членов его семьи за ними сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в течение шести месяцев.

2. Если наниматель (поднаниматель) или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего соответственно продлевается.

3. Условия и случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются статьей 86 настоящего Закона.

Сноска. В статью 85 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 86. Случай сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за гражданами

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за гражданами в случаях:

1) прохождения воинской службы в Вооруженных Силах Республики Казахстан либо в составе вооруженных сил, созданных с участием Республики Казахстан за ее пределами, - в течение срока службы;

2) выезда на работу по трудовому договору или в связи с избранием на выборную должность - в течение всего времени работы;

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

4) выезда на учебу - в течение времени обучения;

5) помещения детей на воспитание в детское учреждение - в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) - до достижения детьми совершеннолетия;

6) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) - на все время до прекращения этих обязанностей;

7) выезда на лечение - в течение времени нахождения на лечении;

7-1) временного проживания в государственном медико-социальном учреждении (организации) – на период проживания;

8) содержания под стражей либо применения к лицу уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия, исключающего возможность проживания в данной местности, – в течение времени содержания под стражей либо отбывания уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия. Лишение права на жилище из государственного жилищного фонда в этом случае может быть предусмотрено приговором суда.

1-1. Сохранность жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечивается в соответствии с Законом Республики Казахстан "О правах ребенка в Республике Казахстан".

2. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

Сноска. Статья 86 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 15.05.2007 N 253; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 04.07.2013 № 126-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 18.04.2017 № 58-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

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

Сноска. В статью 87 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в случае временного отсутствия нанимателя (поднанимателя)

Члены семьи, проживающие в жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном

фонде, наниматель (поднаниматель) которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем жилищем на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого жилища.

Площадь жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Сноска. В статью 88 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

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.

Сноска. В статью 89 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 90. Использование жилища из государственного жилищного фонда или жилища , арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, принадлежащего временно отсутствующему нанимателю

Сноска. Заголовок статьи 90 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Если в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, не проживают члены семьи временно отсутствующего нанимателя, за которым сохраняется жилище в соответствии со статьей 86 настоящего Закона, наниматель вправе заселить в жилище по договору поднайма (временного вселения) временных жильцов на срок сохранения жилища по письменному согласию наймодателя.

Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по своему усмотрению в течение трех месяцев, наймодатель , с согласия нанимателя, вправе предоставить это жилище по договору поднайма другим гражданам в пределах срока, на который за нанимателем сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Срок поднайма (временного вселения) может быть сокращен при досрочном возвращении нанимателя или членов его семьи.

2. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения поднанимателей или временных жильцов из жилища, предоставленного им наймодателем.

В случае отказа освободить жилище поднаниматели (временные жильцы) по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. Статья 90 с изменениями, внесенными Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 91. Предоставление гражданам жилища из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом жилого дома

1. При производстве капитального ремонта многоквартирного жилого дома из государственного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения жильцов (нанимателя), наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилище, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

2. По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено по новому договору найма в постоянное пользование другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

3. Расходы, понесенные нанимателем при переселении в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

Нанимателем производится плата только за пользование жилищем, предоставленным на период капитального ремонта, а также за коммунальные услуги, предоставляемые в этом жилище.

4. В тех случаях, когда жилище из государственного жилищного фонда, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено за ним, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое жилище.

Другое жилище по требованию нанимателя или наймодателя предоставляется также в тех случаях, когда в результате капитального ремонта помещение существенно увеличивается и у нанимателя образуются излишки площади.

Если в результате капитального ремонта жилище уменьшается, нанимателю по его требованию предоставляется другое жилище из государственного жилищного фонда, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Сноска. Статья 91 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 92. Изменение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Договор найма жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде может быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

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.

Сноска. В статью 92 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 93. Изменение договора по требованию нанимателей (поднанимателей), объединившихся в одну семью

Сноска. Заголовок статьи 93 в редакции Закона РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Граждане, проживающие в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и пользующиеся жилищем по отдельным договорам найма (поднайма), в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора найма (поднайма) на все занимаемое ими жилище.

Сноска. Статья 93 с изменениями, внесенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя (поднанимателя)

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по единому договору найма жилища, вправе определить порядок пользования жилищем без заключения отдельных договоров найма (поднайма).

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

Сноска. В статью 94 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 95. Изменение договора найма (поднайма) вследствие признания нанимателем (поднанимателем) другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя (поднанимателя), указанный в договоре найма (поднайма), может с согласия нанимателя (поднанимателя) и остальных совершеннолетних членов семьи потребовать у наймодателя признания его нанимателем (поднанимателем) по ранее заключенному договору найма (поднайма) вместо первоначального нанимателя (поднанимателя). Такое же право принадлежит любому указанному в договоре найма (поднайма) совершеннолетнему члену семьи нанимателя (поднанимателя) в случаях смерти (гибели), объявления умершим решением суда, вступившим в законную силу, признания безвестно отсутствующим решением суда, вступившим в законную силу, либо пожизненного лишения свободы в соответствии с обвинительным приговором суда, вступившим в законную силу, нанимателя (поднанимателя).

Замена нанимателя (поднанимателя) влечет за собой переоформление договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. Статья 95 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 96. Обмен жилищами из государственного жилищного фонда

Порядок обмена жилищами из государственного жилищного фонда определяется правовыми режимами жилищ, установленными статьями 98, 101 и 110 настоящего Закона.

Для оформления обмена наниматель жилища из государственного жилищного фонда должен получить согласие проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих.

Сноска. Статья 96 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 12. Оплата жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (

жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций

Сноска. Заголовок главы 12 с изменениями, внесенными законами РК от 05.07.2004 N 568; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 08.06.2009 N 163 -IV; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 97. Плата за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и оказание жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам)

1. Размер платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда устанавливается местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы (из коммунального жилищного фонда), администрацией государственного учреждения (из жилищного фонда государственного учреждения) или администрацией государственного предприятия (из жилищного фонда государственного предприятия) в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

2. Размер платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, устанавливается местным исполнительным органом в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

3. Местный исполнительный орган вправе за счет средств бюджета производить плату за пользование жилищем в частном жилищном фонде или арендных домах определенным категориям граждан.

Расходы по плате за пользование жилищем в частном жилищном фонде и арендных домах категориям граждан, определяемым местным представительным органом, возлагаются на местный бюджет.

4. Государство принимает меры по оказанию жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно зарегистрированным и проживающим в жилище, которое находится на праве собственности как единственное жилище на территории Республики Казахстан, а также нанимателям (поднанимателям) жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, на оплату:

расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций;

расходов за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

5. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения на основании правил предоставления жилищной помощи.

6. Плата за коммунальные услуги в жилищах всех форм собственности взимается по тарифам, утвержденным в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан.

7. Порядок распределения расходов по оплате жилища и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями (поднанимателями) или собственниками, проживающими в жилище, определяется соглашением сторон, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.

8. Льготы по оплате расходов, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан.

Сноска. Статья 97 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 13. Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда

Статья 98. Правовой режим жилищ из коммунального жилищного фонда, предоставленных в пользование социально уязвимым слоям населения

Сноска. Заголовок статьи 98 с изменениями, внесенными Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

1. Предоставляемое социально уязвимым слоям населения жилище из коммунального жилищного фонда может быть приватизировано нанимателем по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

2. Предоставленное указанным в настоящей статье гражданам жилище с согласия местного исполнительного органа может быть обменено на другое жилище, также предоставленное социально уязвимым слоям населения.

При этом обмен не должен приводить к намеренному ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий.

3. В случаях, установленных настоящим Законом, жилища из коммунального жилищного фонда передаются в собственность нанимателей безвозмездно.

4. При наращивании коммунального жилищного фонда путем строительства новых многоэтажных жилых домов для граждан, имеющих право на получение квартиры из коммунального жилищного фонда, местные исполнительные органы за счет средств местного бюджета строят только энергоэффективные многоквартирные жилые дома.

Сноска. Статья 98 с изменениями, внесенными законами РК от 07.06.1999 N 391; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Местный исполнительный орган, действующий в качестве залогодержателя в результате уступки ему права требования по ипотечному жилищному займу, в случае неспособности залогодателя - гражданина Республики Казахстан, единственное жилище которого приобреталось по долгосрочным льготным жилищным кредитам, полученным в соответствии с законодательством Республики Казахстан, исполнять обязательства по ипотечному жилищному займу вправе по заявлению залогодателя приобретать жилище в соответствии с условиями соглашения об отступном.

2. Жилище, приобретенное местным исполнительным органом в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, переходит в коммунальную собственность и предоставляется залогодателю, который вправе приватизировать его по стоимости уступки права требования залогодержателя.

Примечание ИЗПИ!

Статью 98-1 предусмотрено дополнить пунктом 3 в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Дополнен статьей 98-1 - Законом РК от 9 июля 2004 г. N 587.

Статья 98-2. Правовой режим жилищ из коммунального жилищного фонда

1. Гражданин Республики Казахстан, проживающий в жилище государственного жилищного фонда, введенном в эксплуатацию в период до 1990 года, принадлежавшем государственному предприятию, изменившему форму собственности, вправе приватизировать занимаемое им жилище в соответствии с порядком, установленным настоящим Законом.

2. Жилище, указанное в пункте 1 настоящей статьи, переданное в коммунальную собственность, предоставляется проживающему в нем нанимателю, который вправе приватизировать его по остаточной стоимости в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

3. В случае смерти нанимателя право приватизации данного жилища переходит к членам семьи умершего (погибшего).

4. Приватизация жилища нанимателем жилища из коммунального жилищного фонда производится с согласия совершеннолетних членов семьи и с учетом прав несовершеннолетних.

5. Приватизация жилища оформляется договором о приватизации жилища, заключаемым между нанимателем (его наследником) и местным исполнительным органом.

Сноска. Глава 13 дополнена статьей 98-2 в соответствии с Законом РК от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 99. Правовой режим служебных жилищ, предоставляемых военнослужащим из жилищного фонда государственных учреждений Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также органов национальной безопасности

Сноска. Статья 99 исключена Законом РК от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018).

Статья 100. Правовой режим жилищ, предоставляемых из жилищного фонда государственных предприятий

Сноска. Статья 100 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 101. Правовой режим жилищ, приравненных к служебным

1. На отношения по пользованию жилищами, приравненными к служебным, не распространяются правила статей 93 и 95 настоящего Закона.

2. Порядок предоставления жилищ, приравненных к служебным, и пользования ими утверждается уполномоченным органом.

3. Государственные служащие и работники бюджетных организаций, государственных предприятий, кандидаты в космонавты, космонавты, лица, занимающие государственные выборные должности, могут приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, государственном предприятии или в бюджетных организациях (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

1) ликвидации организации, сокращения численности или штата работников;

2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;

3) в связи с выходом на пенсию.

Кандидаты в космонавты, космонавты, имеющие стаж работы в сфере космической деятельности более пятнадцати лет, имеют право приватизировать жилище безвозмездно.

В случае смерти работника, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

4. Военнослужащие или сотрудники специальных государственных органов, имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, вправе приватизировать по остаточной стоимости занимаемые ими жилища, приравненные к служебным.

Военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, вправе приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, безвозмездно.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, указанного в частях первой и второй настоящего пункта, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи погибшего (умершего).

5. Жилище из жилищного фонда государственного предприятия может быть обменено на другое жилище из жилищного фонда государственного предприятия с письменного согласия собственника или уполномоченного им государственного органа.

6. При наличии оснований, установленных пунктом 3 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища.

Данное жилище переводится в коммунальный жилищный фонд для последующей его приватизации нанимателем.

7. Выселение лиц, указанных в настоящей статье, допускается по основаниям, предусмотренным главой 14 настоящего Закона.

8. Порядок приватизации жилищ, приравненных к служебным, определяется Правительством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 101 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 06.01.2012 № 529-IV (

вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 16.02.2012 № 562-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2020 № 375-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 13-1. Особенности регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих

Сноска. Заголовок главы 13-1 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

Сноска. Раздел 4 дополнен главой 13-1 в соответствии с Законом РК от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); в редакции Закона РК от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018).

Статья 101-1. Реализация права на жилище сотрудниками специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции

Сноска. Заголовок статьи 101-1 с изменением, внесенным Законом РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Реализация права на жилище сотрудниками специальных государственных органов (за исключением курсантов и слушателей военных, специальных учебных заведений) и сотрудниками оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке путем предоставления служебного жилища или перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат, если иное не предусмотрено частями второй и третьей настоящего пункта.

В случаях, предусмотренных пунктами 7 и 8 настоящей статьи, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления на соответствующий личный специальный счет жилищных выплат.

В случаях, когда сотрудники специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции либо их супруги получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 настоящей статьи или частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, или реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища, а в случае отсутствия служебного жилища, отвечающего норме площади жилища, установленной настоящим Законом, на соответствующий личный специальный счет перечисляются жилищные выплаты, которые используются только для оплаты аренды жилища.

Размер жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого сотрудника специального государственного органа или сотрудника оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции.

Правила исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат сотрудникам специальных государственных органов Республики Казахстан утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат сотрудникам оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила осуществления жилищных выплат сотрудникам специальных государственных органов, сотрудникам оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции, проходящим службу в особом порядке для выполнения специальных оперативных заданий, и штатным негласным сотрудникам утверждаются первыми руководителями специальных государственных органов и уполномоченного органа по противодействию коррупции.

2. Жилищные выплаты производятся на ежемесячной основе путем их перевода на личный специальный счет сотрудника специального государственного органа или сотрудника оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору, за исключением жилищных выплат, осуществляемых в особом порядке, предусмотренном частью седьмой пункта 1 настоящей статьи.

Личный специальный счет открывается и обслуживается получателем жилищных выплат самостоятельно.

3. Жилищные выплаты производятся специальным государственным органом или уполномоченным органом по противодействию коррупции в месячный срок со дня их назначения.

4. Сотрудники специальных государственных органов имеют право приватизировать занимаемые ими жилища из государственного жилищного фонда в порядке, установленном настоящим Законом.

5. Сотрудники специальных государственных органов за периоды необеспеченности жилищем из государственного жилищного фонда при увольнении со службы по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья, в связи с сокращением штатов, по истечении срока контракта о прохождении службы, в случае существенного и (или) систематического (два и более раза) нарушения в отношении них условий контракта или по семейным обстоятельствам получают жилищные выплаты со дня поступления на службу в специальные государственные органы, Вооруженные Силы, другие войска и воинские формирования до 1 января 2013 года, а в случае их перевода после указанной даты из Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований – до 1 января 2018 года за минусом периодов:

- 1) ранее осуществленных жилищных выплат;
- 2) проживания в жилище, ранее предоставленном из государственного жилищного фонда на территории Республики Казахстан или на праве собственности по каждому месту прохождения службы.

При этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Сотрудникам специальных государственных органов, проживавшим до 1 января 2018 года в служебном жилище, не подлежащем приватизации, при увольнении со службы по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья, в связи с сокращением штатов, по истечении срока контракта о прохождении службы, в случае существенного и (или) систематического (два и более раза) нарушения в отношении них условий контракта или по семейным обстоятельствам жилищные выплаты осуществляются за периоды проживания в указанном жилище в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

Действие настоящего пункта не распространяется на сотрудников специальных государственных органов в случаях, если они либо их супруги:

1) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

2) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей настоящего пункта, частью первой пункта 6 настоящей статьи, частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

3) исполнили обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

4) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случая, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, не исполнено.

При этом сотруднику специального государственного органа жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей настоящего пункта, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления его (ее) в брак.

6. Если причиной увольнения со службы сотрудника специального государственного органа явилось увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание, полученное в период прохождения службы, по которому военно-врачебной комиссией сотрудник признан не годным к службе с учетом с учета, жилищные выплаты перечисляются ему в виде единовременной денежной компенсации.

Размер единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его увольнения составу семьи, включая самого сотрудника, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором сотрудник проходил службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если:

1) в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении сотрудником специального государственного органа противоправных действий или в результате употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов), или

причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью;

2) сотрудник либо его (ее) супруга (супруг) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

3) исполнено обязательство по договору, заключенному с сотрудником либо его (ее) супругой (супругом) в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом ;

4) сотрудник либо его (ее) супруга (супруг) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, не исполнено;

5) сотрудник либо его (ее) супруга (супруг) получили денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

6) сотрудник либо его (ее) супруга (супруг) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей пункта 5 настоящей статьи, частью первой настоящего пункта или частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона.

При этом сотруднику специального государственного органа жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления его (ее) в брак.

7. Сотрудникам специальных государственных органов, обеспеченным служебным жилищем, находящимся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов или в общежитии, жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если сотрудник специального государственного органа либо его (ее) супруга (супруг):

1) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 настоящей статьи, частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

2) исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм.

8. За сотрудниками специальных государственных органов, направленными для прохождения службы за границу, занимаемые жилища и (или) назначенные жилищные выплаты сохраняются на все время пребывания за границей.

9. Право сотрудников специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

Сноска. Статья 101-1 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2020 № 375-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-2. Реализация права на жилище военнослужащими

Примечание ИЗПИ!

В пункт 1 предусматривается изменение Законом РК от 18.03.2025 № 175-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Реализация права на жилище военнослужащими (за исключением военнослужащих срочной воинской службы, курсантов и кадетов военных учебных заведений, военнообязанных, призванных на воинские сборы) осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке путем предоставления служебного жилища или перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат, если иное не предусмотрено частями второй и третьей настоящего пункта.

В случаях, предусмотренных пунктами 7 и 10 настоящей статьи, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления на соответствующий личный специальный счет жилищных выплат.

В случаях, когда военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 настоящей статьи или частью первой пункта 6 статьи 101-1 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, или реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного

жилища, а в случае отсутствия служебного жилища, отвечающего норме площади жилища, установленной настоящим Законом, на соответствующий личный специальный счет перечисляются жилищные выплаты, которые используются только для оплаты аренды жилища.

Размер жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого военнослужащего.

Правила обеспечения служебным жилищем военнослужащих, исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила осуществления жилищных выплат военнослужащим негласного состава органов национальной безопасности Республики Казахстан утверждаются Председателем Комитета национальной безопасности Республики Казахстан, а военнослужащим органов военной разведки Министерства обороны Республики Казахстан – Министром обороны Республики Казахстан.

2. Жилищные выплаты производятся на ежемесячной основе путем их перевода на личный специальный счет военнослужащего, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору, за исключением жилищных выплат, осуществляемых в особом порядке, предусмотренном частью шестой пункта 1 настоящей статьи.

Личный специальный счет открывается и обслуживается получателем жилищных выплат самостоятельно.

3. Жилищные выплаты производятся государственным учреждением Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором военнослужащий проходит воинскую службу, в месячный срок со дня их назначения.

4. Военнослужащие имеют право приватизировать занимаемые ими жилища из государственного жилищного фонда в порядке, установленном настоящим Законом.

Военнослужащие, состоявшие на воинской службе десять и более лет в календарном исчислении на 1 января 2013 года, имеющие срок воинской службы двадцать лет и более в календарном исчислении и проживающие в служебном жилище, не подлежащем приватизации, имеют право на получение денежной компенсации взамен права безвозмездной приватизации в виде жилищных выплат в соответствии с Правилами осуществления денежной компенсации, утвержденными Правительством Республики Казахстан.

Денежная компенсация взамен права безвозмездной приватизации, предусмотренная настоящим пунктом, не выплачивается в случаях, если военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг):

1) имеют жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

2) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

3) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-1 настоящего Закона, частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 настоящей статьи, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

4) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего ему (ей) на праве собственности на территории Республики Казахстан, в течение последних пяти лет.

При этом военнослужащему жилищные выплаты, предусмотренные частью второй настоящего пункта, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления его (ее) в брак.

Размер денежной компенсации взамен права безвозмездной приватизации определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра продажи нового жилища в среднем по республике на площадь жилища из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого военнослужащего, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Лица, которым была выплачена денежная компенсация взамен права безвозмездной приватизации, сдают служебное жилище в установленном порядке не позднее трех месяцев с момента выплаты денежной компенсации.

Если оба супруга являются военнослужащими, денежная компенсация взамен права безвозмездной приватизации выплачивается одному из супругов по их выбору.

Перечень закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, в которых служебное жилище не подлежит приватизации, утверждается Министерством обороны Республики Казахстан по согласованию с заинтересованными уполномоченными государственными органами.

Льготы, предусмотренные настоящим пунктом, применяются один раз.

5. Военнослужащие за периоды необеспеченности жилищем из государственного жилищного фонда при увольнении с воинской службы по достижении предельного возраста состояния на воинской службе, по состоянию здоровья, в связи с сокращением штатов, по истечении срока контракта о прохождении воинской службы, в случае существенного и (или) систематического (два и более раза) нарушения в отношении них условий контракта или по семейным обстоятельствам получают жилищные выплаты со дня поступления на службу в специальные государственные органы, Вооруженные Силы, другие войска и воинские формирования до 1 января 2018 года за минусом периодов:

1) ранее осуществленных жилищных выплат;

2) проживания в жилище, ранее предоставленном из государственного жилищного фонда на территории Республики Казахстан или на праве собственности по каждому месту прохождения службы.

При этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Военнослужащим, проживавшим до 1 января 2018 года в служебном жилище, не подлежащем приватизации, при увольнении с воинской службы по достижении предельного возраста состояния на воинской службе, по состоянию здоровья, в связи с сокращением штатов, по истечении срока контракта о прохождении воинской службы, в случае существенного и (или) систематического (два и более раза) нарушения в отношении них условий контракта или по семейным обстоятельствам жилищные выплаты осуществляются за периоды проживания в указанном жилище в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

Действие настоящего пункта не распространяется на военнослужащих в случаях, если они либо их супруги:

1) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

2) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-1 настоящего Закона, частями первой и третьей настоящего пункта, частью первой пункта 6 настоящей статьи, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

3) исполнили обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

4) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, не исполнено.

При этом военнослужащему жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей настоящего пункта, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления его (ее) в брак.

6. Военнослужащим при увольнении с воинской службы по причине увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученного в период прохождения воинской службы, по которому военно-врачебной комиссией военнослужащий признан не годным к воинской службе с исключением с воинского учета, жилищные выплаты перечисляются в виде единовременной денежной компенсации. Размер

единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его увольнения составу семьи, включая самого военнослужащего, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором военнослужащий проходил воинскую службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если:

1) в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении военнослужащим противоправных действий или в результате употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов), или причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью;

2) военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

3) военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получили денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

4) военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-1 настоящего Закона, частями первой и третьей пункта 5 настоящей статьи, частью первой настоящего пункта;

5) исполнено обязательство по договору, заключенному с военнослужащим либо его (ее) супругой (супругом) в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

6) военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, не исполнено.

При этом военнослужащему жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления его (ее) в брак.

7. Военнослужащим, обеспеченным служебным жилищем, находящимся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и

иных закрытых объектов или в общежитии, жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если военнослужащие либо их супруги:

1) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 статьи 101-1 настоящего Закона, частью первой пункта 6 настоящей статьи, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

2) исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм.

8. Перечень закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, содержание служебных жилищ и централизованное отопление в которых обеспечиваются за счет государства, утверждается Министерством обороны Республики Казахстан по согласованию с заинтересованными уполномоченными государственными органами.

9. Члены семьи военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении воинской службы, не могут быть выселены из занимаемого жилища без предоставления другого жилища на безвозмездной основе.

10. За военнослужащими, направленными для прохождения воинской службы за границу, занимаемые жилища и (или) назначенные жилищные выплаты сохраняются на все время пребывания за границей.

Примечание ИЗПИ!

В пункт 11 предусматривается изменение Законом РК от 18.03.2025 № 175-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

11. Реализация права на жилище военнослужащими Службы государственной охраны Республики Казахстан (кроме военнослужащих срочной службы) производится в порядке, предусмотренном настоящей главой, за исключением пунктов 1 - 10 настоящей статьи.

12. Право военнослужащих на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

Сноска. Статья 101-2 с изменениями, внесенными законами РК от 16.11.2020 № 375 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по

истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-3. Признание сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих нуждающимися в жилище

Сноска. Заголовок статьи 101-3 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

Примечание ИЗПИ!

В пункт 1 предусматривается изменение Законом РК от 18.03.2025 № 175-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Сотрудники специальных государственных органов (за исключением курсантов и слушателей военных, специальных учебных заведений), органов внутренних дел, сотрудники оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащие (за исключением военнослужащих срочной службы, курсантов и кадетов военных учебных заведений, военнообязанных, призванных на воинские сборы) признаются нуждающимися в жилище в случаях, если:

1) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Требование настоящего подпункта не распространяется на сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, имеющих неисполненное обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

2) они не имеют в постоянном пользовании жилища, полученного из государственного жилищного фонда, на территории Республики Казахстан;

3) жилище, в котором они проживают, не отвечает установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;

4) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по списку заболеваний, утвержденному уполномоченным органом в области здравоохранения), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

Действие настоящего пункта в части признания нуждающимися в жилище распространяется на членов семьи сотрудников специальных государственных органов,

органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.

В случае, если супруг (супруга) сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего имел (имела) жилище в данном населенном пункте до вступления в брак, сотрудник специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащий признается нуждающимся в жилище без учета супруга (супруги).

2. Если оба супруга являются сотрудниками специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и (или) военнослужащими, жилищные выплаты производятся одному из супругов по их выбору.

3. Сотрудникам специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и (или) военнослужащим отказывается в признании нуждающимися в жилище, если они либо их супруги:

1) получили денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации по месту их получения;

2) получили жилищные выплаты, предусмотренные частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-1 или частями первой и третьей пункта 5, частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, по месту их получения;

3) исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом по месту оформления договора;

4) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм по месту реализации права;

5) в течение последних пяти лет произвели отчуждение пригодного для проживания жилища в населенном пункте, в котором они проходят службу, за исключением случая, когда их супруги имели жилище до вступления в брак. В этом случае отчуждение доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Сноска. Статья 101-3 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-4. Основания приостановления, возобновления и прекращения жилищных выплат

1. При перемещении получателей жилищных выплат жилищные выплаты приостанавливаются и возобновляются в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

Сотрудникам органов внутренних дел ранее назначенные жилищные выплаты возобновляются в случаях:

1) повторного назначения на должности, подпадающие под категории должностей сотрудников органов внутренних дел, имеющих право на получение жилищных выплат, при условии использования жилищных выплат на погашение суммы аренды с последующим выкупом или ипотечного кредитования, оформленного в первый раз, в соответствии со статьей 101-11 настоящего Закона – со дня назначения на указанные должности;

2) повторного назначения на должности, подпадающие под категории должностей сотрудников органов внутренних дел, имеющих право на получение жилищных выплат после нахождения в распоряжении, которые до зачисления в распоряжение являлись получателями жилищных выплат в системе органов внутренних дел, – со дня зачисления в распоряжение. Срок нахождения в распоряжении исчисляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О правоохранительной службе".

Назначенные жилищные выплаты сохраняются на период нахождения сотрудника органа внутренних дел в отпуске по беременности и родам, отпуске по усыновлению (удочерению) новорожденного ребенка (детей), отпуске без сохранения заработной платы по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет, в том числе с зачислением в распоряжение соответствующего органа.

2. Жилищные выплаты прекращаются в случаях:

1) увольнения сотрудника из специального государственного органа, органа внутренних дел или военнослужащего с воинской службы, увольнения сотрудника оперативно-следственного подразделения из уполномоченного органа по противодействию коррупции или его перевода в подразделение уполномоченного органа по противодействию коррупции, не являющееся оперативно-следственным;

2) утраты сотрудником специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащим статуса нуждающегося в жилище, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, им не исполнено;

3) исключения сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего из списков личного состава в связи

с гибелью или смертью, признанием в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением умершим;

4) отказа сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего от получения жилищных выплат;

5) освобождения сотрудника органа внутренних дел от должности, подпадающей под категорию должностей сотрудников органов внутренних дел, имеющих право на получение жилищных выплат.

6) отказа сотрудника специального государственного органа или военнослужащего от предоставленного по месту службы служебного жилища, находящегося на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, им не исполнено;

7) приобретения иного жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище либо возникновение жилища на праве собственности по наследству не учитывается.

Сноска. Статья 101-4 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-5. Цели использования жилищных выплат

Получатель жилищных выплат использует имеющиеся на личном специальном счете деньги на основе соответствующих договоров, зарегистрированных в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, в целях:

1) приобретения в собственность жилища, в том числе с рассрочкой платежей или использованием ипотечного кредита (займа);

2) оплаты аренды жилища или оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) погашения ранее полученного ипотечного кредита (займа);

4) уплаты взносов при долевом участии в жилищном строительстве;

5) уплаты взносов при участии в жилищном и жилищно-строительном кооперативе;

6) пополнения накоплений в виде жилищных строительных сбережений, которые не могут быть истребованы иначе как на цели улучшения жилищных условий, определенных Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", за исключением лиц, уволенных со службы;

7) улучшения жилищных условий в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан".

Статья 101-6. Права получателя жилищных выплат

Получатель жилищных выплат вправе:

- 1) ежегодно требовать в специальном государственном органе, органе внутренних дел, уполномоченном органе по противодействию коррупции или государственном учреждении Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, сведения о деньгах, перечисленных на его личный специальный счет ;
- 2) накапливать на личном специальном счете суммы неиспользованных жилищных выплат;
- 3) использовать жилищные выплаты по их назначению в любом регионе Казахстана независимо от того, где проходит службу;
- 4) с согласия специального государственного органа, органа внутренних дел, уполномоченного органа по противодействию коррупции или государственного учреждения Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований и банка, где был открыт личный специальный счет, переводить неиспользованные суммы жилищных выплат из одного банка второго уровня в другой без изменения их целевого назначения.

Сноска. Статья 101-6 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

Статья 101-7. Обязанности получателя жилищных выплат

Получатель жилищных выплат обязан:

- 1) при изменении состава семьи уведомить об этом специальный государственный орган, орган внутренних дел, уполномоченный орган по противодействию коррупции или государственное учреждение Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, в срок не более десяти рабочих дней со дня регистрации акта гражданского состояния и получения соответствующего свидетельства;
- 2) при утрате статуса нуждающегося в жилище, исполнении обязательств по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, уведомить об этом специальный государственный орган, орган внутренних дел, уполномоченный орган по противодействию коррупции или государственное учреждение Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, в срок не более десяти рабочих дней со дня утраты статуса нуждающегося в жилище и исполнения данных обязательств;
- 3) направить их на цели, предусмотренные статьей 101-5 настоящего Закона, в соответствии с договором, заключаемым между специальным государственным

органом, сотрудником специального государственного органа, органом внутренних дел, сотрудником органа внутренних дел, а также между уполномоченным органом по противодействию коррупции, сотрудником оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или государственным учреждением Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, военнослужащим и банком второго уровня, в котором открыт личный специальный счет сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего.

Сноска. Статья 101-7 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

Статья 101-8. Гарантии неприкосновенности жилищных выплат

Не допускаются наложение ареста, обращение взыскания и приостановление расходных операций по банковским счетам, открытым в качестве личного специального счета, на которые зачисляются жилищные выплаты, а также на суммы жилищных выплат на сберегательных счетах для целей, указанных в подпункте 6) статьи 101-5 настоящего Закона, по обязательствам получателя жилищных выплат.

Жилищные выплаты, деньги, находящиеся на банковских счетах в жилищных строительных сберегательных банках в виде жилищных строительных сбережений, накопленные за счет использования жилищных выплат, не подлежат изъятию в бюджет, не могут являться предметом залога или иного обременения по обязательствам владельца или других лиц, за исключением договоров по обеспечению личных потребностей в жилище получателей жилищных выплат.

Статья 101-9. Права членов семьи, наследников сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, исключенных из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием безвестно отсутствующими или объявлением умершими при прохождении службы

Сноска. Заголовок статьи 101-9 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

1. В случае исключения сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно

отсутствующим или объявлением умершим члены его семьи, а в случае их отсутствия наследники имеют право использования жилищных выплат, находящихся на личном специальном счете, на цели, предусмотренные статьей 101-5 настоящего Закона. При этом личный специальный счет такого сотрудника или военнослужащего закрывается после полного использования жилищных выплат.

2. Членам семьи сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении службы, жилищные выплаты производятся в виде единовременной денежной компенсации. Размер единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его гибели составу семьи, включая его самого, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором сотрудник специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащий проходил службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Единовременная денежная компенсация не выплачивается, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что гибель (смерть) сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего наступила:

- 1) в результате самоубийства, за исключением случаев доведения до самоубийства;
- 2) при совершении уголовного правонарушения;
- 3) в результате немедицинского употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);
- 4) в результате умышленного причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда здоровью в целях получения единовременной денежной компенсации или уклонения от службы;
- 5) в результате действий сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего, нарушившего условия контракта о прохождении службы.

Сноска. Статья 101-9 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365 -VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с

01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-10. Члены семьи сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих

Сноска. Заголовок статьи 101-10 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021).

В целях настоящего Закона к членам семьи сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих относятся:

- 1) супруг (супруга);
- 2) ребенок (дети), в том числе совместный или одного из супругов, за исключением ребенка (детей) от предыдущего (предыдущих) брака (браков) (супружества (супружеств), проживающего (проживающих) отдельно на основании решения суда;
- 3) совместный или одного из супругов ребенок с инвалидностью (дети с инвалидностью), в том числе лицо с инвалидностью (лица с инвалидностью) с детства независимо от его (их) возраста, за исключением ребенка с инвалидностью (детей с инвалидностью) от предыдущего (предыдущих) брака (браков) (супружества (супружеств), проживающего (проживающих) отдельно на основании решения суда.

Сноска. Статья 101-10 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 101-11. Реализация права на жилище сотрудниками органов внутренних дел

1. Реализация права на жилище сотрудниками органов внутренних дел осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке путем предоставления служебного жилища или перечисления на личный специальный счет жилищных выплат сотрудникам, подпадающим под категорию должностей сотрудников органов внутренних дел, имеющих право на получение жилищных выплат, если иное не предусмотрено частями второй и третьей настоящего пункта.

В случаях, предусмотренных пунктами 5 и 7 настоящей статьи, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат.

В случаях, когда сотрудник органов внутренних дел либо его (ее) супруга (супруг) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 статьи 101-1, частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, или реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища, а в случае отсутствия служебного жилища, отвечающего норме площади жилища, установленной настоящим Законом, на его (ее) личный специальный счет перечисляются жилищные выплаты, которые используются только для оплаты аренды жилища.

Размер жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого сотрудника органа внутренних дел.

Правила обеспечения служебным жилищем, исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат, а также категории должностей сотрудников органов внутренних дел, имеющих право на получение жилищных выплат, определяются Правительством Республики Казахстан.

2. Жилищные выплаты производятся на ежемесячной основе путем их перевода на личный специальный счет сотрудника органа внутренних дел, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору.

Личный специальный счет открывается и обслуживается каждым сотрудником органа внутренних дел самостоятельно.

3. Жилищные выплаты производятся государственным учреждением органов внутренних дел в месячный срок со дня их назначения.

4. Сотрудники органов внутренних дел, обеспеченные служебным жилищем, сохраняют за собой право проживания в этом жилище и его приватизации в порядке, установленном настоящим Законом.

5. Сотрудникам органов внутренних дел, обеспеченным служебным жилищем в общежитии, жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенных в соответствии с настоящей главой.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если сотрудники органов внутренних дел либо их супруги:

1) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 статьи 101-1 и частью первой пункта 6 статьи 101-2 настоящего Закона, или денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации;

2) исполнили обязательства по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) реализовали право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм.

6. Члены семьи сотрудника органа внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы в органах внутренних дел, не могут быть выселены из занимаемого жилища без предоставления другого жилища на безвозмездной основе.

В случае гибели (смерти) сотрудника органов внутренних дел при прохождении службы и наличии у него обязательств по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, к членам семьи погибшего (умершего) переходит право получения назначенных жилищных выплат, порядок осуществления которых определяется Правительством Республики Казахстан.

При этом размер жилищных выплат не может быть ниже размера назначенных жилищных выплат, получаемых на момент гибели (смерти) сотрудника органов внутренних дел при прохождении службы.

Члены семьи погибшего (умершего) сотрудника не имеют права на жилищные выплаты, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что гибель (смерть) сотрудника органов внутренних дел наступила:

1) в результате самоубийства, за исключением случаев доведения до самоубийства;

2) при совершении уголовного правонарушения;

3) в результате немедицинского употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);

4) в результате умышленного причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью в целях уклонения от службы;

5) в результате действий сотрудника, нарушившего условия прохождения службы в органах внутренних дел.

7. За сотрудниками органов внутренних дел, направленными для прохождения службы за границу, занимаемые жилища и (или) назначенные жилищные выплаты сохраняются на все время пребывания за границей.

8. Право сотрудников органов внутренних дел на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

9. Сотруднику органов внутренних дел при увольнении со службы по причине увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученного при исполнении служебных обязанностей, по которому вынесено заключение военно-врачебной комиссии о непригодности или ограниченной пригодности к службе, назначенные жилищные выплаты сохраняются до исполнения им обязательств по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, в размере и порядке, определяемых Правительством Республики Казахстан.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении сотрудником органов внутренних дел противоправных действий или в результате употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов) или причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью.

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-11 в соответствии с Законом РК от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 14. Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. В заголовок внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2).

Статья 102. Расторжение нанимателем договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

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).

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

Сноска. В статью 102 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 103. Расторжение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по требованию наймодателя и выселение нанимателя (поднанимателя) из жилища

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Законом.

2. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, допускается в случаях расторжения договора найма (поднайма), а также по другим основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

3. Выселение без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается.

Сноска. В статью 103 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 104. Выселение с предоставлением другого жилища из государственного жилищного фонда

1. Граждане выселяются из жилищ в государственном жилищном фонде и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, с предоставлением другого благоустроенного жилища, кроме случаев, предусмотренных статьями 107, пунктом 1 статьи 108, статьями 111 и 114 настоящего Закона.

2. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 91 и пункте 3 статьи 103 настоящего Закона, предоставляется другое, пригодное для проживания жилое помещение.

3. Предоставление другого жилища обеспечивает юридическое лицо, предъявившее требование о выселении.

Сноска. Статья 104 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 105. Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

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:

1) если многоквартирный жилой дом подлежит сносу в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд;

2) если многоквартирный жилой дом подлежит переоборудованию в силу непригодности для дальнейшего проживания (пребывания);

3) если многоквартирный жилой дом признан аварийным;

4) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища (пункты 2 и 3 статьи 91 настоящего Закона);

5) признания договора найма (поднайма) жилища недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

2. Предоставляемое взамен освобождаемого благоустроенное жилище должно отвечать требованиям и условиям статей 75 и 76 пунктов 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Сноска. Статья 105 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 106. Жилище, предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

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

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

3. Если наниматель (поднаниматель) имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными пунктом 1 статьи 75 настоящего Закона, а нанимателю (поднанимателю) или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, - с учетом права на дополнительную площадь.

4. Гражданам, проживающим в сносимом жилище не менее пятнадцати лет, по их желанию другое благоустроенное жилище предоставляется в жилых домах,

построенных на месте сносимых строений или вблизи от них. До предоставления такого жилища эти граждане обеспечиваются временным жильем, отвечающим требованиям пункта 5 настоящей статьи.

5. Пригодное для проживания жилище должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям.

Переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий. Расходы нанимателя (поднанимателя), связанные с переселением в случаях, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4) пункта 1 статьи 105 настоящей Закона, должны быть возмещены наймодателем.

6. Споры, связанные с выселением граждан по основаниям, предусмотренным статьями 105 настоящего Закона, решаются в судебном порядке.

В решении суда о выселении нанимателя (поднанимателя) должно быть указано жилище, предоставляемое выселяемому, с обозначением адреса, по которому его жилище находится, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

Сноска. Статья 106 с изменениями, внесенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

Статья 107 предусмотрена в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 107. Основания выселения без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Выселение нанимателя (поднанимателя), членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц без предоставления другого жилища допускается в случаях, если:

- 1) они систематически разрушают или портят жилище;
- 2) они используют жилище с нарушением требований статьи 4 настоящего Закона;
- 3) они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одном помещении или в одном жилом доме;
- 4) они без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем;
- 5) лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;

6) лицо самоуправно заняло жилище;

7) договор найма (поднайма) жилища был признан недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 108 настоящего Закона;

8) они приобрели иное жилище на праве собственности, независимо от его места нахождения;

8-1) они приобрели в собственность квартиру в многоквартирном жилом доме, расположенном в том же населенном пункте, путем участия в жилищно-строительном кооперативе;

9) возникли основания, предусмотренные статьями 111 (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 101, пунктом 2 статьи 109 и 114 настоящего Закона

Сноска. Статья 107 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 108. Последствия признания недействительным договора найма (поднайма) жилища

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

2. Если договор найма (поднайма) жилища признан недействительным по другим основаниям, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, указанные в договоре граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного жилища. Обязанность предоставления другого жилища возлагается на юридическое лицо, действия которого послужили основанием признания договора недействительным. В этом случае в решении суда может не указываться адрес предоставляемого жилища.

3. Должностное лицо, допустившее неправомερные действия при заключении договора найма (поднайма), привлекается к ответственности в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Сноска. В статью 108 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); Законом РК от 6 июля 2007 года N 276.

Глава 15. Пользование служебными жилищами и жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

Статья 109. Служебные жилища

1. Служебные жилища предназначаются для заселения по договору найма гражданами Республики Казахстан, которые в связи с характером их трудовых

отношений должны проживать по месту работы, а также гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите.

2. Работники государственных учреждений, судьи Конституционного Суда Республики Казахстан и судьи, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом, могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, в бюджетных организациях, государственных предприятиях или в должности судьи (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

- 1) ликвидация организации, сокращение численности или штата работников;
- 2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;
- 3) в связи с выходом на пенсию.

4) истечение срока пребывания в должности судьи Конституционного Суда Республики Казахстан.

В случае смерти работника, которому было предоставлено служебное жилище, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

Граждане Республики Казахстан и кандасы, которым служебные жилища были предоставлены как участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они прожили в служебном жилище не менее пяти лет.

2-1. Военнослужащие или сотрудники специальных государственных органов, имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, вправе приватизировать по остаточной стоимости занимаемые служебные жилища (за исключением служебных жилищ, расположенных в закрытых и обособленных военных городках, пограничных отделениях и иных закрытых объектах).

Военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, вправе приватизировать занимаемые служебные жилища (за исключением служебных жилищ, расположенных в закрытых и обособленных военных городках, пограничных отделениях и иных закрытых объектах) безвозмездно.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, указанного в настоящем пункте, которому было предоставлено служебное жилище, право на его приватизацию переходит к членам семьи погибшего (умершего).

3. Порядок приватизации служебных жилищ определяется Правительством Республики Казахстан.

4. При наличии оснований, установленных пунктами 2 или 2-1 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища. Данное жилище переводится в коммунальный жилищный фонд для последующей его приватизации нанимателем.

Сноска. Статья 109 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 421-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 110. Предоставление служебного жилища и пользование им

1. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, в том числе государственным служащими, назначенными на должность в порядке ротации, и пользования им определяется уполномоченным органом.

К пользованию служебным жилищем, предназначенным для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, не применяются правила статей 90, 93 и 95 настоящего Закона.

В случае отсутствия служебного жилища по месту ротации государственным служащим, назначенным на должность в порядке ротации, выплачиваются ротационные выплаты на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений.

Ротационные выплаты производятся в соответствии с правилами исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, возврата, приостановления и возобновления ротационных выплат государственным служащим,

ротированным в другой населенный пункт, утвержденными Правительством Республики Казахстан.

2. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, и пользования им определяется уполномоченным органом.

На предоставляемое служебное жилье, предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, не распространяется действие статей 71, 72, 73, 74, 90, 93 и 95 настоящего Закона.

3. Служебное жилище может быть обменено на другое служебное жилище на условиях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Законом.

Сноска. Статья 110 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 421-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023).

Статья 111. Выселение из служебных жилищ

1. Работники, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми им предоставлялось служебное жилище, в том числе государственные служащие, назначенные на должность в порядке ротации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 109 настоящего Закона, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

1-1. Лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, не имеющие права на приватизацию занимаемого служебного жилища, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилища.

2. Требование о выселении по указанным основаниям может быть предъявлено в течение трех лет со дня прекращения трудовых отношений.

Сноска. Статья 111 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого

официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

В решении должны быть перечислены все лица, вселяемые вместе с тем, кому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц запрещается.

Сноска. Статья 112 с изменениями, внесенными Законами РК от 7 июня 1999 г. N 391; от 15 мая 2007 г. N 253.

Статья 113. Порядок пользования жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

Сноска. Статья 113 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 114. Выселение из общежития государственного жилищного фонда

1. Лица, работавшие по трудовому договору и прекратившие эти трудовые отношения, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению вместе с проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения из общежития государственного жилищного фонда, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Данное положение не распространяется на лиц, получивших право на проживание в жилых помещениях комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда на основании трудового договора или иных решений местных исполнительных органов и администрации предприятия (учреждения), а также других лиц, фактически проживающих с момента вселения до вступления в силу настоящего Закона.

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

Сноска. Статья 114 с изменениями, внесенными Законами РК от 7 июня 1999 г. N 391; от 15 мая 2007 г. N 253.

РАЗДЕЛ 5

Глава 16. Договорные обязательства по предоставлению жилища

Статья 115. Понятие и виды договорных обязательств

Сноска. Статья 115 исключена Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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

1. В случае сноса в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд между местным исполнительным органом и собственниками (нанимателями) жилищ может быть заключен договор о предоставлении в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке бывшим собственникам (нанимателям) взамен снесенных жилищ.

В этом случае местный исполнительный орган обязан предоставить собственнику (нанимателю) благоустроенное жилище, отвечающее требованиям пункта 1 статьи 75 настоящего Закона, а собственники (наниматели) жилищ, подлежащих сносу, обязаны освободить занимаемые ими жилища в обусловленный договором срок. По согласованию сторон в договоре могут быть предусмотрены иные условия и сроки предоставления благоустроенного жилища, суммы возможной компенсации, размеры жилища, этажность, количество комнат, состав семьи и другие затрагивающие интересы сторон условия.

Жилища могут предоставляться соответственно в собственность или в пользование.

До предоставления благоустроенного жилища подлежащие выселению граждане расселяются (с их согласия) во временных жилищах, находящихся в данном населенном пункте и отвечающих санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям. Расходы по оплате временного жилища возлагаются на местный исполнительный орган.

2. Если благоустроенное жилище не будет предоставлено в обусловленный договором срок, по решению суда местный исполнительный орган будет обязан за счет собственных средств приобрести для собственника (нанимателя), лишившегося жилья, другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным условиями договора, а также возместить ущерб, причиненный вследствие нарушения договорных обязательств.

Сноска. Статья 116 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 6

Глава 17. Переходные положения

Статья 117. Сохранение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище

1. Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в жилище к моменту введения в действие настоящего Закона, сохраняют право на получение жилища из государственного жилищного фонда в прежнем порядке.

2. В случае передачи жилищного фонда государственных предприятий в государственный коммунальный жилищный фонд вместе с жилищным фондом соответствующему местному исполнительному органу передаются и списки граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище по месту работы.

При этом лица, состоявшие к моменту передачи жилищного фонда на учете нуждающихся в жилище по месту работы, включаются в списки, составленные по месту жительства, исходя из даты принятия их на учет по месту работы. Если указанные лица состоят на учете и по месту жительства, то они включаются в списки, исходя из даты принятия их на учет по месту работы или жительства, по выбору заявителя.

Местные исполнительные органы в десятидневный срок предают гласности изменения в списках нуждающихся в жилище с указанием и подтверждением причин внесенных изменений в порядке, установленном статьей 78 настоящего Закона.

Статья 118. Первоочередное и внеочередное предоставление жилища из государственного жилищного фонда

1. В первую очередь жилище из государственного жилищного фонда предоставляется равно нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) ветеранов Великой Отечественной войны и ветеранов, приравненных по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, а также ветеранов боевых действий на территории других государств, перечисленных в подпунктах 1), 2), 3), 4) и 5) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О ветеранах";

2) Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда, матерей, награжденных подвеской "Алтын алка" и которым ранее присвоено звание "Мать-героиня", а также лиц, награжденных орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней;

3) лиц, пребывавших в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР и Республики Казахстан, партизан гражданской и Великой Отечественной войн, воинов-интернационалистов, а также других лиц, принимавших участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Казахстан;

4) лиц с инвалидностью первой и второй групп (за исключением лиц, которым была установлена инвалидность в результате совершенного ими преступления);

5) семей погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая, или пропавших без вести воинов (партизан);

6) лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

7) граждан, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие экологических бедствий, Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

8) граждан, в отношении которых в судебном порядке установлен факт незаконного осуждения или внесудебных репрессий по политическим мотивам (признанных в судебном порядке жертвами политических репрессий или пострадавшими от политических репрессий);

9) семей молодоженов, вступивших в первый брак до 30 лет и родивших ребенка в первые три года после вступления в брак;

10) лиц, воспитывающих детей с инвалидностью;

11) многодетных семей;

12) лиц с инвалидностью третьей группы, пенсионеров по возрасту, одиноких матерей (не состоящих в браке женщин, воспитывающих ребенка), семей при рождении близнецов, если эти категории граждан получают доходы ниже прожиточного минимума, определяемого в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

13) демобилизованных военнослужащих, прослуживших свыше двадцати лет и уволенных с воинской службы в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов (численности), при возвращении к месту проживания на территории Республики Казахстан до воинской службы;

14) педагогов государственных учреждений образования;

15) медицинских и фармацевтических работников, непосредственно оказывающих медицинскую и лекарственную помощь населению в государственных учреждениях здравоохранения;

16) судей, сотрудников правоохранительных органов.

Граждане, получившие жилище из государственного жилищного фонда в первоочередном порядке, могут быть вновь включены в списки на получение другого

жилища в первоочередном порядке лишь по решению местных исполнительных органов.

2. Вне очереди жилище из государственного жилищного фонда предоставляется нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия на территории Республики Казахстан стало непригодным для проживания;

2) лиц, возвратившихся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилища ввиду сноса или переоборудования в нежилое помещение;

3) лиц, освобожденных от отбывания наказания вследствие отмены приговора в связи с прекращением уголовного дела на основании пунктов 1), 2), 5), 6), 7) и 8) части первой статьи 35 Уголовно-процессуального кодекса Республики Казахстан, утративших жилище вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата прежнего жилища, если требование о предоставлении жилища заявлено в течение года после реабилитации;

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

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

6) лиц, избранных на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилище за ними не сохраняется.

3. Лица, удостоенные государственных наград Республики Казахстан, имеют право на получение жилья в порядке, установленном законодательством о государственных наградах Республики Казахстан.

Сноска. Статья 118 с изменениями, внесенными законами РК от 21 марта 2002 г. N 308 (вводится в действие с 1 января 2002 г.); от 15 мая 2007 г. N 253; от 06.01.2011 № 379-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 04.07.2014 № 233-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.12.2019 № 294-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 119. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда в силу договора

1. Договоры, которые заключены в соответствии с действовавшим до вступления в силу настоящего Закона жилищным законодательством, подлежат исполнению и в тех случаях, когда настоящим Законом заключение подобных договоров не предусмотрено.

2. В случае передачи жилищного фонда государственного предприятия, заключившего договор о предоставлении жилого помещения, в государственный коммунальный жилищный фонд обязанность предоставления жилища, обусловленного договором, возлагается на местные исполнительные органы, принявшие этот фонд в свое ведение.

3. При передаче государственного жилищного фонда и незавершенного строительством жилого дома другому застройщику на него возлагаются обязанности предоставления жилища, обусловленного договором прежнего застройщика.

Статья 119-1. Особенности предоставления жилища в собственность при сносе в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд в столице Республики Казахстан

Сноска. Заголовок с изменениями, внесенными законами РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В столице Республики Казахстан при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд по выбору собственника жилища, расположенного на отчуждаемом земельном участке, выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища либо предоставляется в собственность благоустроенное жилище, полезная площадь которого не должна превышать полезной площади принудительно отчуждаемого жилища, если гражданам не гарантированы законом иные льготные нормы.

Предоставление бывшим собственникам (нанимателям) в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилищах взамен снесенных в силу договорных обязательств осуществляется только при согласии застройщика.

Сноска. Закон дополнен статьей 119-1 в соответствии с Законом РК от 10.07.2001 N 227; с изменениями, внесенными законами РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Действие статьи 98-1 настоящего Закона распространяется только на правоотношения, возникшие в связи с реализацией Указа Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. N 1344 "О новой жилищной политике".

Сноска. Дополнен статьей 119-2 - Законом РК от 9 июля 2004 г. N 587.

Статья 120. Особенности выселения из служебных жилищ

Без предоставления другого пригодного для проживания жилища не могут быть выселены из служебного жилища, предоставленного до введения в действие настоящего Закона:

1) лица с инвалидностью (за исключением лиц, которым была установлена инвалидность в результате совершенного ими преступления);

2) участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные по льготам к участникам Великой Отечественной войны;

2-1) ветераны боевых действий на территории других государств, перечисленные в подпунктах 1), 2), 3), 4) и 5) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О ветеранах";

3) семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов;

4) граждане, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

5) лица, проработавшие на предприятии или учреждении, предоставившем служебное жилище, не менее 10 лет;

6) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилище, но не прекратившие трудовых отношений с этим предприятием или учреждением;

7) лица, уволенные по возрасту или по состоянию здоровья, а также в связи с сокращением штатов, ликвидацией предприятия или учреждения;

8) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилище;

9) многодетные семьи.

Сноска. Статья 120 с изменениями, внесенными законами РК от 21 марта 2002 г. N 308 (вводится в действие с 1 января 2002 г.); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от

27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 121. Пользование жилищами, принадлежащими юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности

Договор найма жилища, принадлежащего юридическому лицу, основанному на негосударственной форме собственности, заключенный до введения в действие настоящего Закона, сохраняет силу на срок действия указанного договора.

Сноска. Статья 121 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

*Президент
Республики Казахстан*

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