

Қазақстан Республикасының Парламенті

КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН Принят Верховным
Советом РК 1 июля 1992 года.
Утратил силу - Законом РК от 16
апреля 1997 г. N 95 ~Z970095.

Парламент Республики Казахстан

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

РАЗДЕЛ I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Право граждан Республики Казахстан на жилище

1. В соответствии с Конституцией Республики Казахстан граждане Республики Казахстан имеют право на жилище.

2. Под жилищем понимается жилой дом, часть дома или жилое помещение (квартира), предназначенные и пригодные для постоянного проживания, отвечающие установленным техническим и санитарным требованиям, принадлежащие гражданам на праве собственности, аренды или бессрочного пользования либо подлежащие продаже (предоставлению) гражданам в собственность, аренду или бессрочное пользование.

Статья 2. Жилищное законодательство Республики Казахстан

1. Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Кодексом и издаваемыми в соответствии с ним другими законодательными



QR-код содержит данные ЭЦП должностного лица РГП на ПХВ «ИЗПИ»



QR-код содержит ссылку на
данный документ в ЭКБ НПА РК

актами Республики Казахстан. Законодательство Союза ССР применяется к жилищным отношениям в Республике Казахстан, если оно не противоречит законодательству Республики Казахстан.

2. Установленные жилищным законодательством права граждан и организаций не могут ограничиваться актами исполнительной власти и местных Советов народных депутатов. Такие акты считаются недействительными с момента их принятия.

Статья 3. Жилищный фонд

1. Находящиеся на территории Республики Казахстан жилые дома и жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.

2. Жилищный фонд включает:

жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд);

жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие на праве собственности коллективным предприятиям, арендным предприятиям, колхозам и иным кооперативам (кроме жилищных кооперативов), хозяйственным товариществам и акционерным обществам, хозяйственным объединениям, общественным организациям, религиозным организациям и другим коллективным собственникам (коллективный жилищный фонд);

жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие жилищным (жилищно-строительным) кооперативам (фонд жилищных кооперативов);

жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд).

3. К государственному жилищному фонду относятся жилые дома и жилые помещения в других строениях, находящиеся в ведении местных Советов народных депутатов (коммунальный жилищный фонд), в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств, государственных предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд), а также принадлежащие государственным предприятиям, построенные либо приобретенные ими за счет своих средств (жилищный фонд предприятий).

4. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах.

Статья 4. Назначение жилых домов и жилых помещений

1. Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий, а также для ведения проживающими в помещении лицами индивидуального (семейного) трудового хозяйства.

2. Использование жилого помещения не должно приводить к его разрушению или порче и нарушать нормальные условия проживания других жильцов.

3. Запрещается использование жилых домов и жилых помещений по нежилому назначению.

Статья 5. Исключение из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений

Обследование технического и санитарного состояния жилых домов и жилых помещений (независимо от принадлежности к тому или иному жилищному фонду) периодически производится местными Советами народных депутатов. Непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения восстанавливаются для использования по назначению, переоборудуются для использования в других целях либо подлежат сносу.

Статья 6. Управление жилищным фондом

Управление жилищным фондом осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые, нанимаемые) им органы или лица.

Статья 7. Ограничение принудительной передачи жилой площади местным Советам народных депутатов или иным организациям

1. В домах индивидуального и коллективного жилищного фонда, жилищных фондов предприятий и жилищных кооперативов принудительная передача жилой площади местным Советам народных депутатов или иным организациям запрещается.

2. В домах ведомственного жилищного фонда принудительная передача местным Советам народных депутатов или иным организациям для заселения части жилой площади во вновь построенных домах допускается лишь в случаях и размерах, установленных законодательными актами.

Статья 8. Распределение жилой площади в домах, построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам, если иной порядок распределения не был предусмотрен соглашением сторон.

Статья 9. Государственный учет жилищного фонда

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Статья 10. Жилищные права и обязанности граждан

1. Граждане Республики Казахстан имеют право на строительство или приобретение в собственность жилых домов (квартир), а также на получение в

установленном настоящим Кодексом порядке жилого помещения в домах государственного или коллективного жилищного фонда либо в домах фонда жилищных кооперативов.

2. Жилые дома и квартиры государственного жилищного фонда могут быть выкуплены или переданы безвозмездно нанимателю в собственность или сданы в аренду, в том числе с использованием купонов, выдаваемых государством на приватизацию государственного жилищного фонда.

3. Государство содействует индивидуальному и кооперативному жилищному строительству, направляет в установленном порядке часть вновь построенных, а также капитально отремонтированных за счет средств государства домов на продажу гражданам, в том числе на аукционной основе.

4. Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

5. Граждане, имеющие жилище, если они лишены или ограничены в возможности пользования жилыми помещениями вследствие действий третьих лиц, вправе требовать от этих лиц устранения препятствий в пользовании или предоставления другого жилого помещения (пункты 1, 2, 3, 4, статьи 89, пункты 1, 2 статьи 22 настоящего Кодекса).

6. Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, своевременно вносить установленные платежи и налоги.

Статья 11. Разрешение жилищных споров судом

Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, в том числе связанные с учетом граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставлением жилых помещений, их использованием, изменением и прекращением договоров аренды или найма жилого помещения, и другие, разрешаются судом, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Статья 12. Права и обязанности иностранных граждан и лиц без гражданства в жилищных отношениях

1. Иностранные граждане пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами Республики Казахстан. Отдельные изъятия могут быть установлены законом 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 13. Международные договоры

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

Р А З Д Е Л ІІ

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА КВАРТИРУ (ЖИЛОЙ ДОМ)

Статья 14. Использование квартиры (жилого дома), принадлежащей гражданину на праве собственности

1. Граждане, имеющие в собственности квартиры (жилые дома), пользуются ими для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в квартиры (дома) других граждан, сдавать эти квартиры (дома) в наем другим гражданам или организациям, а также использовать квартиры (жилые дома) для ведения трудового хозяйства.

2. Право собственности на квартиру (жилой дом) подтверждается свидетельством, выдаваемым местными исполнительно-распорядительными органами. Форма свидетельства о праве собственности на квартиру (жилой дом) устанавливается Правительством Республики Казахстан.

3. Собственник квартиры или жилого дома (в том числе - недостроенного) вправе свободно по своему усмотрению продавать квартиру (дом), определяя условия продажи, дарить ее, завещать другим лицам и распоряжаться квартирой (домом) иным образом, не запрещенным законодательными актами.

Отношения, связанные с осуществлением права собственности на квартиры (жилые дома), регулируются законодательством о собственности с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

4. Квартира (дом), находящаяся в общей собственности нескольких лиц, может быть разделена между собственниками с учетом долей каждого из них. При этом сохраняется общая собственность на комнаты, части квартиры (дома), которые не могут быть разделены в натуре, и определяется порядок пользования ими.

Статья 15. Основания возникновения права собственности на квартиру (жилой дом)

Право собственности на квартиру (жилой дом) возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство жилого дома (части дома);
- 2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения и других не противоречащих закону гражданско-правовых сделок;
- 3) получение квартиры (жилого дома) или части квартиры (жилого дома) по наследству;
- 4) приобретение в собственность квартиры (жилого дома) из государственного или коллективного жилищного фонда;
- 5) выкупа арендатором квартиры (жилого дома), занимаемой им на основании договора аренды;
- 6) приобретение в собственность нанимателем занимаемой им квартиры (жилого дома) в доме государственного или коллективного жилищного фонда путем ее выкупа или по другим основаниям, предусмотренным законодательством о приватизации, в том числе с использованием купонов, выдаваемых государством на приватизацию государственного жилищного фонда;

7) внесение всей суммы паевого взноса за квартиру в доме жилищного кооператива членом кооператива, проживающим в данной квартире;

8) предоставление квартиры в собственность в силу договорного обязательства, в т.ч. - об участии гражданина своими средствами в финансировании строительства дома государственного или коллективного жилищного фонда;

9) предоставление квартиры (жилого дома) в собственность взамен снесенного жилого дома (квартиры) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд;

10) предоставление квартиры (жилого дома) в собственность взамен квартиры, утраченной в связи с капитальным ремонтом жилого дома;

11) по другим основаниям, не запрещенным законом.

Статья 16. Строительство жилого дома

1. Строительство жилого дома осуществляется гражданами Республики Казахстан на земельном участке, выделяемом соответствующим местным Советом народных депутатов в пожизненное наследуемое владение для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома в соответствии с Земельным кодексом Казахской ССР.

2. Государство оказывает помощь индивидуальному жилищному строительству путем организации производства и продажи строительных материалов, предоставления льготных кредитов и другими мерами организационного и экономического характера.

3. Предприятия, учреждения и организации вправе оказывать своим работникам безвозмездную помощь, выдавать льготные ссуды и применять другие меры по оказанию содействия индивидуальному жилищному строительству.

Статья 17. Приобретение квартиры (жилого дома) в собственность посредством совершения гражданско-правовых сделок

1. Квартира (жилой дом, в том числе недостроенный) или часть квартиры (жилого дома) может быть приобретена в собственность посредством совершения сделок купли-продажи, обмена, дарения или других, не запрещенных законом гражданско-правовых сделок.

2. Договоры купли-продажи или дарения квартиры (жилого дома), находящейся в городе или рабочем поселке, должны быть нотариально удостоверены и зарегистрированы в местных исполнительно-распорядительных органах. Договоры купли-продажи или дарения квартиры (жилого дома), находящейся в сельском населенном пункте, должны быть совершены в письменной форме и зарегистрированы в аульном, сельском Совете народных депутатов. Несоблюдение этих правил влечет недействительность договора.

Статья 18. Получение квартиры (жилого дома) по наследству

1. Получение квартиры (жилого дома) или части квартиры (жилого дома) по наследству регулируется нормами Гражданского кодекса Казахской ССР о наследовании имущества.

2. Завещатель может возложить на наследника, к которому переходит квартира (жилой дом), обязательство предоставить другому лицу пожизненное пользование этой квартирой (жилым домом) или определенной ее частью. Это обязательство вносится государственным нотариусом в свидетельство о праве наследования.

3. При последующем переходе права собственности на квартиру (дом) или ее часть право пожизненного пользования сохраняет силу.

Статья 19. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилое помещение (приватизация жилых помещений)

1. Наниматель жилого помещения в доме государственного жилищного фонда при согласии совершеннолетних членов семьи вправе выкупить жилое помещение в собственность, в том числе с использованием купонов, выдаваемых государством на приватизацию государственного жилищного фонда.

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

3. В случаях, установленных законодательством, жилые помещения могут передаваться в собственность нанимателей на льготных условиях либо безвозмездно.

4. Общая квартира может быть приватизирована только при согласии всех проживающих в ней нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае квартира поступает в общую собственность всех нанимателей (с семьями).

5. Не подлежат приватизации служебные жилые помещения и помещения в общежитиях. Другие ограничения по приватизации жилых помещений устанавливаются законодательством.

6. Жилые помещения не могут быть приватизированы не проживающими в них лицами.

7. Льготы, связанные с приватизацией квартиры, повторно не предоставляются, кроме случаев, когда граждане, приватизировавшие жилое помещение, продолжают оставаться нуждающимися в улучшении жилищных условий (статья 30 настоящего Кодекса).

Статья 20. Внесение членом кооператива всей суммы паевого взноса

Со дня внесения всей суммы паевого взноса член кооператива становится собственником квартиры, сохраняя обязанности участвовать в общих расходах по содержанию дома. Член семьи, имеющий право на часть паенакопления, становится собственником квартиры.

Статья 21. Право общей собственности на жилой дом

1. Двое или больше граждан могут приобрести право общей собственности на жилой дом в две или более квартиры в случае совместного строительства,

приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство, выкупа жилого дома в результате приватизации, внесения всей суммы паевого взноса членами кооператива и в других случаях. Каждый из этих граждан приобретает право собственности на соответствующую квартиру, а находящиеся в общем пользовании части дома признаются их общей собственностью.

2. Собственники квартир жилого дома вправе образовать кооператив собственников квартир с целью содержания и обслуживания общих частей жилого дома, общей земельной территории, удовлетворения и защиты общих жилищных интересов.

3. В кооператив собственников квартир может быть преобразован также жилищный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы.

Статья 22. Получение квартир в собственность при сносе жилого дома в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд

1. В случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам предоставляются в собственность по установленным нормам благоустроенные квартиры в домах государственного или коллективного жилищного фонда.

Если при этом окажется, что стоимость предоставляемого жилого помещения выше стоимости сносимого дома (квартиры), то разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

Другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах (квартирах), но не входящим в состав семьи собственника, квартиры предоставляются в пользование на условиях договоров найма или аренды жилого помещения. Предоставляемые квартиры должны соответствовать требованиям пунктов 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса.

2. В случае, если стоимость сносимого жилого дома превышает стоимость предоставляемой квартиры, собственнику выплачивается соответствующая компенсация. Размеры и порядок определения и возмещения стоимости домов

(квартир), строений и устройств устанавливается Правительством Республики Казахстан. Кроме того, собственник сносимого дома (квартиры) имеет преимущественное право на приобретение материалов от разборки этих домов (квартир), строений и устройств по первоначальной стоимости материалов с учетом износа.

3. По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте, либо вместо сносимых домов могут быть сооружены на новом месте жилые дома, строения и устройства. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

Условия, при которых производится перенос и строительство жилых домов, устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

Статья 23. Получение квартиры (жилого дома) в собственность взамен квартиры, утраченной при капитальном ремонте жилого дома

Если при капитальном ремонте (реконструкции) жилого дома квартира, находящаяся в собственности граждан, не может быть сохранена, гражданам, постоянно проживающим в этой квартире, предоставляются по установленным нормам квартиры в собственность по правилам, установленным в пунктах 1, 2 статьи 22 настоящего Кодекса. #

Статья 24. Участие собственников квартир в общих затратах по содержанию дома

1. Собственники квартир обязаны соразмерно участвовать в общих прямых затратах по содержанию дома (ремонт подъездов, общих конструктивных элементов здания, инженерных сетей, уборка мусора и т.п.). После производства соответствующих расходов жилищно-эксплуатационная организация (или иная организация, обеспечивающая эксплуатацию дома как единого жилищного комплекса) вправе требовать от каждого собственника квартиры возмещения доли

расходов, соразмерной полезной площади квартиры. Сумма платежей не может превышать фактических расходов на содержание дома. При несвоевременной оплате сумма задолженности взыскивается в принудительном порядке.

2. Коммунальные услуги оплачиваются по утвержденным в установленном порядке тарифам. Льготы по возмещению общих затрат на содержание дома и по оплате коммунальных услуг устанавливаются в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса.

Статья 25. Члены семьи собственника

1. Членами семьи собственника признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

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

Статья 26. Права и обязанности членов семьи и бывших членов семьи собственника

Члены семьи собственника, вселенные им в принадлежащий ему дом (квартиру), вправе наравне с ним пользоваться помещением, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником помещение своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника. Право пользования помещением сохраняется за этими лицами и в случаях прекращения семейных отношений с собственником, однако они обязаны принимать участие в расходах по содержанию дома (квартиры), придомовой территории и производству текущего ремонта.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И КОЛЛЕКТИВНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Глава 1

УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Статья 27. Право граждан на улучшение жилищных условий

1. Каждый гражданин, желающий улучшить свои жилищные условия, вправе свободно, по своему выбору за счет собственных средств и в соответствии с потребностями семьи приобрести квартиру (дом) путем выкупа в домах государственного и коллективного жилищного фонда, а также путем строительства, покупки жилого дома (квартиры) или вступления в жилищный кооператив. Количество жилых домов и квартир, находящихся в собственности граждан, не ограничивается. Нормы настоящего Кодекса о размере жилых помещений не применяются.

2. Преимущественным правом на приобретение собственного жилья пользуются граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (статьи 31-32 настоящего Кодекса).

3. Местные исполнительно-распорядительные органы, предприятия, учреждения и организации устанавливают очередность граждан, желающих приобрести за свой счет жилье большего размера, хотя бы они по условиям статьи 30 настоящего Кодекса не относились к числу нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Статья 28. Право граждан на получение квартиры в пользование в домах государственного или коллективного жилищного фонда

1. Граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте (независимо от срока проживания) и нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право получить в пользование по установленным нормам (статья 39 настоящего Кодекса) отдельную благоустроенную квартиру.

2. Квартиры предоставляются в порядке очередности (статьи 35-37 настоящего Кодекса) из государственного или коллективного жилищного фонда.

3. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях независимо от того, в домах каких жилищных фондов они проживают, однако размеры предоставляемого жилого помещения не должны превышать установленных норм (пункт 1 статьи 39 настоящего Кодекса) с зачетом размеров квартиры (дома), уже имеющейся у семьи.

Статья 29. Право граждан только на одну квартиру в домах государственного жилищного фонда

1. Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одну квартиру в доме государственного жилищного фонда, кроме случаев, когда каждый из супругов имел свою квартиру до вступления в брак.

2. Пользование такой квартирой (независимо от размера) не лишает гражданина права приобрести в собственность другое жилище на условиях и в порядке, предусмотренных пунктом 1 статьи 27 настоящего Кодекса.

Статья 30. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

1. Основаниями признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий являются:

1) проживание в жилом помещении, в котором на каждого члена семьи приходится полезной площади ниже уровня, установленного для предоставления жилого помещения (пункт 1 статьи 39 настоящего Кодекса);

2) проживание в комнате или смежных неизолированных комнатах лиц, не составляющих одной семьи, независимо от родственных отношений;

3) проживание в квартире лиц, не составляющих одной семьи, при отсутствии между ними родственных отношений;

4) проживание в жилом доме (жилом помещении), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

5) проживание в неблагоустроенной квартире, в одной комнате или смежных комнатах с другими членами семьи, а также необеспеченность дополнительной жилой площадью (пункт 4 статьи 39) лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

6) проживание в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

7) проживание в служебных жилых помещениях;

8) проживание в качестве членов семьи арендатора без включения в договор аренды, члена жилищного кооператива без права на часть паевого накопления, члена семьи собственника дома или квартиры без права собственности на жилое помещение;

9) проживание в качестве поднаемщиков (субарендаторов) или временных жильцов в домах государственного или коллективного жилищного фонда либо в качестве наемщиков (поднаемщиков временных жильцов) в домах фонда жилищных кооперативов или индивидуального жилищного фонда лиц, не имеющих другого жилого помещения в данном населенном пункте;

10) проживание в одной комнате лиц разного пола старше семи лет, кроме супругов.

2. По решениям трудовых коллективов предприятий в коллективных договорах могут предусматриваться для определенных групп рабочих и служащих дополнительные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий для обеспечения жилыми помещениями из жилищного фонда предприятий.

3. При обеспечении жилым помещением в домах коллективного жилищного фонда дополнительные основания признания граждан нуждающимися в

улучшении жилищных условий могут устанавливаться организациями, которым жилье принадлежит на праве собственности.

4. Местные Советы народных депутатов могут устанавливать дополнительные основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий для предоставления жилых помещений из коммунального жилищного фонда.

Статья 31. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту их жительства

1. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства в надлежащем исполнительно-распорядительном органе.

2. В случае и порядке, устанавливаемых Правительством Республики Казахстан, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

Статья 32. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту их работы

1. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию - также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

2. На учет по месту работы лица, умершего от несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, принимаются в течение одного года со дня смерти члены его семьи независимо от места их работы.

3. Принятие на учет одного члена семьи не препятствует другим членам семьи стать по их желанию на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту их работы.

4. При согласии трудового коллектива на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий могут быть приняты работники медицинских, культурно-просветительных и других учреждений, непосредственно обслуживающие данный трудовой коллектив.

Статья 33. Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также определение очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается настоящим Кодексом.

2. Перечень и форма документов, необходимых для учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, утверждаются Правительством Республики Казахстан. Требовать от граждан предоставления каких-либо дополнительных документов запрещается.

3. Заявления граждан о постановке их и членов их семей на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий рассматриваются в течение месяца по месту жительства соответствующим местным исполнительно-распорядительным органом, а по месту работы - администрацией и профсоюзным комитетом предприятия, учреждения, организации. О принятом решении заявители извещаются в письменном виде до истечения указанного срока.

4. На учет нуждающихся не принимаются граждане, которые не нуждались в жилье, но ухудшили свои жилищные условия в течение последних пяти лет в результате:

- 1) обмена жилого помещения;
- 2) отчуждения пригодного для проживания жилого дома (или квартиры), принадлежащего гражданину на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте он находится;
- 3) разрушения или порчи жилого помещения;
- 4) выхода или исключения из жилищного кооператива;
- 5) выезда гражданина из жилого помещения, при проживании в котором он не был нуждающимся в улучшении жилищных условий;

6) вселения других лиц (кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей).

Статья 34. Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Снятие с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, возможно лишь в случаях:

1) улучшения жилищных условий в связи с предоставлением жилого помещения;

2) улучшения жилищных условий в иных случаях, если полезная площадь на каждого члена семьи составляет не менее размера, установленного для предоставления жилого помещения (пункт 1 статьи 39 настоящего Кодекса), и отпали другие основания для признания нуждаемости в улучшении жилищных условий.

3) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт;

4) осуждения за совершенное преступление к лишению свободы или к другим мерам наказания, исключающим возможность проживания в данной местности, на срок свыше шести месяцев;

5) прекращения трудового договора с предприятием, учреждением и организацией, где гражданин состоит на учете, если это не связано с уходом на пенсию, переходом на работу по выборной должности в том же населенном пункте, призывом на действительную срочную военную службу или направлением на учебу за счет средств предприятия, учреждения, организации при условии возвращения на прежнее место работы;

6) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий либо совершения неправомерных действий должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет.

2. В случае прекращения трудового договора по сокращению штатов или численности работников высвобождаемые работники остаются на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту работы, если они не становятся на учет по новому месту работы.

3. В случае перевода гражданина на другую работу в той же местности за ним сохраняется право стоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы со времени его постановки на учет по прежнему месту работы, если об этом с согласия трудового коллектива принято решение администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации.

4. В случае смерти гражданина, состоящего на учете, его выезда на другое постоянное место жительства или увольнения с работы очередность сохраняется за членами семьи, вместе с ним состоявшими на учете, если не отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом очередность по месту работы сохраняется лишь в случае, если член семьи работает на данном предприятии, в учреждении, организации или будет принят на работу в течение трех месяцев.

5. При смерти гражданина, состоявшего на учете, в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания очередность сохраняется за членами семьи независимо от их работы на данном предприятии, в учреждении, организации.

6. Не могут быть сняты с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий семьи, потерявшие кормильца, состоявшего на учете, если не отпали основания нуждаемости.

7. О снятии с учета заинтересованные лица извещаются в письменном виде в десятидневный срок с указанием оснований снятия с учета.

8. В случаях, когда гражданин был поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий при отсутствии оснований для этого, но впоследствии такие основания появились (увеличилось количество членов семьи и т.п.), он признается нуждающимся со дня появления оснований и соответственно переносится его очередность.

Глава 2

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И КОЛЛЕКТИВНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 35. Очередность предоставления гражданам жилых помещений

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

2. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное или внеочередное получение жилых помещений.

Статья 36. Первоочередное предоставление жилых помещений

1. В первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий:

1) инвалидам Великой Отечественной войны, семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

2) Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, матерям, которым присвоено звание "Мать героиня", награжденным подвеской "Алтын алка", а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней, лицам, которым присвоено звание "Халық қаһарманы";

*Сноска. Подпункт 2 пункта 1 статьи 36 - с изменениями, внесенными -
Законом Республики Казахстан от 1 апреля 1993 года.*

3) лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР и Республики Казахстан, партизанам гражданской и Великой Отечественной войны, воинам-интернационалистам, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Казахстан;

4) инвалидам I и II групп, за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления;

5) семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

6) лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

7) гражданам, состояние здоровья которых по заключению ВТЭК ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов на Семипалатинском полигоне, а также на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

8) гражданам, незаконно осужденным или подвергнутым внесудебным репрессиям по политическим мотивам, если эти факты установлены в судебном порядке;

9) семьям молодоженов, вступивших в первый брак до 30 лет, и родивших ребенка в первые три года после брака;

10) лицам, воспитывающим детей-инвалидов;

11) многодетным семьям, имеющим четырех и более совместно проживающих детей независимо от их возраста;

12) инвалидам третьей группы, пенсионерам по возрасту, одиноким матерям, семьям при рождении близнецов, если эти категории граждан получают доходы ниже прожиточного минимума, определяемого в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

13) демобилизованным офицерам, прапорщикам и мичманам, военнослужащим сверхсрочной службы, прослужившим свыше 20 лет и уволенным из вооруженных сил в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов, при возвращении к месту проживания до ухода на военную службу;

14) педагогическим работникам;

15) медицинским и фармацевтическим работникам, непосредственно оказывающим медицинскую и лекарственную помощь населению.

2. К гражданам, в семье которых имеются лица, перечисленные в подпунктах 1,3,4 и 6 пункта 1, также применяются льготы, установленные настоящей статьей.

3. В коллективном договоре могут предусматриваться и дополнительные основания первоочередного предоставления жилых помещений определенным группам рабочих и служащих в домах жилищного фонда предприятий.

4. При обеспечении жилым помещением в домах коллективного жилищного фонда дополнительные основания первоочередного предоставления жилых помещений могут устанавливаться организациями, которым жилые дома принадлежат на праве собственности.

5. Граждане, получившие жилое помещение в первоочередном порядке, могут быть вновь включены в списки на получение другого жилого помещения в первоочередном порядке из государственного жилищного фонда лишь по решению местных исполнительно-распорядительных органов или трудового коллектива предприятия, учреждения, организации. #

Статья 37. Внеочередное предоставление жилых помещений

1. Вне очереди жилое помещение предоставляется:

1) гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

2) лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения ввиду сноса или переоборудования в нежилое;

3) реабилитированным, утратившим жилое помещение вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата прежнего помещения, если требование о предоставлении жилого помещения заявлено в течение года после реабилитации;

4) детям-сиротам, не достигшим 20 лет, потерявшим родителей до совершеннолетия. При призыве на военную службу этот срок соответственно продлевается;

5) лицам, которым жилое помещение должно быть предоставлено в силу обязательства, вытекающего из договора, либо неправомерно лишенным возможности пользоваться прежним жилым помещением;

6) лицам избранным на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилое помещение за ними не сохраняется.

2. Местные исполнительно-распорядительные органы обязаны не позднее шести месяцев после избрания судьи обеспечить его благоустроенным жилым помещением в виде отдельной квартиры или дома.

3. В коллективном договоре может быть предусмотрено внеочередное предоставление жилого помещения в домах жилищного фонда предприятий высококвалифицированным специалистам, а также другим работникам, имеющим право на первоочередное получение жилья (статья 36 настоящего Кодекса).

4. При обеспечении жилой площадью в домах коллективного жилищного фонда внеочередное предоставление жилой площади возможно по решению организации, которой жилые дома принадлежат на праве собственности.

5. Другими законодательными актами могут быть установлены иные случаи и сроки внеочередного предоставления жилого помещения.

Статья 38. Обеспечение жилым помещением семейных детских домов

1. Лицам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется вне очереди жилой дом либо многокомнатная квартира. Размер жилой площади устанавливается в соответствии со статьей 39 настоящего Кодекса.

2. При предоставлении жилого помещения не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов.

Статья 39. Норма предоставления жилого помещения

1. Жилое помещение предоставляется в размере не менее 15 квадратных метров и не более 18 квадратных метров полезной площади на человека.

2. Полезной площадью считается площадь жилых комнат (жилая площадь) и внутренних подсобных помещений квартиры.

3. Родителям-воспитателям семейных детских домов (статья 38 настоящего Кодекса) предоставляется дополнительная жилая площадь в виде отдельной комнаты.

4. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (подпункт 6 пункта 1 статьи 36), предоставляется дополнительная полезная площадь в размере 18 квадратных метров.

5. Писатели, художники, композиторы и другие творческие работники - члены творческих союзов, а также лица с ученой степенью доктора или кандидата наук имеют право на дополнительную жилую комнату либо дополнительную площадь в размере 18 квадратных метров.

6. Лица офицерского состава в звании полковника, ему равных и выше, как состоящие на действительной военной службе, так и уволенные в запас или отставку, а также командиры отдельных воинских частей и преподаватели военно-учебных заведений по специальным военным предметам, имеют право на дополнительную площадь в размере 18 квадратных метров.

Статья 40. Требования, предъявляемые к жилым помещениям

1. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

2. Жилые помещения предоставляются в черте данного населенного пункта.

3. При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет, кроме супругов.

4. Жилое помещение предоставляется с учетом места работы гражданина, состояния его здоровья, а также других заслуживающих внимания обстоятельств.

5. Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилые помещения предоставляются с учетом их желания на нижних этажах или в домах, имеющих лифты.

6. При определении размера предоставляемого жилого помещения учитывается наличие в семье женщины, имеющей беременность свыше 12 недель.

Статья 41. Порядок предоставления жилых помещений

1. Жилые помещения предоставляются гражданам:

1) в домах коммунального жилищного фонда - по решению местного исполнительно-распорядительного органа;

2) в домах ведомственного жилищного фонда - по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному местным исполнительно-распорядительным органом;

3) в домах жилищного фонда предприятий - по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия с последующим сообщением местному исполнительно-распорядительному органу;

4) в домах коллективного жилищного фонда - по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением местному исполнительно-распорядительному органу, выдающему ордер на жилое помещение (статья 44 настоящего Кодекса).

2. Жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения применяется независимо от времени окончания строительства жилого дома.

Статья 42. Гласность предоставления жилых помещений

1. Списки лиц, которые должны получить жилые помещения, а также списки лиц, получивших жилые помещения, вывешиваются для свободного обозрения.

2. Форма упомянутых списков обязательно должна включать:
состав семьи, время постановки на учет, основания для первоочередного либо внеочередного получения жилого помещения, время предоставления жилого помещения и его размер.

Статья 43. Предоставление освободившихся в квартире жилых помещений

1. Если в квартире, в которой проживают два или более нанимателей, освободилась комната, не изолированная от другого жилого помещения, она поступает в пользование нанимателя, занимающего смежное жилое помещение.

2. Если в квартире освободилась изолированная комната, она передается в пользование нанимателя, проживающего в той же квартире.

3. При этом преимущественное право имеют наниматели, состоящие на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при их отсутствии - наниматели, неудовлетворенные площадью по установленным нормам.

4. При отказе нанимателя (нанимателей) от заселения освободившейся комнаты он может быть выселен с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (пункты 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса).

5. Местные исполнительно-распорядительные органы, а также предприятия, учреждения, организации по согласованию с профсоюзными комитетами вправе безвозмездно передавать или продавать в собственность гражданам, проживающим в коммунальных (общих) квартирах, освобождающиеся в них комнаты и квартиры в целом, независимо от размеров квартир.

Статья 44. Ордер на жилое помещение

1. На основании решения о предоставлении жилого помещения (статьи 41 настоящего Кодекса) надлежащий местный исполнительно-распорядительный орган выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

2. Форма ордера устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Статья 45. Признание ордера на жилое помещение недействительным

1. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в случаях предоставления гражданам не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, нарушения очередности предоставления жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

2. Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня выдачи ордера. Если ордер был выдан в результате неправомерных действий получивших ордер граждан либо заведомо для таких граждан неправомерных действий должностных лиц, требование может быть заявлено и после трех лет со дня выдачи ордера.

Статья 46. Право граждан на выкуп или аренду предоставленного им в пользование помещения

1. Граждане, получившие в доме государственного жилищного фонда жилое помещение в пользование, вправе по своему усмотрению и с согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи выкупить его в свою собственность, по правилам, установленным для приватизации (статья 19 настоящего Кодекса), взять в аренду или пользоваться помещением по договору найма.

2. При расчетах по выкупу жилого помещения, его аренде или найму могут использоваться купоны, выдаваемые на приватизацию государственного жилого фонда.

Глава 3

ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 47. Понятие и виды договорных обязательств

1. Между собственниками жилых домов и гражданами могут быть заключены любые не противоречащие закону договоры, возлагающие на стороны обязательства по предоставлению жилого помещения.

2. Договоры могут заключаться в частности:

1) о предоставлении жилого помещения на время капитального ремонта и распределении связанных с этим расходов между наймодателем и нанимателем;

2) об освобождении подлежащего сносу дома (квартиры) под условием предоставления взамен жилого помещения в доме, который будет построен на этом или ближайшем земельном участке;

3) о предоставлении занимаемой квартиры застройщику для отселения в нее жителей со строительной площадки под условием предоставления взамен другого жилого помещения;

4) о сдаче занимаемого жилого помещения в связи с выездом в другую местность местному Совету народных депутатов, предприятию, учреждению, организации с условием предоставления по возвращении на жительство в данный населенный пункт другого жилого помещения;

5) о предоставлении жилого помещения лицу, принимавшему трудовое участие в строительстве дома или жилого комплекса;

6) о предоставлении жилого помещения лицу, участвующему собственными средствами в финансировании строительства дома;

7) о предоставлении жилого помещения по условиям трудового договора (контракта).

Статья 48. Договор об освобождении подлежащего сносу дома (квартиры) под условием предоставления взамен другого жилого помещения

1. В случае сноса жилого дома в связи с отводом земельного участка для государственных и общественных нужд между застройщиком и нанимателями (арендаторами, собственниками) жилых помещений может быть заключен договор о предоставлении бывшим нанимателям (арендаторам, собственникам) снесенных жилых помещений квартир во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилых домах. В этом случае наниматели, арендаторы или собственники домов (квартир), подлежащих сносу, обязаны освободить занимаемые ими жилые помещения в обусловленный договором срок. В договоре предусматриваются условия предоставления новой квартиры: сроки предоставления, сумма возможной компенсации, размеры помещения, этажность, количество комнат, состав семьи и другие затрагивающие интересы сторон условия. Квартиры могут предоставляться соответственно в наем, аренду или собственность. До предоставления новой квартиры подлежащие выселению граждане расселяются во временных жилых помещениях.

2. При предоставлении новых квартир применяются правила изложенные в пунктах 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса.

3. Если новое жилое помещение не будет предоставлено в обусловленный договором срок, расходы по оплате временного жилого помещения возлагаются на застройщика.

Статья 49. Договор о предоставлении жилого помещения под отселение

Наниматели (арендаторы) жилых помещений, а также собственники домов или квартир вправе сдать их местному Совету народных депутатов, предприятию, учреждению, организации, ведущим жилищное строительство, для отселения в них граждан со строительных площадок. В этих случаях между застройщиком и нанимателем (арендатором) или собственником дома (квартиры) заключается договор, по которому застройщик обязуется предоставить нанимателю (арендатору) или собственнику дома (квартиры) жилое помещение во вновь построенном жилом доме. Жилые помещения предоставляются соответственно в наем, в аренду или в собственность по нормам, установленным статьями 39 и 40 настоящего Кодекса. Если наниматель (арендатор), собственник или кто-либо из членов семьи имеет право на дополнительную площадь, договором может быть предусмотрена обязанность застройщика предоставить квартиру с учетом права на дополнительную площадь.

Статья 50. Оформление пользования жилым помещением, предоставленным по договорному обязательству

Предоставление жилого помещения в силу договорного обязательства (статьи 47-49 настоящего Кодекса) оформляется выдачей ордера (статья 44) либо свидетельства (статья 14). Лицо, которому помещение предоставлено по ордеру, вправе выкупить его в собственность, либо пользоваться им по договору аренды или найма (статья 46). Денежная сумма участия в финансировании строительства дома (подпункт 6 пункта 2 статьи 47 настоящего Кодекса) зачитывается в выкупную сумму.

Глава 4

АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 51. Договор аренды жилого помещения

1. Договор аренды жилого помещения в домах государственного и коллективного жилищного фонда заключается между арендодателем - жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии - соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и арендатором - гражданином, получившим жилое помещение в пользование.

2. По договору аренды арендодатель передает арендатору в возмездное владение и пользование индивидуальный жилой дом либо отдельную квартиру на срок полной амортизации жилого помещения.

3. Все обязанности по содержанию и ремонту арендованного дома (квартиры) возлагаются на арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

4. Перемена арендодателя не ведет к изменению договора аренды.

Статья 52. Арендная плата

1. В арендную плату включаются соразмерная часть затрат арендодателя по содержанию дома, в котором находится арендованное жилое помещение, и амортизационные отчисления, рассчитанные по установленным нормам.

2. Коммунальные услуги оплачиваются арендатором по утвержденным в установленном порядке тарифам.

3. Льготы по возмещению общих затрат на содержание дома и по оплате коммунальных услуг могут устанавливаться в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса.

Статья 53. Форма договора аренды жилого помещения

Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме.
Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора.

Статья 54. Типовой договор аренды жилого помещения

Типовой договор аренды жилого помещения утверждается Правительством Республики Казахстан. Условия договора аренды, ухудшающие положение арендатора по сравнению с нормами настоящего Кодекса и условиями типового договора аренды, являются недействительными. Вместо них применяются соответствующие положения настоящего Кодекса и типового договора аренды.

Статья 55. Права членов семьи арендатора

1. Члены семьи арендатора, проживающие совместно с ним и включенные в договор аренды жилого помещения, пользуются наравне с арендатором всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с арендатором имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора аренды.

2. Если граждане, указанные в пункте 1 настоящей статьи, перестали быть членами семьи арендатора, они сохраняют права и обязанности, вытекающие из договора аренды.

3. Члены семьи арендатора, не включенные в договор аренды, пользуются правами постоянного проживания в жилом помещении.

4. К членам семьи арендатора относятся лица, перечисленные статьей 25 настоящего Кодекса.

Статья 56. Права арендатора на вселение членов семьи и других граждан в арендованное помещение

1. Арендатор вправе вселить в арендованное помещение супруга, детей, родителей, других лиц, получив на это письменное согласие всех

совершеннолетних членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения. На вселение несовершеннолетних детей к их родителям согласия членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи и включенные в договор аренды, приобретают равные с арендатором права и обязанности.

Статья 57. Сохранение действия договора аренды жилого помещения при временном отсутствии арендатора

1. Договор аренды жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии арендатора.

2. За членами семьи арендатора, не включенным в договор аренды, жилое помещение при временном отсутствии сохраняется на условиях, предусмотренных статьями 71-76 настоящего Кодекса.

Статья 58. Права арендатора при производстве капитального ремонта жилого дома

В случае производства капитального ремонта жилого дома, в котором находится арендованная квартира, арендатор и члены его семьи имеют права, предусмотренные статьей 77 настоящего Кодекса для нанимателя и членов его семьи.

Статья 59. Права арендатора при изменении договора аренды

Изменения договора аренды возможны в случаях, предусмотренных статьями 78-82 настоящего Кодекса. При этом за арендатором и членами его семьи, включенными в договор аренды жилого помещения, сохраняются права, предусмотренные названными статьями для нанимателя и членов его семьи.

Статья 60. Замена арендатора по договору аренды жилого помещения

1. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды жилого помещения совершеннолетнему члену семьи, включенному в договор.

2. В случае смерти арендатора либо признания его недееспособным его права и обязанности по соглашению членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения, переходят к одному из них.

3. Если с арендатором не проживали члены семьи, включенные в договор аренды, права и обязанности умершего арендатора переходят к одному из других членов семьи, проживающих в помещении.

4. В случае, когда умерший арендатор проживал в помещении без членов семьи, его права и обязанности могут перейти к одному из наследников по завещанию или по закону

Статья 61. Расторжение арендатором договора аренды жилого помещения

1. Арендатор с согласия членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения, вправе расторгнуть договор, предупредив об этом арендодателя за три месяца. При расторжении договора аренды без такого предупреждения арендатор обязан выплатить арендную плату за три месяца вперед. Арендатор обязан вернуть арендодателю арендованное помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

2. Если арендатор расторгает договор аренды жилого помещения без согласия членов семьи, права и обязанности арендатора переходят к одному из членов семьи, включенных в договор аренды, а при их отсутствии либо отказе принять на себя права и обязанности арендатора, - к одному из других членов семьи, проживающих в помещении. #

Статья 62. Прекращение договора аренды вследствие перехода арендованного помещения в собственность арендатора

По истечении амортизационных сроков жилое помещение переходит в собственность арендатора. Арендатор вправе выкупить арендованное помещение досрочно, выплатив арендодателю остаточную сумму амортизационных отчислений.

Статья 63. Выселение арендатора из жилого помещения

На договор аренды распространяются правила о выселении из жилых помещений, предусмотренные статьями 85, 86 (подпункты 1-3 пункта 1), 89, 90 (кроме подпунктов 5, 6 пункта 1), 91 настоящего Кодекса.

Статья 64. Применение к аренде жилых помещений общего законодательства об аренде

Отношения по аренде жилого помещения регулируются также общим законодательством об аренде, если это не противоречит настоящему Кодексу.

Глава 5

НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 65. Договор найма жилого помещения.

Заключение договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения в домах государственного и коллективного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании

ордера на жилое помещение между наймодателем - жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии - соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем - гражданином, на имя которого выдан ордер.

2. В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением.

3. Типовой договор найма жилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждаются Правительством Республики Казахстана.

4. К отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, в соответствующих случаях применяются также правила гражданского законодательства.

Статья 66. Предмет договора найма жилого помещения

1. В домах государственного и коллективного жилищного фонда предметом договора найма, как правило, является отдельная квартира.

2. Комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежная комната), часть комнаты, а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т.п.) не могут быть самостоятельным предметом договора найма.

Статья 67. Права и обязанности членов семьи нанимателя

1. Круг членов семьи нанимателя определяется в соответствии со статьей 25 настоящего Кодекса.

2. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

3. Если граждане, указанные в пункте 1 статьи 25 настоящего Кодекса, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в

занимаемом ими жилым помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Статья 68. Право нанимателя на вселение членов своей семьи и других граждан в занимаемое им помещение

1. Наниматель вправе вселить в занимаемое жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилое помещение 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 и проживающим с ним совершеннолетними членами его семьи не было иного письменного соглашения.

Статья 69. Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги

1. Размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) в домах государственного жилищного фонда устанавливается местным Советом народных депутатов.

2. Местные Советы народных депутатов вправе устанавливать дифференцированный размер квартирной платы с учетом района проживания, качества жилья, этажности и других условий проживания граждан.

3. В одинарном размере оплачивается:

полезная, в том числе - дополнительная площадь, полагающаяся нанимателю и членам его семьи по установленным нормам (статья 39 настоящего Кодекса), а также излишняя площадь, если ее размеры не превышают на всю семью половины нормы полезной площади, полагающейся на одного человека, и излишняя площадь в однокомнатной квартире.

4. Плата за пользование остальной излишней площадью взимается в следующем размере: за первые излишние десять квадратных метров полезной площади - в двукратном размере, за последующие излишние квадратные метры - в трехкратном размере.

5. Размер квартирной платы, в том числе и за излишнюю полезную площадь, в домах коллективного жилищного фонда, устанавливается организацией, являющейся собственником дома.

6. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, канализация, электрическая, тепловая энергия) взимается помимо квартирной платы по тарифам, утвержденным местными Советами народных депутатов.

7. Порядок распределения расходов по квартирной оплате и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями, проживающими в общей квартире, определяется соглашением сторон.

Статья 70. Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги

1. От квартирной платы в пределах нормы (статья 39 настоящего Кодекса) полностью освобождаются: участники и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды I и II групп и воины-интернационалисты, граждане, ставшие инвалидами вследствие Чернобыльской катастрофы, атомных испытаний и экологических бедствий (с семьями), семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан), одинокие вдовы умерших участников Великой Отечественной войны.

2. В половинном размере оплачивают жилое помещение граждане:

1) проживающие в одной квартире двумя и более семьями при отсутствии родственных отношений (общие квартиры);

2) проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) указанные в подпунктах 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

4) лица офицерского состава, прапорщики, мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы, состоящие на военной службе, а также уволенные с военной службы по возрасту, сокращению штатов или состоянию здоровья и имеющие выслугу 20 лет и более в календарном исчислении;

5) работники органов внутренних дел.

3. Местные Советы народных депутатов вправе предоставлять отдельным категориям граждан льготы по оплате жилых помещений.

4. В домах коллективного жилищного фонда льготы по оплате жилых помещений устанавливаются организацией, являющейся собственником дома.

5. Участники и инвалиды Великой Отечественной войны, воины-интернационалисты, инвалиды I-II групп, семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан), граждане, указанные в подпунктах 11, 12 пункта 1 статьи 36 и в подпункте 4 пункта 2 статьи 70 настоящего Кодекса, оплачивают коммунальные услуги в половинном размере.

6. Льготы по квартирной плате и оплате коммунальных услуг могут устанавливаться и другими законодательными актами.

7. Возмещение расходов, связанных с предоставлением льгот по квартирной плате и оплате коммунальных услуг, производится организацией, предоставляющей льготы, кроме возмещения расходов, предусматриваемых в республиканском бюджете.

Статья 71. Сроки сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами

1. При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

2. Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем.

3. Условия и случаи сохранения жилого помещений за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются статьей 72 настоящего Кодекса.

Статья 72. Случаи сохранения жилого помещения за гражданами

1. Жилое помещение сохраняется за гражданами в случаях:

- 1) прохождения военной службы в вооруженных силах Республики Казахстан либо за ее пределами в составе вооруженных сил, созданных с участием Республики Казахстан;
- 2) выезда на работу по срочному трудовому договору, контракту, в связи с избранием на выборную должность - в течение всего времени работы;
- 3) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законом, - в течение времени пребывания за границей;
- 4) выезда на учебу - в течение времени обучения;
- 5) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекуну (попечителю) - в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) до достижения 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;
- 8) заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной мере наказания, исключающей возможность проживания в данной местности, - в течение времени нахождения под стражей либо отбывания наказания. Лишение права на жилое помещение может быть предусмотрено приговором суда.

2. Право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

Статья 73. Порядок признания лица утратившим право пользования жилым помещением

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия сверх установленных сроков производится по иску наймодателя или оставшихся проживать в этом помещении других постоянных пользователей.

Статья 74. Право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия нанимателя

1. Члены семьи, проживающие в жилом помещении, наниматель которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем помещением на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого помещения.

2. Площадь жилого помещения, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Статья 75. Обязанности временно отсутствующего нанимателя

Временное отсутствие нанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору найма жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных статьей 76 настоящего Кодекса.

Статья 76. Использование наймодателем жилого помещения, принадлежащего временно отсутствующему гражданину

1. Если в жилом помещении гражданина, за которым сохраняется жилое помещение в соответствии со статьей 71 настоящего Кодекса, не проживают члены его семьи, наниматель вправе заселить по договору поднайма сохраняемое жилое помещение либо поселить в нем временных жильцов на срок сохранения жилого помещения (статьи 71, 72 настоящего Кодекса). Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилое помещение по своему усмотрению в течение

трех месяцев, наймодатель вправе предоставить это жилое помещение по договору поднайма другим гражданам в пределах срока, на который за нанимателем сохраняется жилое помещение.

2. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения поднанимателей из жилого помещения, предоставленного наймодателем. В случае отказа освободить помещение они по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 77. Предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома

1. При производстве капитального ремонта жилого дома государственного или коллективного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

2. По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено в постоянное пользование другое помещение, отвечающее требованиям, предусмотренным пунктами 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса.

Расходы нанимателя, связанные с переселением в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

3. В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое жилое помещение. Другое помещение 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 жилое

помещение уменьшается, наниматель вправе требовать предоставления другого жилого помещения, отвечающего правилам, предусмотренных пунктами 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса.

Статья 78. Изменение договора найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 79. Изменение договора по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

Статья 80. Определение порядка пользования жилыми помещениями

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одной квартире по единому договору найма жилого помещения, вправе требовать определения порядка пользования жилым помещением без заключения отдельных договоров найма. При недостижении соглашения спор разрешается в судебном порядке с учетом сложившихся условий проживания сторон до возникновения спора.

Статья 81. Изменение договора вследствие признания нанимателем другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи потребовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Статья 82. Переустройство и перепланировка квартиры нанимателем

Переустройство и перепланировка жилого помещения могут производиться нанимателем с согласия наймодателя.

Статья 83. Расторжение договора найма жилого помещения нанимателем

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма.
2. В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 84. Расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя или иных лиц и выселение из жилых помещений

Договор найма жилого помещения в домах государственного или коллективного жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя либо иных заинтересованных лиц лишь по основаниям, установленным настоящим Кодексом. Выселение из жилых помещений допускается лишь в случаях расторжения договора найма и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

Статья 85. Выселение с предоставлением другого жилого помещения

1. Граждане выселяются из жилых домов государственного и коллективного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В случаях, указанных в статье 87 настоящего Кодекса, предоставляется другое пригодное для проживания жилое помещение.

2. Предоставление жилого помещения обеспечивает организация, предъявляющая требование о выселении.

Статья 86. Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения в домах государственного и коллективного жилищного фонда может быть расторгнут, а наниматель выселен с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в следующих случаях:

- 1) если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка;
- 2) если дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой;
- 3) если дом (жилое помещение) грозит обвалом;
- 4) ликвидации семейного детского дома (пункт 1 статьи 88);
- 5) отказа нанимателя от получения освободившегося жилого помещения в общей квартире (пункт 4 статьи 43 настоящего Кодекса);
- 6) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта дома (пункты 2, 3 статьи 77);
- 7) признания ордера недействительным (пункт 2 статьи 91).

2. Благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям пунктов 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса.

Статья 87. Основания выселения с предоставлением пригодного для проживания другого жилого помещения

1. Выселение с предоставлением другого пригодного для проживания жилого помещения допускается только в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 77, пунктом 2 статьи 88 и статьями 127 настоящего Кодекса.

2. Предоставляемое жилое помещение должно отвечать требованиям пункта 5 статьи 89 настоящего Кодекса.

Статья 88. Предоставление жилого помещения в связи с ликвидацией семейного детского дома

1. В случае ликвидации семейного детского дома родители-воспитатели должны освободить предоставленное им жилое помещение (статья 38 настоящего Кодекса), а при отказе - подлежат выселению с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения.

2. При отстранении родителей-воспитателей от дальнейшего воспитания детей они могут быть выселены из занимаемого ими жилого помещения с предоставлением другого пригодного для проживания жилого помещения.

Статья 89. Жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям пункта 1 статьи 28, пунктов 1-4 статьи 39 и статьями 40 настоящего Кодекса и быть размером не меньше того, которое занимает выселяемый.

2. Если наниматель занимал более одной комнаты, ему должна быть предоставлена отдельная квартира, состоящая из того же числа комнат.

3. Если наниматель имел излишки площади, помещение предоставляется в соответствии с нормой, предусмотренной пунктом 1 статьи 39 настоящего Кодекса, а нанимателю или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, - с учетом права на дополнительную площадь.

4. Гражданам, проживающим в сносимом жилом помещении не менее двадцати лет, по их желанию другое благоустроенное жилое помещение предоставляется в жилых домах, построенных на месте сносимых строений или вблизи от них. До предоставления жилого помещения такие граждане обеспечиваются временным жильем, отвечающим санитарным и техническим требованиям.

5. Пригодное для проживания жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать санитарным и техническим требованиям. Переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 30 настоящего Кодекса нуждающимся в улучшении жилищных условий.

6. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда с обозначением адреса, по которому это жилое помещение находится.

Статья 90. Основания выселения без предоставления другого жилого помещения

1. Выселение без предоставления другого жилого помещения допускается только в случаях:

1) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение;

2) если они используют жилое помещение не по назначению;

3) если они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

4) если они уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения квартирной платы;

5) если лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;

6) если лица самоуправно заняли жилое помещение;

7) предусмотренных пунктом 1 статьи 91 настоящего Кодекса.

2. Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения, в случаях, предусмотренных подпунктами 3 и 5 пункта 1 настоящей статьи, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Статья 91. Последствия признания недействительным ордера на жилое помещение

1. В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц, они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

2. Если ордер на жилое помещение признан недействительным по другим основаниям, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, указанные в ордере граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного жилого помещения. Обязанность предоставления другого помещения возлагается на организацию, действия которой послужили основанием признания ордера недействительным. В этом случае в решении суда может не указываться адрес предоставляемого помещения.

РАЗДЕЛ IV

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 92. Право граждан вступать в жилищный кооператив

1. Граждане, желающие улучшить свои жилищные условия, вправе в порядке очередности вступить в жилищный кооператив и получить в нем квартиру.

2. Преимущественным правом вступления в кооператив пользуются лица, стоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. После них таким правом пользуются лица, принявшие на себя обязательство - передать при вселении в кооперативную квартиру занимаемое ими жилое помещение местному Совету народных депутатов или предприятию, учреждению, организации.

Статья 93. Порядок учета граждан, желающих вступить в жилищный кооператив

1. Учет граждан, желающих вступить в жилищный кооператив, ведется органами, указанными в статьях 31 и 32 настоящего Кодекса.

2. Граждане, стоящие на учете лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также лица, передающие занимаемые ими жилые помещения (пункт 2 статьи 92 настоящего Кодекса), учитываются в отдельных списках.

3. Очередность принятия в кооператив граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяется в соответствии со статьями 27, 35-37 настоящего Кодекса.

Статья 94. Условия принятия граждан в жилищный кооператив

В жилищный кооператив могут быть приняты граждане, достигшие шестнадцатилетнего возраста и постоянно проживающие в данном населенном пункте. Законодательством Республики Казахстан могут быть предусмотрены иные условия принятия в члены жилищного кооператива.

Статья 95. Помощь государства жилищным кооперативам

Государство оказывает жилищным кооперативам помощь в эксплуатации и ремонте принадлежащих им домов, а также в обеспечении жилыми помещениями членов кооператива на время проведения капитального ремонта, когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в этих домах граждан.

Статья 96. Предоставление члену жилищного кооператива жилого помещения

1. Лицу, принятому в члены жилищного кооператива, предоставляется отдельная квартира в соответствии с суммой его паевого взноса.
2. Заселение квартир в доме жилищного кооператива производится по ордерам, выдаваемым местным исполнительно-распорядительным органом.
3. Форма ордера на занятие жилого помещения в доме жилищного кооператива устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Статья 97. Раздел жилого помещения

Член кооператива и его супруг, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать раздела занимаемого жилого помещения, если им могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

Статья 98. Определение жилищных прав и обязанностей члена жилищного кооператива

1. Права и обязанности члена жилищного кооператива и членов его семьи, а также условия пользования жилыми помещениями определяются настоящим Кодексом и уставом кооператива.
2. Уставом кооператива, в частности, предусматриваются: размер вступительных и иных взносов; компетенция органов управления и должностных лиц кооператива; порядок сдачи жилого помещения в наем; вселения в него временных жильцов; условия сохранения права на квартиру за временно отсутствующим членом жилищного кооператива и членами его семьи; порядок пользования жилыми помещениями при разделе паенакопления; порядок и

условия передачи прав и обязанностей члена кооператива другим лицам и иные условия пользования жилыми помещениями в доме жилищного кооператива.

Статья 99. Права и обязанности членов семьи члена жилищного кооператива

1. Круг членов семьи члена жилищного кооператива определяется в соответствии со статьей 25 настоящего Кодекса.

2. Члены семьи члена жилищного кооператива, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении жилого помещения такими же правами и обязанностями, как и член кооператива.

3. Другие члены семьи члена жилищного кооператива пользуются правами постоянного проживания в жилом помещении.

Статья 100. Прекращение членства в жилищном кооперативе

Членство в жилищном кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода из кооператива;
- 2) обмена жилого помещения;
- 3) непригодности квартиры для проживания, вызванной стихийным бедствием, пожаром, аварийным состоянием и другими чрезвычайными обстоятельствами;
- 4) смерти члена кооператива;
- 5) полного внесения паевого взноса за квартиру.

Статья 101. Последствия выхода из жилищного кооператива

1. При выходе члена кооператива из его состава преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из его состава, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, может указать лицо, которому он

желает передать права и обязанности члена кооператива. Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

3. В иных случаях преимущественное право переходит к другим членам семьи, оставшимся проживать в квартире, один из которых по общему согласию вступает в кооператив. При недостижении согласия вопрос решается общим собранием членов кооператива.

Статья 102. Последствия прекращения членства в кооперативе из-за непригодности квартиры для проживания

При непригодности квартиры для проживания член кооператива и члены его семьи обеспечиваются в установленном порядке другим жилым помещением.

Статья 103. Последствия прекращения членства в жилищном кооперативе в связи со смертью пайщика

1. В случае смерти пайщика право на вступление в кооператив приобретает оставшийся в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, которому принадлежит вся сумма паенакопления на квартиру, вправе указать в завещании, кому он передает преимущественное право вступления в кооператив. При отсутствии завещания такое право приобретает один из наследников умершего, проживающий вместе с ним, с соблюдением очередности призвания к наследованию, установленной Гражданским кодексом Казахской ССР. При отсутствии указанных наследников преимущественное право вступления в кооператив имеет один из членов семьи, проживающий вместе с умершим.

3. Если в квартире, вместе с умершим членом кооператива проживало несколько наследников, призываемых к наследованию, в члены кооператива может вступить один из них, другие наследники остаются проживать в квартире с правом на соответствующую часть паенакопления. По требованию одного из

таких наследников квартира умершего члена кооператива должна быть разделена между ними, если каждому из них могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

4. Если после смерти пайщика в кооперативной квартире остались проживать не достигшие шестнадцатилетнего возраста наследники, то по согласованию с органами опеки и попечительства один из них принимается в члены кооператива. В случае помещения малолетних детей в детское учреждение, либо к опекуну или попечителю, жилое помещение на время отсутствия детей может быть использовано в порядке, предусмотренном статьей 76 настоящего Кодекса.

5. Пай умершего члена кооператива переходит к его наследникам. В тех случаях, когда в члены кооператива принимается лицо, не являющееся наследником умершего члена кооператива, оно обязано выплатить сумму паенакопления наследникам умершего.

6. Если в квартире после смерти члена кооператива осталось проживать несколько членов его семьи, не являющихся наследниками, в члены кооператива принимается один из них, другие сохраняют право проживания в помещении. Допускается раздел квартиры между этими членами семьи умершего, если один из них требует раздела и каждому могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

Статья 104. Исключение из жилищного кооператива

Член жилищного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

- 1) незаконного принятия в кооператив;
- 2) систематического разрушения или порчи жилого помещения;
- 3) систематического нарушения правил общежития, если это делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 4) в других случаях, предусмотренных уставом кооператива.

Статья 105. Последствия исключения из жилищного кооператива

1. При исключении из кооператива по пункту 1 статьи 104 настоящего Кодекса исключенный со всеми членами семьи подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

2. При исключении из кооператива по пунктам 2 и 3 статьи 104 выселению без предоставления другого жилого помещения вместе с бывшим членом кооператива подлежат члены его семьи, также виновные в разрушении (порче) жилого помещения или нарушении правил общежития. Остальные члены семьи сохраняют право проживания в помещении при условии, что один из них принимается в члены кооператива. Преимуществом вступления в кооператив пользуется член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

3. Если в разрушении (порче) жилого помещения или нарушении правил общежития виновны лишь члены семьи члена кооператива, выселению без предоставления жилого помещения подлежат только виновные лица.

4. При установлении в уставе дополнительных оснований исключения из кооператива, в нем должны быть указаны также последствия исключения из жилищного кооператива.

Статья 106. Предоставление освобожденного жилого помещения

1. Жилое помещение, освобождаемое в связи с выходом члена жилищного кооператива из его состава или исключением из кооператива при отсутствии лиц, вступивших в кооператив в соответствии со статьями 101, 103 и 105 настоящего Кодекса, предоставляется по решению общего собрания лицу, вновь принятому в члены кооператива. Преимуществом пользуются члены того же кооператива, желающие улучшить жилищные условия.

2. Лицо, принятое в кооператив вместо выбывшего или исключенного члена кооператива, отвечает по возникшим до его принятия обязательствам бывшего пайщика перед кооперативом.

Статья 107. Возвращение паевого взноса

Лицу, выбывшему либо или исключенному из членов жилищного кооператива, не позднее 3-х месячного срока по утверждению общим собранием годового отчета, возвращается паевой взнос с зачетом денежных обязательств перед кооперативом.

Статья 108. Обеспечение прав граждан, проживающих в доме жилищного кооператива, в случае сноса дома

1. Если принадлежащий жилищному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

2. При невозможности передачи кооперативу равноценного жилого дома кооператив ликвидируется, а бывшим членам кооператива и проживающим с ними членам семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, отвечающее требованиям пунктов 1, 2, 3, 4 статьи 89 настоящего Кодекса, и возвращается паевой взнос.

Статья 109. Применение к деятельности жилищного кооператива законодательства о кооперации

**На деятельность жилищных кооперативов, а также кооперативов
собственников квартир (статья 21 настоящего Кодекса)
распространяется законодательство о кооперации, если это не
противоречит настоящему Кодексу.**

Р А З Д Е Л V

ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И СДАЧА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОДНАЕМ (СУБАРЕНДУ)

Глава 1

ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 110. Общие условия обмена жилыми помещениями

1. Граждане, имеющие жилище, вправе произвести обмен жилыми помещениями, в том числе и расположенными в разных населенных пунктах. Принадлежность обмениваемых жилых помещений к разным категориям жилищного фонда не является препятствием к обмену.

2. Для обмена необходимо письменное согласие совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих. При обмене жилого помещения в доме жилищного кооператива круг членов семьи, согласие которых необходимо, ограничивается теми, за которыми признано право на часть паевого накопления, а при обмене квартиры (жилого дома), принадлежащего гражданину на праве собственности, - теми, кто является со собственниками квартиры (жилого дома). При обмене арендованного жилого помещения необходимо согласие членов семьи, включенных в договор аренды.

3. Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении.

4. Между лицами, связанными семейными отношениями, возможен обмен части жилого помещения, а также обмен без переезда всех лиц, проживающих совместно с участником обмена (внутрисемейный обмен).

5. Условия обмена определяются соглашением сторон. При обмене стороны вправе обусловить выплату друг другу денежной или иной компенсации за разницу в качестве и размере обмениваемых жилых помещений.

6. Порядок оформления обмена устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Статья 111. Особенности обмена арендованного жилого помещения

При обмене жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве аренды, к лицу, вселяющемуся в это помещение, переходят неисполненные обязательства по договору аренды.

Статья 112. Особенности обмена жилого помещения, занимаемого членом жилищного кооператива

1. Если одно из обмениваемых жилых помещений принадлежит члену жилищного кооператива, обмен может быть совершен при условии вступления в члены кооператива лица, вселяющегося в кооперативный дом. При этом к нему переходят неисполненные обязательства выбывшего в связи с обменом члена кооператива.

2. Обмен жилого помещения в жилищном кооперативе может быть совершен и до окончания строительства кооперативного дома.

Статья 113. Условия, при которых не допускается обмен жилого помещения

1. Обмен жилого помещения не допускается:

1) если к гражданину, имеющему жилище, предъявлен иск, затрагивающий право пользования или собственности на жилое помещение;

2) если на квартиру (жилой дом) наложен арест в связи с совершением преступления или по другим основаниям;

3) если жилое помещение является служебным или находится в общежитии;

4) если жилое помещение находится в доме коллективного собственника и собственник возражает против обмена.

2. Установление дополнительных условий, при которых не допускается обмен жилого помещения, запрещается. #

Статья 114. Вступление в законную силу соглашения об обмене жилыми помещениями

1. Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения свидетельств о праве собственности или ордеров, выдаваемых местным исполнительно-распорядительным органом (статьи 14, 44 настоящего Кодекса).

2. Свидетельства о праве собственности или ордера выдаются по месту жительства одной из обмениваемых сторон.

Статья 115. Признание обмена недействительным

1. Обмен признается недействительным:

1) если он совершен с нарушением требований, предусмотренных статьями 113 настоящего Кодекса;

2) по основаниям, установленным Гражданским Кодексом Казахской ССР для признания сделки недействительной.

2. Требование о признании обмена недействительным может быть заявлено в течение одного года со дня получения обменных ордеров или свидетельств о праве собственности.

3. В случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые помещения.

4. В тех случаях, когда обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (стоимость перевозки вещей, ремонт помещений и т.п.).

Глава 2

ПОДНАЕМ (СУБАРЕНДА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 116. Сдача жилых помещений в поднаем (субаренду)

1. Наниматель (арендатор) вправе с согласия проживающих с ним членов семьи сдавать жилое помещение в поднаем (субаренду). Предметом договора поднайма (субаренды) может быть квартира (жилой дом) или жилое помещение, в том числе смежная комната или часть комнаты.

2. Круг членов семьи, согласие которых необходимо для сдачи жилого помещения в поднаем (субаренду) определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 110 настоящего Кодекса.

Статья 117. Договор поднайма (субаренды)

1. Договор поднайма (субаренды) должен заключаться в письменной форме.
2. При проживании в квартире нескольких нанимателей для сдачи жилого помещения в поднаем требуется согласие всех нанимателей.
3. Несоблюдение требований, установленных статьями 116 и пунктами 1, 2 статьи 117 настоящего Кодекса, влечет недействительность договора поднайма (субаренды), а вселившиеся граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 118. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма (субаренды)

Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма (субаренды) устанавливается соглашением сторон.

Статья 119. Прекращение договора поднайма (субаренды)

1. По истечении срока поднайма (субаренды) поднаниматель (субарендатор) не приобретает права на возобновление договора и по требованию нанимателя (арендатора) подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения. Договор поднайма (субаренды) жилого помещения может быть расторгнут по требованию нанимателя (арендатора) досрочно лишь при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств.

2. Договор поднайма (субаренды), заключенный без указания срока, может быть прекращен нанимателем (арендатором) в любое время без объяснения причин. О прекращении договора поднайма (субаренды) наниматель обязан предупредить поднанимателя (субарендатора) не менее чем за один месяц.

3. Договор поднайма (субаренды) может быть также прекращен по основаниям, предусмотренным статьей 90 настоящего Кодекса.

Статья 120. Временные жильцы

1. Лица, проживающие в жилом помещении с разрешения нанимателя (арендатора) и совершеннолетних членов его семьи без заключения договора поднайма (субаренды), признаются временными жильцами. Круг членов семьи, согласие которых необходимо для вселения временных жильцов, определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 110 настоящего Кодекса.

2. Временные жильцы по требованию нанимателя (арендатора) или членов его семьи, согласие которых необходимо для вселения временного жильца, обязаны в двухнедельный срок освободить помещение. В случае отказа они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 121. Выселение поднанимателей (субарендаторов) и временных жильцов в случае прекращения договора найма (аренды) жилого помещения

1. Поднаниматели (субарендаторы) и временные жильцы не приобретают самостоятельного права на жилую площадь.

2. С прекращением договора найма (аренды), в том числе в результате обмена жилого помещения, одновременно прекращается договор поднайма (субаренды). Поднаниматели (субарендаторы) и временные жильцы в случае отказа освободить помещение подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 122. Договор найма жилого помещения в домах жилищных кооперативов и в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности

1. К отношениям по договору найма жилого помещения в домах жилищных кооперативов и в домах (квартирах), принадлежащих гражданам на праве собственности, применяются положения, установленные статьями 116-119, 121 настоящего Кодекса.

2. К отношениям между членом жилищного кооператива или собственником и временными жильцами применяются положения, установленные статьями 120, 121 настоящего Кодекса.

3. При переходе к другому лицу права собственности на квартиру (жилой дом), в которой находится сданное в наем жилое помещение, договор найма сохраняет силу для нового собственника.

Р А З Д Е Л VI

ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩЕЖИТИЯМИ

Глава 1

ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 123. Назначение служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы.

2. Служебные жилые помещения могут предоставляться также лицам, занимающим выборные должности, работающим по периодически проводимым конкурсам, по контрактам либо по срочным трудовым договорам.

3. В домах коммунального и ведомственного жилищного фонда помещение включается в число служебных и исключается из их числа решением местного исполнительно-распорядительного органа.

4. В домах жилищного фонда предприятий, коллективного жилищного фонда, фонда жилищных кооперативов этот вопрос решается предприятием или собственником.

5. Под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры.

Статья 124. Перечень категорий работников, которым предоставляются служебные жилые помещения

1. В домах коммунального и ведомственного жилищного фонда перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные помещения, а также работников, которым такие помещения предоставляются бесплатно, устанавливается Правительством Республики Казахстан. В домах коммунального жилищного фонда дополнительный перечень может быть установлен местным исполнительно-распорядительным органом.

2. В домах жилищного фонда предприятий, коллективного жилищного фонда и фонда жилищных кооперативов такой перечень устанавливается предприятием или собственником.

Статья 125. Порядок предоставления и пользования служебными жилыми помещениями

1. В домах государственного жилищного фонда решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается по месту работы или службы гражданина администрацией совместно с профсоюзным комитетом, а в домах коллективного жилищного фонда и фонда жилищных кооперативов - в порядке, устанавливаемом собственником.

2. На основании этого решения надлежащий местный исполнительно-распорядительный орган выдает гражданину специальный ордер.

3. Форма ордера на занятие служебного жилого помещения устанавливается Правительством Республики Казахстан.

4. К пользованию служебными жилыми помещениями применяются статьи 65-71, 74, 75, 77, 83, 84, подпункты 1, 2, 3, 6 пункта 1 статьи 86, 90, 91 настоящего Кодекса.

Статья 126. Выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения

1. Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми предоставлялось служебное жилое помещение, а также граждане, прекратившие исполнение обязанностей, связанных с выборной должностью (п.2 статьи 123 настоящего Кодекса), подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

2. Требование о выселении по указанным основаниям может быть предъявлено в течение трех лет со дня прекращения трудовых отношений.

Статья 127. Граждане, выселение которых из служебных жилых помещений не допускается без предоставления другого жилого помещения

1. Без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены из служебных жилых помещений: инвалиды I и II групп, за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления; семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан); участники Великой Отечественной войны; воины-интернационалисты; семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка; граждане, состояние здоровья которых по заключению ВТЭК ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов на Семипалатинском полигоне, а также на других ядерных объектах гражданского и военного назначения; лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное помещение, не менее 10 лет; лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение; лица, уволенные по состоянию здоровья либо в

связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации или по сокращению численности штата работников; пенсионеры по возрасту; члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми; многодетные семьи, имеющие четырех и более детей.

2. Действие настоящей статьи не распространяется на граждан, получивших служебную квартиру в порядке пункта 2 статьи 123 настоящего Кодекса.

Статья 128. Предоставление другого служебного жилого помещения в связи со сносом дома

При сносе дома, в котором находится служебное жилое помещение, лицам, продолжающим выполнять работу, предусмотренную пунктами 1, 2 статьи 123 настоящего Кодекса, предоставляется другое жилое помещение. Такое помещение может быть служебным.

Глава 2

ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯМИ

Статья 129. Назначение общежитий

Для проживания сезонных и временных работников и лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также студентов и учащихся в период работы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Запрещается использование под общежития жилых помещений, предназначенных для постоянного проживания граждан.

Статья 130. Порядок предоставления жилой площади в общежитиях

1. В домах коммунального жилищного фонда и жилищного фонда предприятий жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся по совместному решению администрации и профсоюзного комитета. В коллективном договоре могут быть предусмотрены дополнительные условия предоставления жилой площади в общежитиях.

2. Порядок предоставления жилой площади в общежитиях коллективного жилищного фонда определяется собственником.

3. На основании решения о предоставлении жилой площади администрацией предприятия, учреждения или организации выдается ордер на занятие предоставленной площади в общежитии. Форма ордера устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Статья 131. Порядок пользования жилой площадью в общежитиях

1. Размер жилой площади в общежитии на одного проживающего должен составлять не менее 6 квадратных метров.

2. Жилые помещения в общежитии могут быть коечного и комнатного типов. Проживающему в общежитии может быть с учетом количества членов семьи предоставлено жилое помещение, состоящее из двух и более комнат. Порядок определения и размеры платы за пользование жилой площадью в общежитиях комнатного типа устанавливаются в соответствии со статьями 69, 70 настоящего Кодекса. Оплата жилой площади в помещениях коечного типа производится в половинном размере.

3. При необходимости администрация предприятия, учреждения, организации вправе переселять в общежитии лиц (с членами семьи) в другие жилые помещения того же или другого общежития. Лицу, проживающему в помещении комнатного типа, при переселении предоставляется другое жилое помещение комнатного типа.

4. Правила пользования общежитиями утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Статья 132. Выселение из общежитий

1. Прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учебой.

2. Выселение из общежития без предоставления другого жилого помещения возможно также по основаниям, предусмотренным статьей 90, а также при грубом нарушении Правил пользования общежитиями (пункт 4 статьи 131 настоящего Кодекса).

**Президент
Республики Казахстан**

Утратил силу