

**Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І**  
**О жилищных отношениях**  
(с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.01.2021 г.)

*См. о внесении изменений:*

Закон РК от 29.06.20 г. № 351-VI (вводится в действие с 1 июля 2021 г.)

*По всему тексту слова «оралман», «оралманам», «оралманы» и «оралманами» заменены соответственно словами «кандас», «кандасам», «кандасы» и «кандасами» в соответствии с Законом РК от 13.05.20 г. № 327-VI (введены в действие со 2 января 2021 г.) (см. стар. ред.)*

Раздел 1

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

Статья 4. Использование квартир, нежилых помещений

Статья 5. Исключена

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

Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан

Статья 8. Разрешение жилищных споров

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

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

Статья 10. Международные договоры

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

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

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

Статья 10-4. Исключена

Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства

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

РАЗДЕЛ 2

Глава 2. Приобретение права частной собственности на жилище

Статья 11. Право на приобретение жилища

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

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

Статья 14. Исключена

Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов

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

Статья 16. Право общей собственности на жилище

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище  
Глава 3. Содержание права частной собственности на жилище и условия его осуществления

Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища

Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок

Статья 20. (Исключена - Законом РК от 6 июля 2007 года № 278)

Статья 21. Члены семьи собственника жилища

Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища

ГЛАВА 4. Наем жилищ в частном жилищном фонде

Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам

Статья 24. Условия найма жилища, в котором проживает собственник

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

Статья 26. Правовое положение поднаймателей и временных жильцов

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

Глава 5. Прекращение права частной собственности на жилище

Статья 28. Прекращение права собственности на жилище

Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище

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

РАЗДЕЛ 3

Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома

Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума

Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума

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

Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений

Статья 35. Исключена

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

Статья 37. Исключена

Статья 38. Доступ в квартиру, нежилое помещение

Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного квартире, нежилому помещению, общему имуществу объекта кондоминиума

Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения

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

Глава 6-1. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств

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

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

#### Глава 7. Управление объектом condominiuma

Статья 42. Формы управления объектом condominiuma

Статья 42-1. Собрание

Статья 42-2. Проведение письменного опроса

Статья 42-3. Совет дома

Статья 43. Объединение собственников имущества

Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома

Статья 44. Государственная регистрация объединения собственников имущества

Статья 44-1. Имущество объединения собственников имущества

Статья 44-2. Устав объединения собственников имущества

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

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

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

Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)

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

Статья 50-1. Исключена

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

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

Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

#### Глава 8. Жилищно-строительные кооперативы

Статья 52. Образование жилищно-строительного кооператива

Статья 53. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах

Статья 54. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая

Статья 55. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов

Статья 56. Устав жилищно-строительного кооператива

Статья 57. Государственная регистрация и осуществление деятельности жилищно-строительного кооператива

Статья 58. Права членов семьи члена кооператива

Статья 59. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе

Статья 60. Последствия выхода из кооператива

Статья 61. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Статья 62. Последствия исключения или добровольного выхода из жилищно-строительного кооператива

Статья 63. Внесение членом жилищно-строительного кооператива полной суммы пая в виде взноса

Статья 64. Исключена

Статья 65. Исключена

Статья 66. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива

#### РАЗДЕЛ 4

Глава 9. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 67. Условия предоставления жилищ из государственного жилищного фонда

Статья 68. Граждане, относящиеся к социально уязвимым слоям населения

Статья 69. Признание граждан Республики Казахстан нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда

Статья 70. Право граждан на жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Глава 10. Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 71. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 72. Основания отказа в постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 73. Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 74. Очередность предоставления гражданам жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 75. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 76. Требования, предъявляемые к жилищам из государственного жилищного фонда или жилищам, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 77. Решение о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 78. Гласность и прозрачность предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 79. Исключена

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

Статья 80. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 81. Предмет договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде



- Статья 82. Признание договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, недействительным
- Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя (поднанимателя)
- Статья 84. Права нанимателя (поднанимателя) на вселение членов своей семьи в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде
- Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами
- Статья 86. Случай сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за гражданами
- Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде
- Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в случае временного отсутствия нанимателя (поднанимателя)
- Статья 89. Обязанности временно отсутствующего нанимателя
- Статья 90. Использование жилища из государственного жилищного фонда, принадлежащего временно отсутствующему гражданину
- Статья 91. Предоставление гражданам жилища из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом жилого дома
- Статья 92. Изменение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде
- Статья 93. Изменение договора по требованию нанимателей (поднанимателей), объединившихся в одну семью
- Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя (поднанимателя)
- Статья 95. Изменение договора вследствие признания нанимателем (поднанимателем) другого члена семьи
- Статья 96. Обмен жилищами из государственного жилищного фонда
- Глава 12. Оплата жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций
- Статья 97. Плата за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и оказание жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам)
- Глава 13. Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда

Статья 98. Правовой режим жилищ из коммунального жилищного фонда, предоставленных в пользование социально уязвимым слоям населения

Статья 98-1. Правовой режим жилища, приобретенного местным исполнительным органом

Статья 99. Исключена

Статья 100. Исключена

Статья 101. Правовой режим жилищ, приравненных к служебным

Глава 13-1. Особенности регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих

Статья 101-1. Реализация права на жилище сотрудниками специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции

Статья 101-2. Реализация права на жилище военнослужащими

Статья 101-3. Признание сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих нуждающимися в жилище

Статья 101-4. Основания приостановления, возобновления и прекращения жилищных выплат

Статья 101-5. Цели использования жилищных выплат

Статья 101-6. Права получателя жилищных выплат

Статья 101-7. Обязанности получателя жилищных выплат

Статья 101-8. Гарантии неприкосновенности жилищных выплат

Статья 101-9. Права членов семьи, наследников сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, исключенных из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием безвестно отсутствующими или объявлением умершими при прохождении службы

Статья 101-10. Члены семьи сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих

Глава 14. Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 102. Расторжение нанимателем договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 103. Расторжение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по требованию наймодателя и выселение нанимателя (поднанимателя) из жилища

Статья 104. Выселение с предоставлением другого жилища из государственного жилищного фонда

Статья 105. Основания выселению с предоставлением другого благоустроенного жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 106. Жилище, предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 107. Основания выселения без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Статья 108. Последствия признания недействительным договора найма (поднайма) жилища

Глава 15. Пользование служебными жилищами и жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

Статья 109. Служебные жилища

Статья 110. Предоставление служебного жилища и пользование им

Статья 111. Выселение из служебных жилищ

Статья 112. Порядок предоставления жилого помещения в общежитиях государственного жилищного фонда

Статья 113. Исключена

Статья 114. Выселение из общежития государственного жилищного фонда

## РАЗДЕЛ 5

Глава 16. Договорные обязательства по предоставлению жилища

Статья 115. Исключена

Статья 116. Договор об освобождении подлежащего сносу жилища под условие предоставления взамен другого жилища

## РАЗДЕЛ 6

Глава 17. Переходные положения

Статья 117. Сохранение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище

Статья 118. Первоочередное и внеочередное предоставление жилища из государственного жилищного фонда

Статья 119. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда в силу договора

Статья 119-1. Особенности предоставления жилища в собственность при сносе в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд в столице Республики Казахстан

Статья 119-2. Особенности уступки права требования по ипотечному жилищному займу

Статья 120. Особенности выселения из служебных жилищ

Статья 121. Пользование жилищами, принадлежащими юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности

*По всему тексту Закона слова «военную службу», «военной службы», «военной службе» заменены соответственно словами «воинскую службу», «воинской службы», «воинской службе» в соответствии с Законом РК от 22.05.07 г. № 255-III (см. стар. ред.)*

*По всему тексту слово «надобностей» заменено словом «нужд»; слова «раздельной (индивидуальной)», «раздельной» заменены словами «индивидуальной (раздельной)» в соответствии с Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV (см. стар. ред.)*

## **РАЗДЕЛ 1**

### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан**

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

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

*Подпункт 2 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 3 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

3) требованиями к индивидуальным и многоквартирным жилым домам;

4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;

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

*Пункт 1 дополнен подпунктом 6 в соответствии с Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV (введены в действие с 1 января 2013 года); изложен в редакции Закона РК от 13.06.17 г. № 69-VI (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

6) особенностями регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.)*

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

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.)*

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

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.); изложен в редакции Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

4. Проживание (пребывание) в гостиницах, пансионатах, интернатах, домах престарелых и других объектах аналогичного назначения регулируется законодательством Республики Казахстан.

*В статью 2 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 07.06.99 г. № 391-1 (см. стар. ред.); Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III (см. стар. ред.); Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III (см. стар. ред.); Законом РК от 22.05.07 г. № 255-III (см. стар. ред.); изложена в редакции Закона РК от 06.07.07 г. № 276-III (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с Законом РК от 26.07.07 г. № 311-III (см. стар. ред.); изложена в редакции Закона РК от 08.06.09 г. № 163-IV (см. стар. ред.)*

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

*Подпункт 1 изложен в редакции Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.); Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

1) аварийный многоквартирный жилой дом - многоквартирный жилой дом, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих), признанный не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;



*Статья дополнена подпунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

1-1) малообеспеченные семьи (граждане) - лица, которые в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан имеют право на получение жилищной помощи;  
*Статья дополнена подпунктом 1-2 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктами 1-3, 1-4 и 1-5 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

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

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

*Подпункты 2 - 6 изложены в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

2) индивидуальная (раздельная) собственность - собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение;

3) голосование - процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком, или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством [объектов информатизации](#) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

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

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

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

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

*Статья дополнена подпунктом 7-1 в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года); изложен в редакции [Закона РК от 10.01.15 г. № 275-V](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введен в действие с 1 января 2018 г.) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

7-1) личный специальный счет - текущий банковский счет, открываемый сотрудниками специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащими в банке второго уровня для зачисления жилищных выплат и осуществления платежей на установленные цели;

*В подпункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*Подпункт 10 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 10-1 в соответствии с Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV*

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

*Подпункт 11 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 12 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

12) управление объектом кондоминиума - комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;

*Подпункт 13 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 14 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.); изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 15 изложен в редакции Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.); Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 15-1 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктами 15-2, 15-3 и 15-4 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

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

15-4) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования - часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения или третьему лицу;

*Подпункт 16 изложен в редакции [Закона РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктами 16-1 - 16-8 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

16-2) управляющий многоквартирным жилым домом - гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий [квалификационным требованиям](#), утвержденным уполномоченным органом;

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

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

16-5) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее - кондоминиум) - форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый

земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

16-6) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее - объединение собственников имущества) - юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

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

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

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

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

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

*Подпункт 19 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 20 изложен в редакции Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV (см. стар. ред.); Закона РК от 23.11.15 г. № 417-V (см. стар. ред.)*

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

20-1) исключен в соответствии с Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)

*Подпункт 21 изложен в редакции Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования) (см. стар. ред.); Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV (введены в действие с 1 января 2013 года) (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктами 21-1 и 21-2 в соответствии с Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV*



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

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

*Подпункт 22 изложен в редакции Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV (см. стар. ред.); Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 22-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI*

22-1) целевой взнос - деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год;

*Подпункт 23 изложен в редакции Закона РК от 22.07.11 г. № 478-IV (см. стар. ред.); Закона РК от 13.05.20 г. № 327-VI (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 23-1 в соответствии с Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI*

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

*Подпункт 24 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 24-1 в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV; изложен в редакции Закона РК от 06.05.19 г. № 251-VI (см. стар. ред.)*

24-1) арендное жилище без права выкупа - жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда гражданам Республики Казахстан в пользование за плату без права выкупа;

*Статья дополнена подпунктом 24-2 в соответствии с Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI; изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

24-2) субъект сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

25) исключен в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. стар. ред.)

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

*Подпункт 27 изложен в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума.

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

*Подпункт 28 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

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

*Подпункт 30 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

*Подпункт 31 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

*Подпункт 32 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

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

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

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

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

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

*В подпункт 38 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV \(см. стар. ред.\)](#)*

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

39) исключен в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

40) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)

*Статья дополнена подпунктами 40-1 и 40-2 в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#)*

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

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

*В подпункт 41 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Подпункт 42 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Подпункт 43 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Статья дополнена подпунктом 43-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

*Подпункт 44 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Статья дополнена подпунктом 44-1 в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.07.13 г. № 121-V](#) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введен в действие с 1 января 2018 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 03.04.19 г. № 243-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 25.11.19 г. № 272-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Статья дополнена подпунктом 44-2 в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года); изложен в редакции [Закона РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введен в действие с 1 января 2018 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 03.04.19 г. № 243-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*Пункт дополнен подпунктом 44-3 в соответствии с [Законом РК от 03.04.19 г. № 243-VI](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

44-3) получатели жилищных выплат - сотрудники специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащие, получающие жилищные выплаты;

*В подпункт 45 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 46 изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 47 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 48 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (введены в действие с 1 января 2020 г.) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 49 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

50) исключен в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)

### **Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*Статья дополнена пунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года)*

2-1. Специальные государственные органы имеют служебные жилища, порядок формирования и предоставления которых устанавливается Правительством Республики Казахстан. Не могут быть приватизированы жилища, предоставленные из жилищного фонда специальных государственных органов сотрудникам с 1 января 2013 года, за исключением случаев, предусмотренных [Законом](#) Республики Казахстан «О специальных государственных органах Республики Казахстан».

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) (см. стар. ред.); изложен в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*



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

*Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 03.07.14 г. № 229-V](#)*

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

*В статью 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III](#) (введен в действие с 1 января 2005 года) (см. стар. ред.); изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 4. Использование квартир, нежилых помещений**

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

Собственники нежилых помещений должны обеспечить доступ для инвалидов.

Статья 5. Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)

*В статью 6 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.); изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

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

#### **Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан**

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в [порядке](#), устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

#### **Статья 8. Разрешение жилищных споров**

1. Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.

2. Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим [Законом](#), в судебном порядке.

*Закон дополнен статьей 8-1 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#)*

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

Нарушение жилищного законодательства Республики Казахстан влечет ответственность в соответствии с [законами Республики Казахстан](#).

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

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

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

## **Статья 10. Международные договоры**

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

*Закон дополнен главой 1-1 в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#); заголовок главы 1-1 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

### **Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан**

Правительство Республики Казахстан:

*Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 03.07.13 г. № 124-V](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

3) утверждает [правила](#) предоставления жилищной помощи;

4) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

*Подпункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

5) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

6) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

*Статья дополнена подпунктами 6-1 - 6-2 в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#)*

6-1) определяет [порядок](#) приватизации жилищ из государственного жилищного фонда;

6-2) определяет [порядок](#) постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

*Статья дополнена подпунктом 7 в соответствии с [Законом РК от 05.07.11 г. № 452-IV](#) (введены в действие по истечении трех месяцев после его первого официального опубликования)*

7) выполняет иные функции, возложенные на него [Конституцией](#), законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

*В статью 10-2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 19.03.10 г. № 258-IV](#) (см. стар. ред.)*

### **Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа**

Уполномоченный орган:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

1) осуществляет реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

*Статья дополнена подпунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 13.06.13 г. № 102-V](#); изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

*Подпункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 03.07.13 г. № 124-V](#) (см. стар. ред.)*

3) исключен в соответствии с [Законом РК от 13.01.14 г. № 159-V](#) (см. стар. ред.)

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

5) исключен в соответствии с [Законом РК от 13.01.14 г. № 159-V](#) (см. стар. ред.)

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

7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;

8) исключен в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)

*Подпункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

10) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 269-V](#) (см. стар. ред.)

*Статья дополнена подпунктами 10-1 - 10-3 в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#)*

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

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

10-3) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#) (см. стар. ред.)

*Статья дополнена подпунктами 10-4 - 10-7 в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 10-5 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 10-6 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

10-6) разрабатывает и утверждает типовую форму договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

10-7) исключен в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)

*Статья дополнена подпунктом 10-8 в соответствии с [Законом РК от 13.06.13 г. № 102-V](#)*

10-8) осуществляет мониторинг предоставления жилищной помощи;

*Статья дополнена подпунктом 10-9 в соответствии с [Законом РК от 13.06.13 г. № 102-V](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Статья дополнена подпунктами 10-10 - 10-13 в соответствии с [Законом РК от 29.09.14 г. № 239-V](#); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

10-10) утверждает [правила](#) содержания общего имущества объекта кондоминиума;

*Подпункт 10-11 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

10-12) определяет [единый порядок](#) осуществления государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан;

10-13) утверждает [технические требования](#), предъявляемые к жилищам;

*Статья дополнена подпунктом 10-14 в соответствии с [Законом РК от 03.04.19 г. № 243-VI](#)*

10-14) утверждает [правила](#) предоставления жилищных сертификатов;

*Статья дополнена подпунктами 10-15 - 10-26 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

10-15) разрабатывает и утверждает [перечень](#) коммунальных услуг и [типовые правила](#) предоставления коммунальных услуг;

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

10-17) разрабатывает и утверждает [типовой](#) устав объединения собственников имущества;

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

10-19) разрабатывает и утверждает проверочные листы и критерии оценки степени риска в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, в области промышленной безопасности по соблюдению требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;

10-20) разрабатывает и утверждает [типовой](#) договор простого товарищества о совместной деятельности;

10-21) разрабатывает и утверждает [типовой](#) договор найма жилища;

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

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

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



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

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

*Статья дополнена подпунктом 10-27 в соответствии с Законом РК от 02.01.21 г. № 399-VI (введено в действие с 1 января 2021 г.)*

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

*Статья дополнена подпунктом 11 в соответствии с Законом РК от 05.07.11 г. № 452-IV (введены в действие по истечении трех месяцев после его первого официального опубликования)*

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

*Статья 10-3 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

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

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

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

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

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

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

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

6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению технических паспортов на объект кондоминиума и предусмотренных законодательством Республики Казахстан документов на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом, а также на придомовой земельный участок в случае поступления соответствующего обращения от собственников квартир, нежилых помещений на основании решения собрания;

7) представляют документы для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»;

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

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

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

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

12) оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;

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

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

15) регистрируют договоры участия в жилищно-строительном кооперативе;

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

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

**Статья 10-4.** Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

*Закон дополнен статьей 10-5 в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI*

#### **Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства**

1. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства является юридическим лицом, созданным по [решению](#) Правительства Республики Казахстан, деятельность которого направлена на модернизацию и развитие жилищно-коммунального хозяйства, определенным оператором в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства осуществляет:

анализ жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства;

пропаганду эффективного использования энергетических ресурсов в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

методологическое обеспечение функционирования и формирования электронных информационных ресурсов жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства;

централизованный сбор, анализ и хранение, обеспечение сохранности и конфиденциальности электронных информационных ресурсов, полученных из [объектов информатизации](#) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, с

соблюдением требований, установленных [Законом](#) Республики Казахстан «О защите персональных данных»;

методологическое обеспечение внедрения лучших международных практик в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

реализацию мероприятий по подготовке, переподготовке и повышению квалификации специалистов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

реализацию мероприятий по внедрению новых, энергосберегающих технологий в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

предоставление в лизинг оборудования по общедомовому учету коммунальных услуг;

организацию на бесплатной основе справочной службы по информационной и методологической поддержке физических и юридических лиц по вопросам управления объектом кондоминиума и [содержания общего имущества объекта кондоминиума](#).

*Закон дополнен статьей 10-6 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

1. Объектами информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются [электронные информационные ресурсы, информационные системы](#) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

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

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

*См: [Приказ](#) и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 «Об утверждении правил формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства»*

## **РАЗДЕЛ 2**

### **Глава 2. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ**

#### **Статья 11. Право на приобретение жилища**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. Отношения, связанные с приобретением или осуществлением права собственности на жилище, регулируются также [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан.

*См.: [Нормативное постановление ВС РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»](#)*

## **Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище**

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

1) строительство дома (части дома);

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству Республики Казахстан;

3) получение жилища по наследству или в порядке [универсального](#) правопреемства;

*Подпункт 4 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

4) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения (квартиры) из государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);

*Подпункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

5) принятие членом жилищно-строительного кооператива квартиры по передаточному акту в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе в введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме;

6) предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;

7) предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собственность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;

*В подпункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

*Подпункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*В статью 13 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.06.99 г. № 391-I](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года) (см. стар. ред.); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

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

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



Круг членов семьи нанимателя определяется в соответствии со [статьей 21](#) настоящего Закона.

*См. также: [Постановление акимата города Алматы от 15 марта 2006 года № 1/230 «О некоторых вопросах приватизации государственного коммунального жилищного фонда»](#)*

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

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

4. Служебные жилища из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основаниям, предусмотренным [пунктом 2 статьи 109](#) настоящего Закона.

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

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

7. Не могут быть приватизированы жилища:

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

*Пункт дополнен подпунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#)*

1-1) предоставляемые в качестве арендного жилища без права выкупа;

2) во временных строениях;

3) не отвечающие установленным санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#);

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

*В подпункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;

7) подлежащие сносу;

8) предоставленные из коммунального жилищного фонда в пользование гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном [законодательством](#) Республики Казахстан;

*Пункт дополнен подпунктом 8-1 в соответствии с [Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V](#)*

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

9) предоставленные с 1 января 2013 года из жилищного фонда специальных государственных органов сотрудникам, за исключением случаев, предусмотренных [Законом](#) Республики Казахстан «О специальных государственных органах Республики Казахстан».

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

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

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

2) инвалиды 1 и 2 групп;

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

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

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

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

7) военнослужащие, а также сотрудники специальных государственных органов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, за исключением военнослужащих и сотрудников, уволенных по отрицательным мотивам;

*Подпункт 7-1 изложен в редакции [Закона РК от 13.06.17 г. № 69-VI](#) (см. стар. ред.)*

7-1) члены семьи сотрудника или военнослужащего специального государственного органа, погибшего (умершего) при прохождении службы в специальных государственных органах, за исключением случая, предусмотренного [Законом](#) Республики Казахстан «О специальных государственных органах Республики Казахстан», члены семьи военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении воинской службы, независимо от выслуги лет, а также члены семьи сотрудника органов внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы в органах внутренних дел, независимо от выслуги лет погибшего (умершего);

*Пункт дополнен подпунктом 8 в соответствии с [Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV](#) (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального [опубликования](#))*

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

9) жертвы политических репрессий, а также лица, пострадавшие от политических репрессий, реабилитированные в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О реабилитации жертв массовых политических репрессий», имеющие инвалидность или являющиеся пенсионерами;

*Подпункт 10 изложен в редакции [Закона РК от 12.07.18 г. № 180-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 14.** Исключена в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

*Глава 2 дополнена статьей 14-1 в соответствии с [Законом РК от 03.04.19 г. № 243-VI](#)*

#### **Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов**

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

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

*См: [Правила предоставления жилищных сертификатов](#)*

*В заголовок статьи внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

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

#### **Статья 16. Право общей собственности на жилище**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

- 1) [общей собственности супругов](#);
- 2) [общей собственности на приватизированное жилище](#).

3. Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Республики Казахстан.

4. Особенности права общей совместной собственности супругов определяются [законодательством о браке и семье](#).

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

*См. также: [Постановление Пленума Верховного суда РК от 9 июля 1999 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище»](#), [Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 6 «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства»](#)*

### **Статья 17. Регистрация права собственности на жилище**

Право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в [регистрационном органе](#).

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

## **Глава 3. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ И УСЛОВИЯ ЕГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

*В статью 18 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.07.07 г. № 276-III](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. ред.](#))*

2. Исключен в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [изложен в редакции Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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



## **Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок**

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

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

**Статья 20.** Исключена в соответствии с Законом РК от 06.07.07 г. № 278-III (см. стар. ред.)

*См.: Нормативное постановление ВС РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»*

*В статью 21 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 10.07.01 г. № 227-II (см. стар. ред.)*

## **Статья 21. Члены семьи собственника жилища**

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

## **Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища**

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

*Смотри: Постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июля 1997 г. № 9 «О практике применения законодательства по приватизации гражданами жилых помещений» о правах несовершеннолетних членов семьи при приватизации.*

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

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

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

## **Глава 4. НАЕМ ЖИЛИЩ В ЧАСТНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ**

### **Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам**

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

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

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

*Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом РК от 22.12.16 г. № 28-VI](#)*

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

*Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

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

*Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом РК от 22.12.16 г. № 28-VI](#)*

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

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных [пунктами 2 и 3](#) статьи 91, [пунктом 7](#) статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) [пункта 1](#) статьи 105, [пунктом 5](#) статьи 106, подпунктами 1)-5) [статьи 107](#) настоящего Закона.

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

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

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

*В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

Круг членов семьи определяется в соответствии со [статьей 21](#) настоящего Закона.

*В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. По истечении срока найма наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлежит выселению без предоставления другого жилища. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1)-5) [статьи 107](#) настоящего Закона.

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

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

### **Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднанимателя не

менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных [статьей 29](#) настоящего Закона.

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

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*Пункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 24.05.18 г. № 156-VI](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

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

*В статью 27 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 27. Выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма**

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

### **Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ**

#### **Статья 28. Прекращение права собственности на жилище**

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

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

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

*В статью 29 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 10.07.01 г. № 227-II](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище**

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

- 1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;
- 2) [реквизиции](#);
- 3) [конфискации](#);

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) (см. стар. ред.)*

- 4) [принудительного отчуждения земельного участка](#), на котором расположен дом, для государственных нужд;



*Пункт дополнен подпунктом 5 в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

5) сноса [аварийного многоквартирного жилого дома](#).

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

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

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

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

*Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#)*

3-1. При принудительном прекращении права собственности граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, на единственное жилище на территории Республики Казахстан по основанию, предусмотренному подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, выселение в отопительный сезон запрещается.

*Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#)*

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

*Смотри также: [Постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан от 18 июля 1997 г. № 9 «О практике применения законодательства по приватизации гражданами жилых помещений»](#).*

*В статью 30 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным [подпунктами 2\), 4\) и 5\) пункта 1 статьи 29](#) настоящего Закона, члены (бывшие члены) семьи собственника выселяются из жилища и приобретают право проживания в жилище, полученном в качестве компенсации за прежнее жилище.

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

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

### РАЗДЕЛ 3

*Заголовок главы 6 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

#### Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома

*Статья 31 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума**

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

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

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома согласно проектно-сметной документации в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений не допускается.

Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

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

заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

копии исполнительной технической документации;

копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

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

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

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

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

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

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

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

6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:

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

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

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

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

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

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

*См.: [Ответ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года на вопрос от 24 апреля 2020 года № 610299 \(dialog.egov.kz\) «Касается информации, которая должна быть отражена в правоустанавливающих документах при изменении идентификационных характеристиках объекта кондоминиума»](#)*

8. До государственной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом объекта кондоминиума не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

9. Право собственности в форме кондоминиума прекращается в случаях:

перехода прав собственности на все квартиры, нежилые помещения к одному собственнику;

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

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

*Статья 32 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума**

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

2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, обязан оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в порядке, определенном настоящим Законом.

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

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

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

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

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

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

*См.: [Ответ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 17 октября 2020 года на вопрос от 3 октября 2020 года № 645005 \(dialog.egov.kz\) «Как оформить на счет ОСИ денежные средства собственника нежилого помещения»](#)*

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

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

Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта



кондоминиума, в том числе погашения жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, за исключением договоров на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.

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

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

*Статья 33 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

1. Доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение и закрепляется за квартирой, жилым помещением.

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

2. В случае, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер общей площади квартир, площади нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры долей в общем имуществе объекта кондоминиума пересчитываются. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

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

*Статья 34 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

### **Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений**

1. Все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума.

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

Общее имущество объекта кондоминиума, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на

квартиру, нежилое помещение, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности.

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

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

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

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

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

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

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

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

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

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об:

управлении объектом кондоминиума с объединением собственников имущества, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией;

оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

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

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

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

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

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

7. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого

товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

Статья 35. Исключена в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

*Статья 36 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

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

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

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

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

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

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

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

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

Статья 37. Исключена в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

*Статья 38 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 38. Доступ в квартиру, нежилое помещение**

Доступ в квартиру, нежилое помещение осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.

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

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

*Статья 39 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного квартире, нежилому помещению, общему имуществу объекта кондоминиума**

1. Если собственник квартиры, нежилого помещения наносит ущерб другой квартире, нежилому помещению, общему имуществу объекта кондоминиума, он обязан устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

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

*См.: [Ответ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 7 сентября 2020 года на вопрос от 26 августа 2020 года № 637986 \(dialog.egov.kz\) «Касаемо составления акта обследования квартиры при затоплении»](#)*

*Статья 40 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения**

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

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

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

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

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

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

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

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

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

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

электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений



общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

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

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

*Статья 41 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

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

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

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

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

*Глава 6-1 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Глава 6-1. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств**

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

1. Государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также государственный надзор в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств осуществляются посредством

проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

Проверки и профилактический контроль субъектов предпринимательства осуществляются в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, а обследование квартир, нежилых помещений - с настоящим Законом.

*См.: [Ответ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 18 февраля 2020 года на вопрос от 13 февраля 2020 года № 594975 \(dialog.egov.kz\) «Каким образом жилищной инспекцией будут осуществляться проверки, а также обследование квартир и нежилых помещений в связи с введенным мораторием»](#)*

2. Информация об объектах и субъектах государственного контроля и государственного надзора, о графиках проверок и их результатах, выявленных недостатках, а также составленных актах и вынесенных предписаниях размещается на интернет-ресурсе местного исполнительного органа.

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

1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;

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

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

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

5) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и [правил](#) содержания общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях;

6) проведению проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.

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

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

## **Глава 7. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА**

*Статья 42 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

### **Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума**

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

1) объединение собственников имущества;

2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).

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

*Статья 42-1 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

### **Статья 42-1. Собрание**

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

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

Решение собрания оформляется протоколом.

2. К компетенции собрания относятся вопросы:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

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

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

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

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

6) утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

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

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

9) утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;

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

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

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

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

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

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

3. Все собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания индивидуально, а

также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах.

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

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

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

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

6. По вопросам, указанным в подпунктах 8), 9), 10), 11), 12) и 13) пункта 2 настоящей статьи, собрание принимает решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

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

8. В [протоколе собрания](#) указываются:

- 1) место нахождения многоквартирного жилого дома;
- 2) вопросы, вынесенные на голосование;
- 3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);
- 4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;
- 5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений;
- 6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);
- 7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;
- 8) форма и итоги голосования;
- 9) решение, принятое собранием;
- 10) приложение к протоколу собрания.

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

10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции.

Протоколы собраний хранятся у совета дома или доверенного лица простого товарищества. Копии протоколов собрания предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения.

11. При проведении голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование, голосует с использованием электронной цифровой подписи или лично расписывается в бумажном протоколе.

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

12. Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и

организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

*См: [Приказ](#) и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163 «Об утверждении Правил принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания»*

*Статья 42-2 изложена в редакции [Закона РК](#) от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 42-2. Проведение письменного опроса**

1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.

2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений.

3. Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.

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

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

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

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

7. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).

8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом. Решение считается принятым с учетом требований [пунктов 5 и 6 статьи 42-1](#) настоящего Закона.

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

*Закон дополнен [статьей 42-3](#) в соответствии с [Законом РК](#) от 26.12.19 г. № 284-VI*

#### **Статья 42-3. Совет дома**

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

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

3. Совет дома осуществляет следующие функции:

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

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, о заключении [договора](#) об оказании услуг по управлению



объектом condominiuma сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma;

4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом condominiuma и содержание общего имущества объекта condominiuma на один календарный год и годового отчета по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma для представления их на утверждение собранию;

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

б) мониторинг:

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

исполнения условий [договоров с субъектами сервисной деятельности](#);

7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

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

В случае передачи советом дома функций по управлению объектом condominiuma управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании выполнение функций, определенных подпунктами 5), 6), 7) и 8) части первой настоящего пункта, возлагается на управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию.

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

5. Решение совета дома принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома.

*Статья 43 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 43. Объединение собственников имущества**

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

*См.: [Ответ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИИР РК от 11 января 2021 года на вопрос от 28 декабря 2020 года № 659431 \(dialog.gov.kz\) «О сроке перехода ИП, обслуживающих многоквартирные жилые дома, на новую форму управления объектами condominiuma»](#)*

2. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

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

4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании сроком на один календарный год.

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

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

7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:

1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;

2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними [договоров](#) об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;

4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;

5) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;

6) заключение и исполнение [договоров](#) об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

*См.: [Ответ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 4 августа 2020 года на вопрос от 22 июля 2020 года № 630292 \(dialog.egov.kz\)](#) «Орган управления объектом кондоминиума в форме объединения собственников имущества не вправе осуществлять самостоятельно сервисное обслуживание жилого дома»*

7) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;

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

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

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

*Закон дополнен статьей 43-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

#### **Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома**

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

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

В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно простое товарищество при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

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

Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить доверенное лицо для руководства совместной деятельностью, действующее на основании простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

2) организацию исполнения решений собрания и совета дома;

3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;

4) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;

5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;

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

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

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

3. Простое товарищество не является юридическим лицом.

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

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

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

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

*Статья 44 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 44. Государственная регистрация объединения собственников имущества**

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

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

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

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

2) протокол собрания;

3) устав объединения собственников имущества;

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

*См.: [Ответ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 июля 2020 года на вопрос от 15 июля 2020 года № 628703 \(dialog.egov.kz\)](#) «Вне зависимости от формы управления объектом кондоминиума, собственники квартир, нежилых помещений обязаны осуществить регистрацию объекта кондоминиума»*

*Закон дополнен статьей 44-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

#### **Статья 44-1. Имущество объединения собственников имущества**

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

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

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

*Закон дополнен статьей 44-2 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

#### **Статья 44-2. Устав объединения собственников имущества**

1. [Устав объединения собственников имущества](#) должен предусматривать: наименование, предмет и цели деятельности, место нахождения объединения собственников имущества;

структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления;

права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений;

источники формирования имущества объединения собственников имущества;

порядок внесения изменений и дополнений в устав объединения собственников имущества;

порядок использования имущества в случае ликвидации, условия реорганизации и прекращения деятельности объединения собственников имущества.

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

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

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)**

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

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

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

*См. примерный [Устав потребительского кооператива собственников квартир](#).*

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

3) утверждение ежегодного отчета кооператива;

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;

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

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

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

*Подпункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

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

2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию



ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.

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

4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. При отсутствии такого кворума наступают последствия, предусмотренные [пунктом 5 статьи 43](#) настоящего Закона.

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

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

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

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

*В пункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

*Пункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

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

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

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

*Пункт дополнен подпунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#); изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

3) заключение договоров от имени кооператива;

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

*Подпункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

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

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

*В подпункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава кооператива.

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

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

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

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

7. Права и обязанности председателя кооператива определяются уставом.

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

*Закон дополнен статьей 48-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

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

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, [подтверждающим квалификацию](#) на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

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

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними [договоров](#) об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума;

2) подготовку материалов для организации проведения собрания;

3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;

4) заключение и исполнение [договоров](#) об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

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

6) составление проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;

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

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

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

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

4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

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

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

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

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

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

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

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

*Статья 49 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

#### **Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)**

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

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

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

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

*Статья 50 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

*См.: Методику расчета расходов на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума (общедомовые нужды), Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума»*

**Статья 50-1.** Исключена в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

*Глава 7 дополнена статьей 50-2 в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#); изложена в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

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

[Ежемесячный отчет](#) по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, и размещается в общедоступных местах.

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

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

*Закон дополнен статьей 50-3 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

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

1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня, перечень которых определяется специализированным фондом гарантирования капитального ремонта на основании заключенных договоров с банками второго уровня.

2. Специализированный фонд гарантирования капитального ремонта определяется Правительством Республики Казахстан для гарантирования исполнения объединением собственников имущества или простым товариществом обязательства по погашению жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, а также сохранности накоплений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан об обязательном гарантировании депозитов.

Выплаты банкам второго уровня по не исполненным заемщиком обязательствам в рамках жилищного займа, полученного на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, осуществляются специализированным фондом гарантирования капитального ремонта.

3. Банки второго уровня, в которых открыты сберегательные счета, за счет собственных средств осуществляют ежемесячные взносы в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, в специализированный фонд гарантирования капитального ремонта.

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

4. Получение объединением собственников имущества или простым товариществом жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума возможно при включении жилищной инспекцией многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта. Договор жилищного займа подписывается председателем объединения собственников



имущества либо доверенным лицом простого товарищества при наличии письменного согласия всех собственников квартир, нежилых помещений. Погашение жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, осуществляется из денег, накапливаемых на сберегательном счете, в порядке, определенном [статьей 32](#) настоящего Закона.

5. Жилищная инспекция в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

6. Выбор подрядной организации для [проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума](#) осуществляет совет дома. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Банки второго уровня, в которых открыты сберегательные счета в соответствии со [статьей 32](#) настоящего Закона, несут ответственность за целевое использование жилищного займа, выданного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

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

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

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

### **Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) (см. стар. ред.)*

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

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

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

*Заголовок главы 8 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

## **Глава 8. Жилищно-строительные кооперативы**

*Статья 52 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

## **Статья 52. Образование жилищно-строительного кооператива**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*См: [Приказ](#) и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 3 апреля 2020 года № 180 «Об утверждении Правил организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовой формы договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типового устава жилищно-строительного кооператива»*

*Закон дополнен статьей 52-1 в соответствии с [Законом РК](#) от 26.12.19 г. № 284-VI*

### **Статья 52-1. Органы управления жилищно-строительным кооперативом**

1. Органами управления жилищно-строительным кооперативом являются:

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

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

*См.: [правила](#) организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива*

*Статья 53 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

### **Статья 53. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах**

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

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

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

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

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

5. Зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество не является основанием для отказа в приеме в жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

6. Количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе. Количество паев, которыми владеет член жилищно-строительного кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

7. Паем в жилищно-строительном кооперативе признается квартира либо нежилое помещение или парковочное место, передаваемые члену жилищно-строительного кооператива в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

8. В случае смерти члена жилищно-строительного кооператива его наследники имеют первоочередное право на принятие в члены жилищно-строительного кооператива, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива. В последнем случае кооператив выплачивает наследникам долю в имуществе жилищно-строительного кооператива, пропорциональную его паю.

9. Внесение паевых взносов осуществляется деньгами в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

10. Затраты на разработку проектно-сметной документации, а также оформление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома включаются в общую стоимость строительства многоквартирного жилого дома и распределяются на всех членов жилищно-строительного кооператива.

11. Внесение членами жилищно-строительного кооператива паевых взносов осуществляется в соответствии с правилами организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива, утвержденными уполномоченным органом, и договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

12. Члены жилищно-строительного кооператива вправе:

1) добровольно выйти в установленном порядке из жилищно-строительного кооператива;

2) участвовать в деятельности жилищно-строительного кооператива, избирать и быть избранными в органы управления жилищно-строительного кооператива, вносить предложения об улучшении деятельности жилищно-строительного кооператива, устранении недостатков в работе его органов управления;

3) получать от органов управления жилищно-строительного кооператива информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией, в порядке, определяемом уставом жилищно-строительного кооператива;

4) обжаловать в суд решения органов управления жилищно-строительного кооператива, затрагивающие их интересы.

13. Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть установлены и иные права членов жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

14. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны:

1) соблюдать устав жилищно-строительного кооператива;

2) выполнять решения общего собрания жилищно-строительного кооператива;

3) выполнять обязательства перед жилищно-строительным кооперативом по участию в его деятельности, определенные уставом жилищно-строительного кооператива;

4) вносить паевые взносы в соответствии с [договором участия в жилищно-строительном кооперативе](#).

15. Члены жилищно-строительного кооператива могут нести и другие обязанности, предусмотренные уставом жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

*Статья 54 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 54. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая**

1. Жилищно-строительный кооператив обязан передать члену жилищно-строительного кооператива его пай не позднее срока, который предусмотрен [договором участия в жилищно-строительном кооперативе](#).

2. Передача члену жилищно-строительного кооператива его пая в многоквартирном жилом доме осуществляется органом управления жилищно-строительного кооператива на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

*Статья 55 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 55. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов**

1. Жилищно-строительные кооперативы могут получать в определенном законодательством Республики Казахстан порядке денежные ссуды и иную финансовую помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.

*Статья 56 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 56. Устав жилищно-строительного кооператива**

1. Жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, разработанного в соответствии с [типовым уставом жилищно-строительного кооператива](#) и принятого на учредительном собрании жилищно-строительного кооператива.

2. Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать:

1) наименование, цели и задачи жилищно-строительного кооператива;

- 2) место нахождения жилищно-строительного кооператива;
  - 3) условия, порядок приобретения и прекращения членства жилищно-строительного кооператива, права и обязанности его членов;
  - 4) порядок внесения паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива;
  - 5) порядок учета членов жилищно-строительного кооператива;
  - 6) порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива;
  - 7) порядок избрания органов управления жилищно-строительного кооператива, срок полномочий и их компетенцию;
  - 8) порядок внесения изменений и дополнений в устав жилищно-строительного кооператива;
  - 9) иные сведения, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Казахстан.
3. В уставе жилищно-строительного кооператива могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.
4. Устав жилищно-строительного кооператива должен быть утвержден всеми участниками учредительного собрания жилищно-строительного кооператива.
5. Изменения и дополнения, вносимые в устав жилищно-строительного кооператива, подлежат государственной регистрации.

*Статья 57 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)  
См. изменения в статью 57 - Закон РК от 29.06.20 г. № 351-VI (вводится в действие с 1 июля 2021 г.)*

#### **Статья 57. Государственная регистрация и осуществление деятельности жилищно-строительного кооператива**

1. Государственная регистрация жилищно-строительного кооператива осуществляется органами юстиции в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

Жилищно-строительный кооператив осуществляет строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Местом нахождения жилищно-строительного кооператива признается место нахождения постоянно действующего исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

3. При изменении места нахождения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обязан известить органы юстиции.

4. Жилищно-строительный кооператив обладает следующими полномочиями:

1) заниматься деятельностью, направленной исключительно на строительство многоквартирного жилого дома;

2) обжаловать в суд акты государственных органов либо действия (бездействия) их должностных лиц, акты органов местного самоуправления, нарушающие права жилищно-строительного кооператива;

3) осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива.

#### **Статья 58. Права членов семьи члена кооператива**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

1. Круг членов семьи члена жилищно-строительного кооператива определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.



2. За супругом члена кооператива может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на паенакопление может быть признано за наследником умершего члена кооператива.

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

Другие члены семьи члена кооператива пользуются правом постоянного проживания (пользования) в помещении члена кооператива.

*Статья 59 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 59. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе**

1. Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода;
- 2) утраты или отчуждения права на пай путем продажи, дарения, распоряжения иным образом;
- 3) исключения по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда;
- 4) смерти члена жилищно-строительного кооператива, признания его безвестно отсутствующим или объявления умершим в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан;
- 5) ликвидации жилищно-строительного кооператива.

2. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе в случае отчуждения или утраты членом жилищно-строительного кооператива права на пай в жилищно-строительном кооперативе оформляется решением исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива, право на пай в жилищно-строительном кооперативе которого отчуждено или утрачено в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, информирует об этом орган управления жилищно-строительного кооператива. Данную информацию органу управления жилищно-строительного кооператива могут предоставить лица, получившие право на пай в жилищно-строительном кооперативе.

#### **Статья 60. Последствия выхода из кооператива**

1. При выходе члена кооператива из его состава, до внесения им полной суммы паевого взноса, преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из него, может указать, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, другое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива.

Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

3. Исключен в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)

*Статья 61 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 61. Исключение из жилищно-строительного кооператива**

Член жилищно-строительного кооператива, допустивший просрочку [оплаты паевых взносов](#) более чем на три месяца от предусмотренного договором участия в жилищно-строительном кооперативе срока, может быть исключен из жилищно-строительного кооператива решением общего собрания жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива должен быть извещен в письменной форме путем направления извещения нарочно, заказным письмом с уведомлением о вручении, посредством сотовой связи или электронной почты, а также с использованием

иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения, не позднее чем за десять календарных дней исполнительным органом жилищно-строительного кооператива о причинах вынесения на общее собрание жилищно-строительного кооператива вопроса о его исключении из жилищно-строительного кооператива. На общем собрании жилищно-строительного кооператива члену жилищно-строительного кооператива должно быть предоставлено право высказать мнение по вопросу исключения его из жилищно-строительного кооператива.

В случаях неявки исключаемого члена жилищно-строительного кооператива и отсутствия заявления от него о переносе общего собрания жилищно-строительного кооператива участники общего собрания жилищно-строительного кооператива вправе принять решение об исключении члена жилищно-строительного кооператива без его участия. На общем собрании жилищно-строительного кооператива должно присутствовать более половины членов жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания жилищно-строительного кооператива принимается большинством голосов участников общего собрания жилищно-строительного кооператива. При этом количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе.

Решение общего собрания об исключении из жилищно-строительного кооператива члена жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд.

*Статья 62 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 62. Последствия исключения или добровольного выхода из жилищно-строительного кооператива**

1. При исключении из жилищно-строительного кооператива по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда исключенный член жилищно-строительного кооператива самостоятельно реализует или уступает принадлежащий ему пай в жилищно-строительном кооперативе по рыночной стоимости.

В случае если исключенным членом жилищно-строительного кооператива в течение одного месяца не был реализован принадлежащий ему пай, то в дальнейшем реализация пая, принадлежащего исключенному члену жилищно-строительного кооператива, производится исполнительным органом жилищно-строительного кооператива.

2. Член жилищно-строительного кооператива добровольно выходит из жилищно-строительного кооператива при самостоятельной реализации или уступке принадлежащего ему пая в жилищно-строительном кооперативе.

Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в порядке, определенном [статьями 59](#) и [61](#) настоящего Закона.

3. Стоимость пая при реализации не может быть менее суммы денег, предусмотренной договором участия в жилищно-строительном кооперативе, заключенным с исключенным членом жилищно-строительного кооператива.

Деньги, полученные от реализации пая, распределяются в следующем порядке:

возвращаются деньги, внесенные исключенным членом жилищно-строительного кооператива;

жилищно-строительному кооперативу перечисляется сумма задолженности исключенного члена жилищно-строительного кооператива.

4. Сумма, оставшаяся после выплат, указанных в пункте 3 настоящей статьи, распределяется между жилищно-строительным кооперативом и исключенным членом жилищно-строительного кооператива в равных долях.

*Статья 63 изложена в редакции Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI (см. стар. ред.)*

#### **Статья 63. Внесение членом жилищно-строительного кооператива полной суммы паевого взноса**

Член жилищно-строительного кооператива обязан внести полную сумму [паевого взноса](#) до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**Статьи 64, 65.** Исключены в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

*Статья 66 изложена в редакции [Закона](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))*

#### **Статья 66. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива**

1. Завершение строительства многоквартирного жилого дома оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с [законодательством](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Акт приемки объекта в эксплуатацию является основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений об объекте и (или) его составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество.

2. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

3. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны зарегистрировать право собственности на квартиры, нежилые помещения в [порядке](#), определенном для регистрации недвижимости.

4. Право требования по устранению недостатков строительства многоквартирного жилого дома, выявленных в пределах гарантийного срока, возникает у жилищно-строительного кооператива, собственника квартиры, нежилого помещения, объединения собственников имущества, простого товарищества.

Данное положение должно быть предусмотрено в договоре строительного подряда между жилищно-строительным кооперативом и подрядчиком.

5. Жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность после исполнения всех своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

## **РАЗДЕЛ 4**

*В заголовок главы 9 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III ([см. стар. ред.](#))*

### **Глава 9. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда или арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В статью 67 внесены изменения [Законом](#) РК от 09.07.04 г. № 587-II; [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 29.05.10 г. № 283-IV ([см. стар. ред.](#)); изложена в редакции [Закона](#) РК от 27.06.11 г. № 444-IV ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 06.01.12 г. № 529-IV (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования) ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 13.02.12 г. № 553-IV (введены в действие с 1 января 2013 года) ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 04.07.13 г. № 126-V ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 29.12.14 г. № 270-V ([см. стар. ред.](#))*

#### **Статья 67. Условия предоставления жилищ из государственного жилищного фонда**

1. Жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованные местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте. Для постановки на учет граждан Республики Казахстан в городах республиканского значения, столице требуется постоянное проживание не менее трех лет.

Жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованные местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляются в пользование нуждающимся в жилье и состоящим на учете гражданам Республики Казахстан, относящимся к:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

1) ветеранам Великой Отечественной войны;

1-1) детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей;

*Пункт дополнен подпунктом 1-2 в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#)*

1-2) многодетным матерям, награжденным подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получившим ранее звание «Мать-героиня», а также награжденным орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетным семьям. Совокупный среднемесячный доход указанных категорий граждан должен составлять за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища на каждого члена семьи ниже 3,1-кратного размера [прожиточного минимума](#), установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете;

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

2) социально уязвимым слоям населения, указанным в [подпунктах 1-1\) - 5\), 7\), 8\), 10\) и 11\) статьи 68](#) настоящего Закона, имеющим совокупный среднемесячный доход за последние двенадцать месяцев перед обращением о предоставлении жилища на каждого члена семьи ниже 3,1-кратного размера [прожиточного минимума](#), установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

Коэффициент 3,1-кратного размера прожиточного минимума не распространяется на детей-инвалидов;

3) государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности;

4) гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном [законодательством](#) Республики Казахстан.

Предоставляемые государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности, жилища, кроме жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, приравниваются к служебным.

Арендное жилище без права выкупа предоставляется гражданам Республики Казахстан в соответствии с документами Системы государственного планирования Республики Казахстан.

1-1. Граждане Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном [законодательством](#) Республики Казахстан, при получении жилища из коммунального жилищного фонда передают имеющееся на праве собственности аварийное жилище в коммунальную собственность в соответствии с [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан.

Члены семьи нанимателя, получившего жилище из коммунального жилищного фонда, не могут быть признаны нуждающимися в жилище из коммунального жилищного фонда по тем же основаниям, что и наниматель жилища.

2. Жилища из жилищного фонда государственных предприятий предоставляются в пользование нуждающимся в жилье работникам данного предприятия. Предоставляемые им жилища приравниваются к служебным.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 24.11.15 г. № 421-V \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 12.12.17 г. № 114-VI \(введены в действие с 1 января 2018 г.\) \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 27.12.19 г. № 291-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

3. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений предоставляются в пользование нуждающимся в жилище в данном населенном пункте работникам данного учреждения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3-1, 3-2, 3-3 и 3-4 настоящей статьи.

Жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, также предоставляются гражданам Республики Казахстан и кандасам, участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения, вне зависимости от проживания в данном населенном пункте.

Обязательным условием предоставления жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, гражданам Республики Казахстан и кандасам, участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения, является отсутствие жилища на праве собственности по новому месту жительства, включая членов их семей.

Предоставляемые государственными учреждениями жилища являются служебными.

3-1. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений также предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим государственных органов, обеспечивающих деятельность Президента, Палат Парламента, Премьер-Министра и Правительства Республики Казахстан и не имеющих права оперативного управления обособленным имуществом, а также иным лицам, определяемым Президентом Республики Казахстан.

*Статья дополнена пунктом 3-2 в соответствии с [Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V](#)*

3-2. Жилища из ведомственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим, назначенным на должность в порядке ротации, на период исполнения ими должностных обязанностей.

*Статья дополнена пунктом 3-3 в соответствии с [Законом РК от 12.12.17 г. № 114-VI \(введен в действие с 1 января 2018 г.\)](#)*

3-3. Служебные жилища в общежитиях жилищного фонда государственных учреждений органов национальной безопасности и органов внутренних дел в данном населенном пункте предоставляются на период прохождения службы лицам, признанным нуждающимися в жилище и состоящим соответственно в кадрах органов национальной безопасности и органов внутренних дел.

*Статья дополнена пунктом 3-4 в соответствии с [Законом РК от 27.12.19 г. № 291-VI](#)*

3-4. Жилища из жилищного фонда коммунального государственного учреждения в сфере учета и содержания жилищного фонда города Нур-Султана предоставляются в пользование нуждающимся в жилье в данном населенном пункте государственным служащим и работникам бюджетных организаций.

4. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

5. К работникам бюджетных организаций приравниваются граждане Республики Казахстан, состоящие на учете нуждающихся в жилище по категории «работники



бюджетных организаций», в случае реорганизации государственных учреждений и казенных предприятий в государственные предприятия на праве хозяйственного ведения.

*В статью 68 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 68. Граждане, относящиеся к социально уязвимым слоям населения**

К социально уязвимым слоям населения относятся:

*Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

1) ветераны Великой Отечественной войны;

*Статья дополнена подпунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#); изложен в редакции [Закона РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

1-1) ветераны, приравненные по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны;

*Статья дополнена подпунктом 1-2 в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#)*

1-2) ветераны боевых действий на территории других государств;

*Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2) инвалиды 1 и 2 групп;

3) семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

4) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в [списке](#) заболеваний, утверждаемом Правительством Республики Казахстан;

5) пенсионеры по возрасту;

*В подпункт 6 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

6) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;

*Подпункт 7 изложен в редакции [Закона РК от 06.07.07 г. № 276-III](#) (см. стар. ред.)*

7) [кандасы](#);

8) лица, лишившиеся жилища в результате [экологических бедствий](#), чрезвычайных ситуаций [природного](#) и [техногенного характера](#);

*Подпункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

9) многодетные матери, награжденные подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получившие ранее звание «Мать-героиня», а также награжденные орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетные семьи;

*В подпункт 10 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV](#) (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального [опубликования](#)) (см. стар. ред.)*

10) семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка;

11) неполные семьи.

*Статья 69 изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 69. Признание граждан Республики Казахстан нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда**

Граждане Республики Казахстан, не имеющие в постоянном пользовании в данном населенном пункте жилища из коммунального жилищного фонда, признаются нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда, если:

1) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан при постановке на учет и на момент предоставления жилища из коммунального жилищного фонда или жилищного фонда государственного предприятия;

*См. также: [Ответ Председателя Агентства РК по делам строительства и ЖКХ от 22 февраля 2012 года на вопрос от 9 февраля 2012 года № 124627 \(e.gov.kz\)](#) «Доля в квартире не является жилищем согласно нормам Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», [ответ Председателя Агентства РК по делам строительства и ЖКХ от 24 мая 2011 года](#)*

2) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного учреждения;

*Статья дополнена подпунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#)*

2-1) они не имеют предоставленного арендного жилища без права выкупа;

3) исключен в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)

4) жилище, в котором они проживают, не отвечает установленным санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#);

5) в смежных, неизолированных жилых помещениях проживают две и более семей;

6) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по [списку заболеваний](#), утвержденному Правительством Республики Казахстан), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

*В статью 70 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 70. Право граждан на жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

*В заголовок главы 10 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Глава 10. Порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В статью 71 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III \(введен в действие с 1 января 2005 года\) \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 71. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 04.07.13 г. № 126-V \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)*

1. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется по месту жительства местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в [пункте 1 статьи 67](#) настоящего Закона.

Учет граждан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, предусмотренном [законодательством](#) Республики Казахстан, осуществляется по месту нахождения данного жилища.

Законные представители детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, обязаны в течение шести месяцев со дня поступления детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, в организацию образования, медицинскую или другую организацию или со дня определения таких детей под опеку или попечительство либо со дня заключения договора с патронатным воспитателем поставить ребенка на учет для получения жилища в местный исполнительный орган.

2. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из жилищного фонда государственного предприятия, осуществляется по месту работы на государственном предприятии.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в [пункте 2 статьи 67](#) настоящего Закона.

3. Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из жилищного фонда государственного учреждения, осуществляется по месту работы в государственном учреждении.

На учет ставятся граждане Республики Казахстан, указанные в [пункте 3 статьи 67](#) настоящего Закона.

4. [Порядок постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде](#), определяется Правительством Республики Казахстан.

*Пункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

5. Местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения, столицы ежегодно проводят инвентаризацию списков очередности граждан Республики Казахстан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда, в том числе с использованием электронной базы постановки на учет и очередности граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

*В статью 72 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 72. Основания отказа в постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

В постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, отказывается гражданам, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, предусмотренном [законодательством](#) Республики Казахстан, при обращении вне населенного пункта, в котором жилище было признано аварийным, а также если будет установлено, что гражданин стал нуждающимся в результате

преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течение последних пяти лет путем:

1) обмена жилого помещения;

2) отчуждения пригодного для проживания жилища, принадлежавшего ему на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте Республики Казахстан оно находилось, кроме случаев, когда жилище приобретено местным исполнительным органом в соответствии со [статьей 98-1](#) настоящего Закона;

3) разрушения или порчи жилища по его вине;

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

4) выезда из жилища, при проживании в котором он не был нуждающимся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

5) вселения других лиц, кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей, а также нетрудоспособных родителей.

*В статью 73 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 73. Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

1. Снятие с учета граждан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется в случаях:

1) если отпали основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт или прекращения трудовых отношений в государственном предприятии или государственном учреждении;

3) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

4) получения земельного участка и завершения строительства собственного жилища или приобретения жилища;

*Пункт дополнен подпунктом 5 в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#)*

5) получения арендного жилища без права выкупа.

Не подлежат снятию с учета дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, неполные семьи, многодетные матери, награжденные подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получившие ранее звание «Мать-героиня», а также награжденные орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетные семьи, в установленном настоящим Законом порядке признанные нуждающимися в жилище и поставленные на учет, до получения жилища.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2. В случае выезда гражданина, состоящего на учете, на другое постоянное место жительства либо его смерти очередность сохраняется за оставшимися членами семьи, вместе с ним состоящими на учете, если при этом не отпали основания для признания их нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

3. О снятии с учета заинтересованные лица извещаются в письменном виде в десятидневный срок после принятия решения с указанием оснований снятия с учета.

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

4. В случаях обнаружения нарушений, когда гражданин был поставлен на учет нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде при отсутствии оснований для этого, но впоследствии такие основания появились (увеличилось количество членов семьи, понизился совокупный доход семьи и тому подобное), он признается нуждающимся со дня появления оснований и, соответственно, переносится его очередность.

*В статью 74 внесены изменения [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III](#) (введен в действие с 1 января 2005 года) (см. стар. ред.); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 07.12.09 г. № 222-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 74. Очередность предоставления гражданам жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 13.06.17 г. № 69-VI](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введены в действие с 1 января 2018 г.) (см. стар. ред.)*

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 98-1](#) настоящего Закона, предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV](#) (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования) (см. стар. ред.); [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года) (см. стар. ред.); [Законом РК от 04.07.13 г. № 126-V](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

2. Местные исполнительные органы района, города областного значения, города республиканского значения, столицы ведут отдельные списки учета нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде:

- 1) ветеранов Великой Отечественной войны;
- 2) детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей;
- 3) многодетных матерей, награжденных подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получивших ранее звание «Мать-героиня», а также награжденных орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетных семей;
- 4) социально уязвимых слоев населения, указанных в подпунктах 1-1) - 5), 7), 8), 10) и 11) статьи 68 настоящего Закона;
- 5) государственных служащих, работников бюджетных организаций, военнослужащих, кандидатов в космонавты, космонавтов, сотрудников специальных государственных органов и лиц, занимающих государственные выборные должности;
- 6) граждан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан.



Распределение жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из коммунального жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по отдельным спискам, за исключением ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, многодетных матерей, награжденных подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получивших ранее звание «Мать-героиня», а также награжденных орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетных семей, производится местными исполнительными органами района, города областного значения, города республиканского значения, столицы, в том числе с использованием программы централизованного учета распределения жилищ, пропорционально численности отдельных списков, а также списков нуждающихся в жилище, состоящих на учете в государственном предприятии и (или) государственном учреждении, государственных органах, указанных в [пункте 3-1 статьи 67](#) настоящего Закона, если иное не установлено настоящим Законом или другими законодательными актами Республики Казахстан.

Местные исполнительные органы района, города областного значения, города республиканского значения, столицы обязаны публиковать в периодических печатных изданиях, издаваемых на территории района, города областного значения, города республиканского значения, столицы, и на своих интернет-ресурсах:

1) ежегодно в первом квартале - отдельные списки учета нуждающихся в жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) в течение десяти рабочих дней со дня принятия решения местного исполнительного органа о предоставлении жилища - списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности, установленной списками учета нуждающихся в предоставлении жилья.

*Статья дополнена пунктами 2-1 - 2-2 в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#); изложены в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

2-1. Государственные предприятия ведут списки очередности граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного предприятия, и публикуют на своих интернет-ресурсах списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности.

2-2. Государственные учреждения ведут списки очередности граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного учреждения, и публикуют на своих интернет-ресурсах списки лиц, получивших жилище, с указанием их очередности.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#) (см. стар. ред.); изложен в редакции [Закона РК от 04.07.13 г. № 126-V](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

3. Права граждан, включенных в указанные списки, признаются равными. Никто не имеет преимущественного права, за исключением ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, многодетных матерей, награжденных подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получивших ранее звание «Мать-героиня», а также награжденных орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетных семей, на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, перед другими, включенными в данные списки, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

*Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#); изложен в редакции [Закона РК от 04.07.13 г. № 126-V](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.); [Закона РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

4. Первоочередное право на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, имеют ветераны Великой Отечественной войны, дети-сироты и дети,

оставшиеся без попечения родителей, многодетные матери, награжденные подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получившие ранее звание «Мать-героиня», а также награжденные орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетные семьи. При распределении жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, выделяется не менее двадцати процентов от общего количества жилищ из коммунального жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Объем предоставляемого многодетным матерям, награжденным подвесками «Алтын алқа», «Күміс алқа» или получившим ранее звание «Мать-героиня», а также награжденным орденами «Материнская слава» I и II степени, многодетным семьям арендного жилища без права выкупа определяется в соответствии с документами Системы государственного планирования Республики Казахстан.

*В статью 75 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 75. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.

2. Исключен в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)

3. Площадь жилища, превышающая размеры, установленные [пунктом 1](#) настоящей статьи, считается излишней.

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

4. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в [списке](#) заболеваний, утвержденном Правительством Республики Казахстан, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

5. При определении размера предоставляемого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде учитывается наличие в семье женщины, имеющей беременность свыше двадцати двух недель.

*Статья дополнена пунктом 5-1 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#)*

5-1. При расчете нормы предоставления жилища гражданину (семье), проживающему в жилище, не отвечающем установленным санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#), учитывается размер площади жилища, имеющегося в его (ее) собственности. Данное требование не распространяется на случай, когда единственное жилище признано аварийным в порядке, установленном [законодательством](#) Республики Казахстан.

6. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в [статье 98-1](#) настоящего Закона.

*В статью 76 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 76. Требования, предъявляемые к жилищам из государственного жилищного фонда или жилищам, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, и находиться в черте населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся.

Жилище, не отвечающее требованиям, установленным настоящим пунктом, может быть предоставлено только с письменного согласия нуждающегося и всех совершеннолетних членов его семьи. Предоставление такого жилища влечет снятие с учета нуждающихся.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2. При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола (кроме супругов).

*Пункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.12.15 г. № 433-V](#) (см. стар. ред.)*

3. Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется с учетом их желания на нижних этажах или в жилых домах, имеющих лифты, а инвалидам, имеющим нарушение опорно-двигательного аппарата, не выше второго этажа.

Инвалидам предоставляется право выбора жилого помещения с учетом типа здания, степени благоустройства и других необходимых условий для проживания.

4. Требования настоящей статьи не распространяются на отношения по предоставлению жилищ из государственного жилищного фонда категории граждан Республики Казахстан, указанных в [статье 98-1](#) настоящего Закона.

*В статью 77 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 77. Решение о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

1. Жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется по решению местного исполнительного органа по месту жительства заявителя на основании решения жилищной комиссии.

2. Жилище из жилищного фонда государственного предприятия предоставляется на основании решения жилищной комиссии государственного предприятия о предоставлении жилища и заключенного договора найма жилища, который составляется в трех экземплярах. Один экземпляр договора найма жилища хранится в администрации государственного предприятия, второй передается местному исполнительному органу, который хранится как документ строгой отчетности, третий выдается заявителю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

3. Жилище из жилищного фонда государственного учреждения предоставляется на основании решения жилищной комиссии государственного учреждения о предоставлении

жилища и заключенного договора найма жилища, который составляется в трех экземплярах. Один экземпляр договора найма жилища хранится в администрации государственного учреждения, второй передается местному исполнительному органу, который хранится как документ строгой отчетности, третий выдается заявителю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

*Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#)*

3-1. Государственные органы, указанные в [пункте 3-1 статьи 67](#) настоящего Закона, направляют в орган, предоставляющий жилище, утвержденные жилищной комиссией списки нуждающихся в жилище. Решение жилищной комиссии государственного органа, предоставляющего жилище, принимается на основании представленных списков нуждающихся в жилище.

*Статья дополнена пунктом 3-2 в соответствии с [Законом РК от 13.06.17 г. № 69-VI](#)*

3-2. Служебное жилище из жилищного фонда государственных учреждений Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также специальных государственных органов предоставляется на основании решения жилищной комиссии о предоставлении жилища.

[Порядок деятельности жилищных комиссий](#) Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также специальных государственных органов определяется руководителем уполномоченного государственного органа.

*В статью 78 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **Статья 78. Гласность и прозрачность предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

Списки лиц, состоящих на учете на получение жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, а также списки лиц, получивших жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде за последние двадцать четыре месяца, предоставляются для ознакомления по требованию лиц, состоящих в этих списках и публикуются на интернет-ресурсе данного местного исполнительного органа. Формы таких списков обязательно должны включать сведения о составе семьи, времени постановки на учет, основаниях для получения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде и его размере, времени предоставления жилища.

*В статью 79 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 79.** Исключена в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV \(см. стар. ред.\)](#)

*Заголовок главы 11 изложен в редакции [Закона РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

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

*В статью 80 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 80. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.)*

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия или государственного учреждения (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища. Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

*Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#)*

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

*Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.)*

2. Типовой договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, порядок предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и пользования им утверждаются Правительством Республики Казахстан.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) (см. стар. ред.)*

3. К отношениям, вытекающим из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства Республики Казахстан.

*В статью 81 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 81. Предмет договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

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

2. Жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире не могут быть самостоятельным предметом договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

*В статью 82 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 82. Признание договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, недействительным**

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть признан недействительным в случаях:



- 1) представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении такого жилища;
- 2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в договоре жилище;
- 3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилища;
- 4) нарушения очередности предоставления жилища;

*В подпункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

5) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилища, установленных законодательством Республики Казахстан.

2. Требование о признании договора недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения договора.

*В статью 83 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

### **Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя (поднанимателя)**

1. Круг членов семьи нанимателя (поднанимателя) определяется в соответствии со [статьей 21](#) настоящего Закона.

2. Члены семьи нанимателя (поднанимателя) пользуются наравне с нанимателем (поднанимателем) правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем (поднанимателем) имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

3. Если граждане, указанные в [статье 21](#) настоящего Закона, перестали быть членами семьи нанимателя (поднанимателя), но продолжают проживать в занимаемом ими жилище, они сохраняют свои жилищные права и обязанности как наниматель (поднаниматель) и члены его семьи.

*В статью 84 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

### **Статья 84. Права нанимателя (поднанимателя) на вселение членов своей семьи в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

1. Наниматель (поднаниматель) вправе вселить в занимаемое жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, супруга, детей, родителей, получив на это письменное согласие совершеннолетних членов своей семьи, проживающих вместе с ним.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия других членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в качестве членов семьи, в соответствии с настоящей статьей приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими гражданами, нанимателем (поднанимателем) и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. Исключен в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред. )

*В статью 85 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами**

1. При временном отсутствии нанимателя (поднанимателя) или членов его семьи за ними сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в течение шести месяцев.

2. Если наниматель (поднаниматель) или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего соответственно продлевается.

3. Условия и случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются [статьей 86](#) настоящего Закона.

*В статью 86 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 86. Случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за гражданами**

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за гражданами в случаях:

1) прохождения воинской службы в Вооруженных Силах Республики Казахстан либо в составе вооруженных сил, созданных с участием Республики Казахстан за ее пределами, - в течение срока службы;

2) выезда на работу по трудовому договору или в связи с избранием на выборную должность - в течение всего времени работы;

*В подпункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV \(см. стар. ред.\)](#)*

3) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан, - в течение времени пребывания за границей;

4) выезда на учебу - в течение времени обучения;

5) помещения детей на воспитание в детское учреждение - в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) - до достижения детьми совершеннолетия;

6) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) - на все время до прекращения этих обязанностей;

7) выезда на лечение - в течение времени нахождения на лечении;

*Пункт дополнен подпунктом 7-1 в соответствии с [Законом РК от 03.12.15 г. № 433-V](#)*

7-1) временного проживания в государственном медико-социальном учреждении (организации) - на период проживания;

*Подпункт 8) изложен в редакции [Закона РК от 18.04.17 г. № 58-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

8) содержания под стражей либо применения к лицу уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия, исключающего возможность проживания в данной местности, - в течение времени содержания под стражей либо отбывания уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия. Лишение права на жилище из государственного жилищного фонда в этом случае может быть предусмотрено приговором суда.

*Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 04.07.13 г. № 126-V](#)*

1-1. Сохранность жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечивается в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О правах ребенка в Республике Казахстан».

2. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

*В статью 87 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III (см. стар. ред.)*

**Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

Признание лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде вследствие отсутствия сверх установленных в [статьях 85 и 86](#) настоящего Закона сроков производится по иску наймодателя или оставшегося проживать в этом помещении нанимателя (поднанимателя), либо членов (бывших членов) его семьи.

*В статью 88 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III (см. стар. ред.)*

**Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в случае временного отсутствия нанимателя (поднанимателя)**

Члены семьи, проживающие в жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, наниматель (поднаниматель) которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем жилищем на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого жилища.

Площадь жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

*В статью 89 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III (см. стар. ред.)*

**Статья 89. Обязанности временно отсутствующего нанимателя (поднанимателя)**

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

Временное отсутствие поднанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

**Статья 90. Использование жилища из государственного жилищного фонда, принадлежащего временно отсутствующему гражданину**

1. Если в жилище из государственного жилищного фонда не проживают члены семьи временно отсутствующего нанимателя, за которым сохраняется жилище в соответствии со [статьями 85 и 86](#) настоящего Закона, наниматель вправе заселить сохраняемое жилище по договору поднайма либо поселить в нем временных жильцов на срок сохранения жилища.

Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилище из государственного жилищного фонда по своему усмотрению в течение трех месяцев, наймодатель, с согласия нанимателя, вправе предоставить это жилище по договору поднайма другим гражданам в

пределах срока, на который за нанимателем сохраняется жилище из государственного жилищного фонда.

Срок поднайма (временного вселения) может быть сокращен при досрочном возвращении нанимателя или членов его семьи.

2. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения поднанимателей или временных жильцов из жилища, предоставленного им наймодателем.

В случае отказа освободить жилище поднаниматели (временные жильцы) по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда.

### **Статья 91. Предоставление гражданам жилища из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом жилого дома**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. [стар. ред.](#))*

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

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. [стар. ред.](#))*

2. По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено по новому договору найма в постоянное пользование другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным [статьями 75](#) и [76](#), пунктами 2, 3, 4 [статьи 106](#) настоящего Закона.

3. Расходы, понесенные нанимателем при переселении в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

Нанимателем производится плата только за пользование жилищем, предоставленным на период капитального ремонта, а также за коммунальные услуги, предоставляемые в этом жилище.

4. В тех случаях, когда жилище из государственного жилищного фонда, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено за ним, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое жилище.

Другое жилище по требованию нанимателя или наймодателя предоставляется также в тех случаях, когда в результате капитального ремонта помещение существенно увеличивается и у нанимателя образуются излишки площади.

Если в результате капитального ремонта жилище уменьшается, нанимателю по его требованию предоставляется другое жилище из государственного жилищного фонда, отвечающее требованиям, предусмотренным [статьями 75](#) и [76](#), пунктами 2, 3, 4 [статьи 106](#) настоящего Закона.

*В статью 92 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. [стар. ред.](#))*

### **Статья 92. Изменение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

Договор найма жилища из государственного жилищного фонда может быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Договор поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть изменен только с согласия поднанимателя,

совершеннолетних членов его семьи и местного исполнительного органа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

*В статью 93 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 93. Изменение договора по требованию нанимателей (поднанимателей), объединившихся в одну семью**

Граждане, проживающие в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и пользующиеся жилищем по отдельным договорам найма (поднайма), в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора найма (поднайма) на все занимаемое ими жилище.

*В статью 94 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя (поднанимателя)**

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по единому договору найма жилища, вправе определить порядок пользования жилищем без заключения отдельных договоров найма (поднайма).

При недостижении соглашения спор разрешается судом с учетом сложившихся условий проживания до возникновения спора.

*В статью 95 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV \(см. стар. ред.\)](#);*

**Статья 95. Изменение договора вследствие признания нанимателем (поднанимателем) другого члена семьи**

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

Перемена нанимателя (поднанимателя) влечет за собой переоформление договора найма (поднайма) жилища.

*В статью 96 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 12.12.17 г. № 114-VI \(введены в действие с 1 января 2018 г.\) \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 96. Обмен жилищами из государственного жилищного фонда**

Порядок обмена жилищами из государственного жилищного фонда определяется правовыми режимами жилищ, установленными [статьями 98, 101, 101-1, 101-2](#) и [110](#) настоящего Закона.

Для оформления обмена наниматель жилища из государственного жилищного фонда должен получить согласие проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих.



*В заголовок главы 12 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 05.07.04 г. № 568-II](#); [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV \(см. стар. ред.\)](#)*

**Глава 12. Оплата жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций**

*Статья 97 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

**Статья 97. Плата за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и оказание жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам)**

1. Размер платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда устанавливается местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы (из коммунального жилищного фонда), администрацией государственного учреждения (из жилищного фонда государственного учреждения) или администрацией государственного предприятия (из жилищного фонда государственного предприятия) в соответствии с [методикой](#) расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

*См.: [Ответ Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 4 сентября 2020 года на вопрос от 1 августа 2020 года № 632290/1 \(dialog.egov.kz\)](#) «О расчете размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда»*

2. Размер платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, устанавливается местным исполнительным органом в соответствии с [методикой](#) расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

3. Местный исполнительный орган вправе за счет средств бюджета производить плату за пользование жилищем в частном жилищном фонде или арендных домах определенным категориям граждан.

Расходы по плате за пользование жилищем в частном жилищном фонде и арендных домах категориям граждан, определяемым местным представительным органом, возлагаются на местный бюджет.

4. Государство принимает меры по оказанию [жилищной помощи](#) малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно зарегистрированным и проживающим в жилище, которое находится на праве собственности как единственное жилище на территории Республики Казахстан, а также нанимателям (поднанимателям) жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, на оплату:

расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций;

расходов за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

5. [Размер и порядок](#) оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения на основании правил предоставления жилищной помощи.

6. Плата за коммунальные услуги в жилищах всех форм собственности взимается по тарифам, утвержденным в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан.

7. Порядок распределения расходов по оплате жилища и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями (поднанимателями) или собственниками, проживающими в жилище, определяется соглашением сторон, а при недостижении соглашения - в судебном порядке.

8. Льготы по оплате расходов, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан.

### **Глава 13. Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда**

*В статью 98 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 98. Правовой режим жилищ из коммунального жилищного фонда, предоставленных в пользование социально уязвимым слоям населения**

*Пункт 1 статьи 98 дополнен частью второй в соответствии с [Законом РК от 7.06.99 г. № 391-1](#); изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.19 г. № 251-VI](#) (см. стар. ред.)*

1. Предоставляемое социально уязвимым слоям населения жилище из коммунального жилищного фонда может быть приватизировано нанимателем по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в [порядке](#), определяемом Правительством Республики Казахстан, за исключением арендного жилища без права выкупа.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

2. Предоставленное указанным в настоящей статье гражданам жилище с согласия местного исполнительного органа может быть обменено на другое жилище, также предоставленное социально уязвимым слоям населения. При этом обмен не должен приводить к намеренному ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу [статьи 69](#) настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий.

*Пункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. стар. ред.)*

3. В случаях, установленных настоящим Законом, жилища из коммунального жилищного фонда передаются в собственность нанимателей безвозмездно.

*Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

4. При наращивании коммунального жилищного фонда путем строительства новых многоэтажных жилых домов для граждан, имеющих право на получение квартиры из коммунального жилищного фонда, местные исполнительные органы за счет средств местного бюджета строят только энергоэффективные многоквартирные жилые дома, квартиры в которых не могут быть приватизированы (арендное жилье без права выкупа).

*Закон дополнен статьей 98-1 в соответствии с [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#)*

#### **Статья 98-1. Правовой режим жилища, приобретенного местным исполнительным органом**

1. Местный исполнительный орган, действующий в качестве залогодержателя в результате уступки ему права требования по ипотечному жилищному займу, в случае неспособности залогодателя - гражданина Республики Казахстан, единственное жилище которого приобреталось по долгосрочным льготным жилищным кредитам, полученным в соответствии с законодательством Республики Казахстан, исполнять обязательства по ипотечному жилищному займу вправе по заявлению залогодателя приобретать жилище в соответствии с условиями соглашения об отступном.

2. Жилище, приобретенное местным исполнительным органом в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, переходит в коммунальную собственность и предоставляется залогодателю, который вправе приватизировать его по стоимости уступки права требования залогодержателя.

**Статья 99.** Исключена в соответствии с [Законом РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введен в действие с 1 января 2018 г.) ([см. стар. ред.](#))

**Статья 100.** Исключена в соответствии с [Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) ([см. стар. ред.](#))

*В статью 101 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.01.11 г. № 379-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 101. Правовой режим жилищ, приравненных к служебным**

1. На отношения по пользованию жилищами, приравненными к служебным, не распространяются правила [статей 93](#) и [95](#) настоящего Закона.

2. Порядок предоставления жилищ, приравненных к служебным, и пользования ими утверждается Правительством Республики Казахстан.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV](#) (введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. Государственные служащие и работники бюджетных организаций, государственных предприятий, кандидаты в космонавты, космонавты, лица, занимающие государственные выборные должности, могут приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, государственном предприятии или в бюджетных организациях (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

- 1) ликвидации организации, сокращения численности или штата работников;
- 2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;
- 3) в связи с выходом на пенсию.

Кандидаты в космонавты, космонавты, имеющие стаж работы в сфере космической деятельности более пятнадцати лет, имеют право приватизировать жилище безвозмездно.

В случае смерти работника, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

*См. также: [Ответ Председателя Агентства РК по делам строительства и ЖКХ от 22 февраля 2012 года на вопрос от 9 февраля 2012 года № 124627](#) (e.gov.kz) «Доля в квартире не является жилищем согласно нормам Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»*

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.02.12 г. № 562-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); изложен в редакции [Закона РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года) ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 13.06.17 г. № 69-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

4. Военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, которым жилище, приравненное к служебному, было предоставлено на период прохождения службы в данном населенном пункте, вправе приватизировать его (за исключением жилых помещений, расположенных в военных городках, пограничных отделениях и иных закрытых объектах) после десятилетнего стажа воинской службы, службы в специальных

государственных органах, а при увольнении по выслуге лет, болезни или по сокращению штатов - независимо от срока службы.

Военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, имеют право приватизировать жилое помещение безвозмездно.

В случае смерти военнослужащего или сотрудника специального государственного органа, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

Льготы, предусмотренные настоящим пунктом, применяются один раз.

Указанные льготы распространяются также в отношении лиц, прослуживших не менее двадцати лет, права которых иметь воинские звания и носить форменную одежду упряднены с 1 января 2012 года.

5. Жилище из жилищного фонда государственного предприятия может быть обменено на другое жилище из жилищного фонда государственного предприятия с письменного согласия собственника или уполномоченного им государственного органа.

6. При наличии оснований, установленных пунктом 3 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища.

Данное жилище переводится в коммунальный жилищный фонд для последующей его приватизации нанимателем.

7. Выселение лиц, указанных в настоящей статье, допускается по основаниям, предусмотренным [главой 14](#) настоящего Закона.

8. [Порядок приватизации жилищ, приравненных к служебным](#), определяется Правительством Республики Казахстан.

*Закон дополнен главой 13-1 в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года); глава изложена в редакции [Закона РК от 12.12.17 г. № 114-VI](#) (введен в действие с 1 января 2018 г.) ([см. стар. ред.](#)); в заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

**Глава 13-1. Особенности регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих**

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 101-1. Реализация права на жилище сотрудниками специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. Реализация права на жилище сотрудниками специальных государственных органов (за исключением курсантов и слушателей специальных (военных) учебных заведений) и сотрудниками оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке путем предоставления служебного жилища или перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат. В случаях, предусмотренных пунктами 7 и 8 настоящей статьи, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат.

Размер жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого сотрудника специального государственного органа или сотрудника оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции.

Правила исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат сотрудникам специальных государственных органов Республики Казахстан утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат сотрудникам оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила осуществления жилищных выплат сотрудникам специальных государственных органов, сотрудникам оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции, проходящим службу в особом порядке для выполнения специальных оперативных заданий, и штатным негласным сотрудникам утверждаются первыми руководителями специальных государственных органов и уполномоченного органа по противодействию коррупции.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

2. Жилищные выплаты производятся на ежемесячной основе путем их перевода на личный специальный счет сотрудника специального государственного органа или сотрудника оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору, за исключением жилищных выплат, осуществляемых в особом порядке, предусмотренном частью пятой пункта 1 настоящей статьи.

Личный специальный счет открывается и обслуживается каждым сотрудником специального государственного органа или сотрудником оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции самостоятельно.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. Жилищные выплаты производятся специальным государственным органом или уполномоченным органом по противодействию коррупции в месячный срок со дня их назначения.

4. Сотрудники специальных государственных органов, обеспеченные в срок до 1 января 2013 года служебным жилищем, сохраняют за собой право проживания в этом жилище и его приватизации в порядке, установленном настоящим Законом.

5. Сотрудники специальных государственных органов, признанные нуждающимися в жилище до 1 января 2013 года, при увольнении со службы (за исключением случаев увольнения по отрицательным мотивам) получают жилищные выплаты за весь период службы со дня признания их нуждающимися в жилище в специальных государственных органах, Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Действие настоящего пункта в части получения сотрудниками специальных государственных органов жилищных выплат за период со дня признания их нуждающимися в жилище до 1 января 2013 года не распространяется на сотрудников, ранее реализовавших право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением сотрудников, осуществивших приватизацию жилища через купонный механизм.



6. Если причиной увольнения со службы сотрудника специального государственного органа явилось увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание, полученное в период прохождения службы, по которому военно-врачебной комиссией сотрудник признан не годным к службе с исключением с учета, жилищные выплаты перечисляются ему в виде единовременной денежной компенсации.

Размер единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его увольнения составу семьи, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором сотрудник проходил службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении сотрудником специального государственного органа противоправных действий или по причине алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов) или причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью.

*В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

7. Сотрудникам специальных государственных органов, обеспеченным служебным жилищем, находящимся на территории военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов или в общежитии, жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

8. За сотрудниками специальных государственных органов, направленными для прохождения службы за границу, занимаемые жилища и (или) назначенные жилищные выплаты сохраняются на все время пребывания за границей.

*В пункт 9 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

9. Право сотрудников специальных государственных органов и оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

## **Статья 101-2. Реализация права на жилище военнослужащими**

1. Реализация права на жилище военнослужащими (за исключением военнослужащих срочной службы, курсантов и кадетов военных учебных заведений, военнообязанных, призванных на воинские сборы) осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке путем предоставления служебного жилища или перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат. В случаях, предусмотренных [пунктами 7](#) и [10](#) настоящей статьи, реализация права на жилище осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления на их личный специальный счет жилищных выплат.

Размер жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого военнослужащего.

[Правила](#) обеспечения служебным жилищем военнослужащих, исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, приостановления и возобновления жилищных выплат утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Правила осуществления жилищных выплат военнослужащим негласного состава органов военной разведки Министерства обороны Республики Казахстан утверждаются Министром обороны Республики Казахстан.

2. Жилищные выплаты производятся на ежемесячной основе путем их перевода на личный специальный счет военнослужащего, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору, за исключением жилищных выплат, осуществляемых в особом порядке, предусмотренном частью четвертой пункта 1 настоящей статьи.

Личный специальный счет открывается и обслуживается каждым военнослужащим самостоятельно.

3. Жилищные выплаты производятся государственным учреждением Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором военнослужащий проходит воинскую службу, в месячный срок со дня их назначения.

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

4. Военнослужащие, состоявшие на воинской службе десять и более лет в календарном исчислении на 1 января 2013 года, сохраняют за собой право проживания в предоставленном служебном жилище и его приватизации в порядке, установленном настоящим Законом.

Военнослужащие, состоявшие на воинской службе десять и более лет в календарном исчислении на 1 января 2013 года, имеют право приватизировать служебное жилище безвозмездно после двадцати лет воинской службы в календарном исчислении. В случаях, когда служебное жилище не подлежит приватизации, в том числе вследствие его нахождения на территории военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, право безвозмездной приватизации компенсируется денежной компенсацией в виде жилищных выплат в соответствии с [Правилами](#) осуществления денежной компенсации, утвержденными Правительством Республики Казахстан.

Размер денежной компенсации определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра продажи нового жилища в среднем по республике на площадь жилища из расчета восемнадцать квадратных метров полезной площади на каждого члена семьи, включая самого военнослужащего, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Лица, которым была выплачена денежная компенсация, сдают служебное жилище в установленном порядке не позднее трех месяцев с момента выплаты денежной компенсации.

[Перечень](#) военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, в которых служебное жилище не подлежит приватизации, утверждается Правительством Республики Казахстан.

Льготы, предусмотренные настоящим пунктом, применяются один раз и не распространяются на военнослужащих, уволенных с воинской службы по отрицательным мотивам.

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

5. Военнослужащие, признанные нуждающимися в жилище, но не обеспеченные им в срок до 1 января 2018 года, при увольнении с воинской службы (за исключением случаев увольнения по отрицательным мотивам) получают жилищные выплаты за весь период службы со дня признания их нуждающимися в жилище в специальных государственных органах, Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Военнослужащим, проживавшим до 1 января 2018 года в служебном жилище, находящемся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов и (или) в общежитии, при увольнении с воинской службы (за исключением случаев увольнения по отрицательным мотивам) жилищные

выплаты осуществляются за весь период проживания в указанном жилище в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

Действие настоящего пункта в части получения военнослужащими жилищных выплат за период со дня признания их нуждающимися в жилище до 1 января 2018 года не распространяется на военнослужащих, ранее реализовавших право на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда, за исключением военнослужащих, осуществивших приватизацию через купонный механизм, либо получивших денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации.

6. Военнослужащим при увольнении с воинской службы по причине увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученного в период прохождения воинской службы, по которому военно-врачебной комиссией военнослужащий признан не годным к воинской службе с исключением с воинского учета, жилищные выплаты перечисляются в виде единовременной денежной компенсации. Размер единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его увольнения составу семьи, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором военнослужащий проходил воинскую службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении военнослужащим противоправных действий или по причине алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов) или причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью.

*В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

7. Военнослужащим, обеспеченным служебным жилищем, находящимся на территории военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов или в общежитии, жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от размера жилищных выплат, определенного в соответствии с настоящей главой.

*В пункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

8. Перечень закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов, содержание служебных жилищ и централизованное отопление в которых обеспечиваются за счет государства, утверждается Правительством Республики Казахстан.

9. Члены семьи военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении воинской службы, не могут быть выселены из занимаемого жилища без предоставления другого жилища на безвозмездной основе.

10. За военнослужащими, направленными для прохождения воинской службы за границу, занимаемые жилища и (или) назначенные жилищные выплаты сохраняются на все время пребывания за границей.

11. Реализация права на жилище военнослужащими Службы государственной охраны Республики Казахстан (кроме военнослужащих срочной службы) производится в порядке, предусмотренном настоящей главой, за исключением [пунктов 1 - 10](#) настоящей статьи.

Военнослужащие Службы государственной охраны Республики Казахстан (кроме военнослужащих срочной службы), обеспеченные жилищем до 1 января 2015 года, приватизируют его в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

12. Право военнослужащих на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 101-3. Признание сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих нуждающимися в жилище**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

1. Сотрудники специальных государственных органов (за исключением курсантов и слушателей специальных (военных) учебных заведений), сотрудники оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащие (за исключением военнослужащих срочной службы, курсантов и кадетов военных учебных заведений, военнообязанных, призванных на воинские сборы) признаются нуждающимися в жилище в случаях, если:

1) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

2) они не имеют в постоянном пользовании жилища, полученного из государственного жилищного фонда, в данном населенном пункте;

3) жилище, в котором они проживают, не отвечает установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;

4) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по [списку заболеваний](#), утвержденному Правительством Республики Казахстан), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

При этом сотрудникам специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащим отказывается в признании нуждающимися в жилище, если они в течение последних пяти лет произвели отчуждение пригодного для проживания жилища в населенном пункте, в котором они проходят службу. В этом случае отчуждение доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Действие настоящего пункта в части признания нуждающимися в жилище распространяется на членов семьи сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.

В случае, если супруг (супруга) сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего имел (имела) жилище в данном населенном пункте до вступления в брак, сотрудник специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащий признается нуждающимся в жилище без учета супруга (супруги).

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

2. Если оба супруга являются сотрудниками специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и (или) военнослужащими, жилищные выплаты производятся одному из супругов по их выбору.

3. Если оба супруга являются военнослужащими, денежная компенсация взамен права безвозмездной приватизации служебного жилища выплачивается одному из супругов по их выбору. При этом супруги, реализовав данное право, не вправе претендовать на

получение служебного жилища и (или) жилищных выплат по месту получения данной компенсации.

*См: [Приказ Министра обороны Республики Казахстан от 26 мая 2020 года № 232 «Об утверждении Правил оказания государственной услуги «Постановка на учет нуждающихся в служебном жилище военнослужащих Вооруженных Сил Республики Казахстан»](#)*

#### **Статья 101-4. Основания приостановления, возобновления и прекращения жилищных выплат**

1. При перемещении получателей жилищных выплат жилищные выплаты приостанавливаются и возобновляются в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

2. Жилищные выплаты прекращаются в случаях:

*Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 06.10.20 г. № 365-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

1) увольнения сотрудника из специального государственного органа или военнослужащего с воинской службы, увольнения сотрудника оперативно-следственного подразделения из уполномоченного органа по противодействию коррупции или его перевода в подразделение уполномоченного органа по противодействию коррупции, не являющееся оперативно-следственным;

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

2) утраты сотрудником специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащим статуса нуждающегося в жилище, за исключением случаев, когда обязательство по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, им не исполнено;

*В подпункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

3) исключения сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением умершим;

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI \(см. стар. ред.\)](#)*

4) отказа сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего от получения жилищных выплат.

#### **Статья 101-5. Цели использования жилищных выплат**

Получатель жилищных выплат использует имеющиеся на личном специальном счете деньги на основе соответствующих договоров, зарегистрированных в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, в целях:

1) приобретения в собственность жилища, в том числе с рассрочкой платежей или использованием ипотечного кредита (займа);

2) оплаты аренды жилища или оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) погашения ранее полученного ипотечного кредита (займа);

4) уплаты взносов при долевом участии в жилищном строительстве;

5) уплаты взносов при участии в жилищном и жилищно-строительном кооперативе;

6) пополнения накоплений в виде жилищных строительных сбережений, которые не могут быть истребованы иначе как на цели улучшения жилищных условий, определенных



Законом Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», за исключением лиц, уволенных со службы;

7) улучшения жилищных условий в соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан».

#### **Статья 101-6. Права получателя жилищных выплат**

Получатель жилищных выплат вправе:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

1) ежегодно требовать в специальном государственном органе, уполномоченном органе по противодействию коррупции или государственном учреждении Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, сведения о деньгах, перечисленных на его личный специальный счет;

2) накапливать на личном специальном счете суммы неиспользованных жилищных выплат;

3) использовать жилищные выплаты по их назначению в любом регионе Казахстана независимо от того, где проходит службу;

*В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

4) с согласия специального государственного органа, уполномоченного органа по противодействию коррупции или государственного учреждения Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований и банка, где был открыт личный специальный счет, переводить неиспользованные суммы жилищных выплат из одного банка второго уровня в другой без изменения их целевого назначения.

#### **Статья 101-7. Обязанности получателя жилищных выплат**

Получатель жилищных выплат обязан:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

1) при изменении состава семьи уведомить об этом специальный государственный орган, уполномоченный орган по противодействию коррупции или государственное учреждение Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, в срок не более десяти рабочих дней со дня регистрации акта гражданского состояния и получения соответствующего свидетельства;

*В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

2) при утрате статуса нуждающегося в жилище, исполнении обязательств по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом, уведомить об этом специальный государственный орган, уполномоченный орган по противодействию коррупции или государственное учреждение Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, в котором проходит службу, в срок не более десяти рабочих дней со дня утраты статуса нуждающегося в жилище и исполнения данных обязательств;

*В подпункт 3 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI (см. стар. ред.)*

3) направить их на цели, предусмотренные статьей 101-5 настоящего Закона, в соответствии с договором, заключаемым между специальным государственным органом, сотрудником специального государственного органа, а также между уполномоченным органом по противодействию коррупции, сотрудником оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или государственным учреждением Вооруженных Сил, других войск и воинских

формирований, военнослужащим и банком второго уровня, в котором открыт личный специальный счет сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего.

#### **Статья 101-8. Гарантии неприкосновенности жилищных выплат**

Не допускаются наложение ареста, обращение взыскания и приостановление расходных операций по банковским счетам, открытым в качестве личного специального счета, на которые зачисляются жилищные выплаты, а также на суммы жилищных выплат на сберегательных счетах для целей, указанных в [подпункте 6\) статьи 101-5](#) настоящего Закона, по обязательствам получателя жилищных выплат.

Жилищные выплаты, деньги, находящиеся на банковских счетах в жилищных строительных сберегательных банках в виде жилищных строительных сбережений, накопленные за счет использования жилищных выплат, не подлежат изъятию в бюджет, не могут являться предметом залога или иного обременения по обязательствам владельца или других лиц, за исключением договоров по обеспечению личных потребностей в жилище получателей жилищных выплат.

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

#### **Статья 101-9. Права членов семьи, наследников сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, исключенных из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием безвестно отсутствующими или объявлением умершими при прохождении службы**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. В случае исключения сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего из списков личного состава в связи с гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением умершим члены его семьи, а в случае их отсутствия наследники имеют право использования жилищных выплат, находящихся на личном специальном счете, на цели, предусмотренные [статьей 101-5](#) настоящего Закона. При этом личный специальный счет такого сотрудника или военнослужащего закрывается после полного использования жилищных выплат.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

2. Членам семьи сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении службы, жилищные выплаты производятся в виде единовременной денежной компенсации. Размер единовременной денежной компенсации определяется путем умножения нормы полезной площади, соответствующей на момент его гибели составу семьи, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором сотрудник специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащий проходил службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных жилищных выплат.

Единовременная денежная компенсация не выплачивается, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что гибель (смерть) сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего наступила:

- 1) в результате самоубийства, за исключением случаев доведения до самоубийства;
- 2) при совершении уголовного или административного правонарушения;
- 3) в результате употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);
- 4) в результате умышленного причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда здоровью в целях получения единовременной денежной компенсации или уклонения от службы;

*В подпункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

- 5) в результате действий сотрудника специального государственного органа, оперативно-следственного подразделения уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащего, нарушившего условия контракта о прохождении службы.

*В статью 101-10 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.10.20 г. № 365-VI](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 101-10. Члены семьи сотрудников специальных государственных органов или военнослужащих, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции**

В целях настоящего Закона к членам семьи сотрудников специальных государственных органов, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих относятся:

- 1) супруга или супруг;
- 2) совместный или одного из супругов ребенок (дети);
- 3) совместный или одного из супругов ребенок (дети) старше восемнадцати лет, ставший инвалидом до достижения им (ими) возраста восемнадцати лет.

*В заголовок главы 14 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Глава 14. Прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В статью 102 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 102. Расторжение нанимателем договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

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

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

2. В случае выезда нанимателя (поднанимателя) и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма (поднайма) жилища считается расторгнутым со дня выезда.

*В статью 103 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 103. Расторжение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по требованию наймодателя и выселение нанимателя (поднанимателя) из жилища**

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Законом.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#))*

2. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, допускается в случаях расторжения договора найма (поднайма), а также по другим основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. Выселение без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается.

**Статья 104. Выселение с предоставлением другого жилища из государственного жилищного фонда**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. Граждане выселяются из жилищ в государственном жилищном фонде и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, с предоставлением другого благоустроенного жилища, кроме случаев, предусмотренных [статьей 107](#), пунктом 1 статьи [108](#), [статьями 111](#) и [114](#) настоящего Закона.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#))*

2. В случаях, указанных в пункте 1 [статьи 91](#) и [пункте 3](#) статьи 103 настоящего Закона, предоставляется другое, пригодное для проживания жилое помещение.

3. Предоставление другого жилища обеспечивает юридическое лицо, предъявившее требование о выселении.

*В статью 105 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 105. Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде,

может быть расторгнут, а наниматель (поднаниматель) выселен с предоставлением другого благоустроенного жилища в случаях:

*В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

1) если многоквартирный жилой дом подлежит сносу в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд;

*Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

2) если многоквартирный жилой дом подлежит переоборудованию в силу [непригодности](#) для дальнейшего проживания (пребывания);

*Подпункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

3) если многоквартирный жилой дом признан аварийным;

4) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища ([пункты 2 и 3](#) статьи 91 настоящего Закона);

5) признания договора найма (поднайма) жилища недействительным по основаниям, предусмотренным [пунктом 2](#) статьи 108 настоящего Закона.

2. Предоставляемое взамен освобождаемого благоустроенное жилище должно отвечать требованиям и условиям [статей 75 и 76](#), [пунктов 2, 3, 4](#) статьи 106 настоящего Закона.

*В статью 106 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

**Статья 106. Жилище, предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, другое жилище должно отвечать требованиям [статей 75 и 76](#) настоящего Закона и не может быть размером меньше того, которое занимали выселяемые.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

2. Если наниматель (поднаниматель) занимал более одной комнаты, ему должно быть предоставлено отдельное жилище, состоящее из того же числа комнат.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.)*

3. Если наниматель (поднаниматель) имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными [пунктом 1](#) статьи 75 настоящего Закона, а нанимателю (поднанимателю) или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, - с учетом права на дополнительную площадь.

4. Гражданам, проживающим в сносимом жилище не менее пятнадцати лет, по их желанию, другое благоустроенное жилище предоставляется в жилых домах, построенных на месте сносимых строений или вблизи от них. До предоставления такого жилища эти граждане обеспечиваются временным жильем, отвечающим требованиям [пункта 5](#) настоящей статьи.

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. стар. ред.)*

5. Пригодное для проживания жилище должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#).



Переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу [статьи 69](#) настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий. Расходы нанимателя (поднанимателя), связанные с переселением в случаях, указанных в [подпунктах 1\), 2\), 3\), 4\)](#) пункта 1 статьи 105 настоящего Закона, должны быть возмещены наймодателем.

*В пункт 6 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. [стар. ред.](#))*

6. Споры, связанные с выселением граждан по основаниям, предусмотренным [статьей 105](#) настоящего Закона, решаются в судебном порядке.

В решении суда о выселении нанимателя (поднанимателя) должно быть указано жилище, предоставляемое выселяемому, с обозначением адреса, по которому это жилище находится, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2](#) статьи 108 настоящего Закона.

*В статью 107 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. [стар. ред.](#))*

**Статья 107. Основания выселения без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде**

Выселение нанимателя (поднанимателя), членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц без предоставления другого жилища допускается в случаях, если:

- 1) они систематически разрушают или портят жилище;
- 2) они используют жилище с нарушением требований [статьи 4](#) настоящего Закона;
- 3) они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одном помещении или в одном жилом доме;
- 4) они без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем;
- 5) лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;
- 6) лицо самоуправно заняло жилище;
- 7) договор найма (поднайма) жилища был признан недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 1 [статьи 108](#) настоящего Закона;
- 8) они приобрели иное жилище на праве собственности, независимо от его места нахождения;

*См.: [Нормативное постановление Конституционного Совета РК от 21 января 2020 года № 1](#) «О проверке конституционности подпункта 8) статьи 107 Закона РК «О жилищных отношениях» по представлению Алатауского районного суда города Алматы»  
Статья дополнена подпунктом 8-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)*

8-1) они приобрели в собственность квартиру в многоквартирном жилом доме, расположенном в том же населенном пункте, путем участия в жилищно-строительном кооперативе;

*В подпункт 9 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. [стар. ред.](#))*

9) возникли основания, предусмотренные [статьями 111](#) (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3](#) статьи 101, [пунктом 2](#) статьи 109) и [114](#) настоящего Закона.

*В статью 108 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.07.06 г. № 182-III](#) (см. [стар. ред.](#))*

**Статья 108. Последствия признания недействительным договора найма (поднайма) жилища**

1. В случае признания договора найма (поднайма) жилища недействительным вследствие заведомо неправомерных действий лиц, заключивших договор и получивших жилище, они подлежат выселению без предоставления другого жилища.

2. Если договор найма (поднайма) жилища признан недействительным по другим основаниям, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, указанные в договоре граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного жилища. Обязанность предоставления другого жилища возлагается на юридическое лицо, действия которого послужили основанием признания договора недействительным. В этом случае в решении суда может не указываться адрес предоставляемого жилища.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.07.07 г. № 276-III \(см. стар. ред.\)](#)*

3. Должностное лицо, допустившее неправомерные действия при заключении договора найма (поднайма), привлекается к ответственности в порядке, установленном [законами Республики Казахстан](#).

## **Глава 15. ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛИЩАМИ И ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ОБЩЕЖИТИЯХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

*В статью 109 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III \(введен в действие с 1 января 2005 года\) \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV \(см. стар. ред.\)](#); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV \(см. стар. ред.\)](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V \(см. стар. ред.\)](#)*

### **Статья 109. Служебные жилища**

*Пункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 24.11.15 г. № 421-V \(см. стар. ред.\)](#)*

1. Служебные жилища предназначаются для заселения по договору найма гражданами Республики Казахстан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы, а также гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с [законодательством](#) Республики Казахстан о занятости населения.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 24.11.15 г. № 421-V \(см. стар. ред.\)](#)*

2. Работники государственных учреждений и судьи, за исключением случаев, предусмотренных настоящим [Законом](#), могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, в бюджетных организациях, государственных предприятиях или в должности судьи (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

- 1) ликвидация организации, сокращение численности или штата работников;
- 2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;
- 3) в связи с выходом на пенсию.

В случае смерти работника, которому было предоставлено служебное жилище, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

Граждане Республики Казахстан и кандасы, которым служебные жилища были предоставлены как участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с [законодательством](#) Республики Казахстан о занятости населения, могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они прожили в служебном жилище не менее пяти лет.

3. Порядок приватизации служебных жилищ определяется Правительством Республики Казахстан.

4. При наличии оснований, установленных пунктом 2 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища. Данное жилище переводится в коммунальный жилищный фонд для последующей его приватизации нанимателем.

*Статья 110 изложена в редакции Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV (см. стар. ред.)*

#### **Статья 110. Предоставление служебного жилища и пользование им**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V (см. стар. ред.)*

1. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, в том числе государственными служащими корпуса «Б», назначенными на должность в порядке ротации, и пользования им определяется Правительством Республики Казахстан.

К пользованию служебным жилищем, предназначенным для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, не применяются правила статей 90, 93 и 95 настоящего Закона.

*Пункт 2 изложен в редакции Закона РК от 24.11.15 г. № 421-V (см. стар. ред.)*

2. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения, и пользования им определяется Правительством Республики Казахстан.

На предоставляемое служебное жилье, предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения, не распространяется действие статей 71, 72, 73, 74, 90, 93 и 95 настоящего Закона.

#### **Статья 111. Выселение из служебных жилищ**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 27.06.11 г. № 444-IV (см. стар. ред.); изложен в редакции Закона РК от 23.11.15 г. № 417-V (см. стар. ред.)*

1. Работники, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми им предоставлялось служебное жилище, в том числе государственные служащие корпуса «Б», назначенные на должность в порядке ротации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 109 настоящего Закона, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

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

*В статью 112 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 07.06.99 г. № 391-1 (см. стар. ред.); Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III (см. стар. ред.)*

#### **Статья 112. Порядок предоставления жилого помещения в общежитиях государственного жилищного фонда**

Жилое помещение в общежитии государственного жилищного фонда предоставляется для проживания лиц, работающих по трудовому договору, на период работы, а также студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся на период учебы по решению администрации предприятия, учреждения.

В решении должны быть перечислены все лица, вселяемые вместе с тем, кому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц запрещается.

**Статья 113.** Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 27.06.11 г. № 444-IV ([см. стар. ред.](#))

*В статью 114 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.06.99 г. № 391-1; [Законом](#) РК от 15.05.07 г. № 253-III ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 114. Выселение из общежития государственного жилищного фонда**

1. Лица, работавшие по трудовому договору и прекратившие эти трудовые отношения, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению вместе с проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения из общежития государственного жилищного фонда, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Данное положение не распространяется на лиц, получивших право на проживание в жилых помещениях комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда на основании трудового договора или иных решений местных исполнительных органов и администрации предприятия (учреждения), а также других лиц, фактически проживающих с момента вселения до вступления в силу настоящего Закона.

2. Выселение из общежитий без предоставления другого жилого помещения возможно также по основаниям, предусмотренным [статьей 107](#) настоящего Закона.

## РАЗДЕЛ 5

### Глава 16. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩА

*В статью 115 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.05.07 г. № 253-III ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 115.** Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 22.07.11 г. № 479-IV ([см. стар. ред.](#))

*В статью 116 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 10.07.01 г. № 227-II ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 116. Договор об освобождении подлежащего сносу жилища под условие предоставления взамен другого жилища**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 01.03.11 г. № 414-IV ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 29.12.14 г. № 270-V ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))*

1. В случае сноса в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд между местным исполнительным органом и собственниками (нанимателями) жилищ может быть заключен договор о предоставлении в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке бывшим собственникам (нанимателям) взамен снесенных жилищ.

В этом случае местный исполнительный орган обязан предоставить собственнику (нанимателю) благоустроенное жилище, отвечающее требованиям [пункта 1](#) статьи 76 настоящего Закона, а собственники (наниматели) жилищ, подлежащих сносу, обязаны освободить занимаемые ими жилища в обусловленный договором срок. По согласованию сторон в договоре могут быть предусмотрены иные условия и сроки предоставления благоустроенного жилища, сумма возможной компенсации, размеры жилища, этажность, количество комнат, состав семьи и другие затрагивающие интересы сторон условия.

Жилища могут предоставляться соответственно в собственность или в пользование.

До предоставления благоустроенного жилища подлежащие выселению граждане расселяются (с их согласия) во временных жилищах, находящихся в данном населенном пункте и отвечающих санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#). Расходы по оплате временного жилища возлагаются на местный исполнительный орган.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)*

2. Если благоустроенное жилище не будет предоставлено в обусловленный договором срок, по решению суда местный исполнительный орган будет обязан за счет собственных средств приобрести для собственника (нанимателя), лишившегося жилья, другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным условиями договора, а также возместить ущерб, причиненный вследствие нарушения договорных обязательств.

## РАЗДЕЛ 6

### Глава 17. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### **Статья 117. Сохранение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище**

1. Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в жилище к моменту введения в действие настоящего Закона, сохраняют право на получение жилища из государственного жилищного фонда в прежнем порядке.

2. В случае передачи жилищного фонда государственных предприятий в государственный коммунальный жилищный фонд вместе с жилищным фондом соответствующему местному исполнительному органу передаются и списки граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище по месту работы.

При этом лица, состоявшие к моменту передачи жилищного фонда на учете нуждающихся в жилище по месту работы, включаются в списки, составленные по месту жительства, исходя из даты принятия их на учет по месту работы. Если указанные лица состоят на учете и по месту жительства, то они включаются в списки, исходя из даты принятия их на учет по месту работы или жительства, по выбору заявителя.

Местные исполнительные органы в десятидневный срок предают гласности изменения в списках нуждающихся в жилище с указанием и подтверждением причин внесенных изменений в порядке, установленном [статьей 78](#) настоящего Закона.

*В статью 118 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.03.02 г. № 308-II](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 06.01.11 г. № 379-IV](#) (см. стар. ред.); [Законом РК от 04.07.14 г. № 233-V](#) (см. стар. ред.)*

#### **Статья 118. Первоочередное и внеочередное предоставление жилища из государственного жилищного фонда**

1. В первую очередь жилище из государственного жилищного фонда предоставляется равно нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

*Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. стар. ред.)*

1) ветеранов Великой Отечественной войны и ветеранов, приравненных по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, а также ветеранов боевых действий на территории других государств, перечисленных в [подпунктах 1\), 2\), 3\), 4\) и 5\) статьи 5](#) Закона Республики Казахстан «О ветеранах»;

2) Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда, матерей, награжденных подвеской «Алтын алка» и которым ранее присвоено звание «Мать-героиня», а также лиц, награжденных орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

3) лиц, пребывавших в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР и Республики Казахстан, партизан гражданской и Великой Отечественной войн, воинов-



интернационалистов, а также других лиц, принимавших участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Казахстан;

4) инвалидов 1 и 2 групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);

5) семей погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая, или пропавших без вести воинов (партизан);

6) лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в [списке](#) заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;

7) граждан, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие экологических бедствий, Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

8) граждан, в отношении которых в судебном порядке установлен факт незаконного осуждения или внесудебных репрессий по политическим мотивам (признанных в судебном порядке жертвами [политических репрессий](#) или пострадавшими от политических репрессий);

*См: [Ответы Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства](#)*

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

10) лиц, воспитывающих детей-инвалидов;

11) многодетных семей;

12) инвалидов 3 группы, пенсионеров по возрасту, одиноких матерей (не состоящих в браке женщин, воспитывающих ребенка), семей при рождении близнецов, если эти категории граждан получают доходы ниже [прожиточного минимума](#), определяемого в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

13) демобилизованных военнослужащих, прослуживших свыше двадцати лет и уволенных с воинской службы в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов (численности), при возвращении к месту проживания на территории Республики Казахстан до воинской службы;

*В подпункт 14 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.12.19 г. № 294-VI](#) (см. стар. ред.)*

14) педагогов государственных учреждений образования;

15) медицинских и фармацевтических работников, непосредственно оказывающих медицинскую и лекарственную помощь населению в государственных учреждениях здравоохранения;

16) судей, сотрудников правоохранительных органов.

Граждане, получившие жилище из государственного жилищного фонда в первоочередном порядке, могут быть вновь включены в списки на получение другого жилища в первоочередном порядке лишь по решению местных исполнительных органов.

2. Вне очереди жилище из государственного жилищного фонда предоставляется нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия на территории Республики Казахстан стало [непригодным](#) для проживания;

2) лиц, возвратившихся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилища ввиду сноса или переоборудования в нежилое помещение;

3) лиц, освобожденных от отбывания наказания вследствие отмены приговора в связи с прекращением уголовного дела на основании [пунктов 1\), 2\), 5\), 6\), 7\) и 8\) части первой статьи 35](#) Уголовно-процессуального кодекса Республики Казахстан, утративших жилище вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата прежнего жилища, если требование о предоставлении жилища заявлено в течение года после реабилитации;

4) детей-сирот, не достигших двадцати лет, потерявших родителей до совершеннолетия. При призыве на воинскую службу возраст таких лиц продлевается на срок прохождения ими срочной воинской службы;

5) лиц, которым жилище должно быть предоставлено в силу государственных обязательств, вытекающих из трудового договора, либо неправомерно лишенных возможности пользоваться прежним жилищем;

6) лиц, избранных на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилище за ними не сохраняется.

3. Лица, удостоенные государственных наград Республики Казахстан, имеют право на получение жилья в порядке, установленном [законодательством](#) о государственных наградах Республики Казахстан.

### **Статья 119. Предоставление жилища из государственного жилищного фонда в силу договора**

1. Договоры, которые заключены в соответствии с действовавшим до вступления в силу настоящего Закона жилищным законодательством, подлежат исполнению и в тех случаях, когда настоящим Законом заключение подобных договоров не предусмотрено.

2. В случае передачи жилищного фонда государственного предприятия, заключившего договор о предоставлении жилого помещения, в государственный коммунальный жилищный фонд обязанность предоставления жилища, обусловленного договором, возлагается на местные исполнительные органы, принявшие этот фонд в свое ведение.

3. При передаче государственного жилищного фонда и незавершенного строительством жилого дома другому застройщику на него возлагаются обязанности предоставления жилища, обусловленного договором прежнего застройщика.

*Закон дополнен статьей 119-1 в соответствии с [Законом РК от 10.07.01 г. № 227-II](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 119-1. Особенности предоставления жилища в собственность при сносе в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд в столице Республики Казахстан**

В столице Республики Казахстан при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд по выбору собственника жилища, расположенного на отчуждаемом земельном участке, выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища либо предоставляется в собственность благоустроенное жилище, полезная площадь которого не должна превышать полезной площади принудительно отчуждаемого жилища, если гражданам не гарантированы законом иные льготные нормы.

Предоставление бывшим собственникам (нанимателям) в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилищах взамен снесенных в силу договорных обязательств осуществляется только при согласии застройщика.

*Закон дополнен статьей 119-2 в соответствии с [Законом РК от 09.07.04 г. № 587-II](#)*

### **Статья 119-2. Особенности уступки права требования по ипотечному жилищному займу**

Действие [статьи 98-1](#) настоящего Закона распространяется только на правоотношения, возникшие в связи с реализацией [Указа](#) Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. № 1344 «О новой жилищной политике».

*В статью 120 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.03.02 г. № 308-II](#) (см. [стар. ред.](#))*

#### **Статья 120. Особенности выселения из служебных жилищ**

Без предоставления другого пригодного для проживания жилища не могут быть выселены из служебного жилища, предоставленного до введения в действие настоящего Закона:

*Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 03.12.15 г. № 433-V](#) (см. [стар. ред.](#))*

1) инвалиды (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);

*Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) (см. [стар. ред.](#))*

2) участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные по льготам к участникам Великой Отечественной войны;

*Статья дополнена подпунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#)*

2-1) ветераны боевых действий на территории других государств, перечисленные в [подпунктах 1\), 2\), 3\), 4\) и 5\) статьи 5](#) Закона Республики Казахстан «О ветеранах»;

3) семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов;

4) граждане, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

5) лица, проработавшие на предприятии или в учреждении, предоставившем служебное жилище, не менее 10 лет;

6) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилище, но не прекратившие трудовых отношений с этим предприятием или учреждением;

7) лица, уволенные по возрасту или по состоянию здоровья, а также в связи с сокращением штатов, ликвидацией предприятия или учреждения;

8) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилище;

9) многодетные семьи.

*В статью 121 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. [стар. ред.](#))*

#### **Статья 121. Пользование жилищами, принадлежащими юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности**

Договор найма жилища, принадлежащего юридическому лицу, основанному на негосударственной форме собственности, заключенный до введения в действие настоящего Закона, сохраняет силу на срок действия указанного договора.

**Президент  
Республики Казахстан**

**Н. НАЗАРБАЕВ**