О жилищных отношениях

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94.

Вниманию пользователей!
Для удобства пользования РЦПИ создано ОГЛАВЛЕНИЕ

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

Сноска. По всему тексту:

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

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

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

РАЗДЕЛ 1

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

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

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

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

3) требованиями к индивидуальным и многоквартирным жилым домам;

4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;

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

6) особенностями жилищного обеспечения сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением

курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве , курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы);

7) реализацией национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов.

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

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

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

5. Не распространяется действие законов Республики Казахстан "О государственных закупках" и "О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора", если собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок является организация с участием государства, на правоотношения, урегулированные настоящим Законом, в части оплаты:

1) текущих взносов;

2) накопительных взносов;

3) целевых взносов;

4) текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок.

Сноска. Статья 1 с изменениями, внесенными законами РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (

вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

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

1-1) текущие взносы – обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на покрытие расходов по управлению объектом кондоминиума;

1-2) малообеспеченные семьи (граждане) – лица, которые в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан имеют право на получение жилищной помощи;

1-3) военнослужащие – граждане Республики Казахстан, состоящие на воинской службе в Вооруженных Силах Республики Казахстан, других войсках и воинских формированиях;

1-4) управляющая компания – субъект предпринимательства, оказывающий услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора управления объектом кондоминиума или протокола собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

1-5) единая республиканская электронная база – электронная база данных, содержащая сведения о гражданах Республики Казахстан, кандасах, поставленных на учет нуждающихся в жилище местными исполнительными органами в соответствии с настоящим Законом;

1-6) бюджетные организации – государственные учреждения и казенные предприятия;

1-7) 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;

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

1-8) единый расчетный центр – юридические лица, соответствующие определяемым уполномоченным органом требованиям и порядку работы, осуществляющие

формирование единого платежного документа и обеспечивающие взаимодействие между поставщиками коммунальных услуг и потребителями коммунальных услуг на основе информационных систем;

1-9) единый платежный документ – документ, составленный на бумажном носителе либо сформированный в электронной форме, на основании или с помощью которого осуществляются платеж и (или) перевод денег, составленный для осуществления оплаты коммунальных и дополнительных услуг;

3) голосование – процедура, при которой собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок выражают свое мнение для принятия решения по вопросам, связанным с управлением объектом кондоминиума, путем подсчета голосов;

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

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

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

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

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

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

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

9-1) накопительные взносы – обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей;

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

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

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

12) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а также на надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, регулирование порядка его использования, организацию предоставления коммунальных услуг;

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

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

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

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

15-2) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального

опубликования).

15-3) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

16-2) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

16-5) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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, предназначенное для стоянки автотранспортных средств, состоящее из парковочных мест;

16-8) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и (или) принятие решений, связанных с управлением объектом кондоминиума;

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 квартиры, нежилого помещения, сопряженное с изменением границ этой квартиры, нежилого помещения;

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

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

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

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

21) жилище, приравненное к служебному, - жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и правоохранительных органов,

органов гражданской защиты, а также лицам, занимающим государственные выборные должности, или из жилищного фонда государственного предприятия работникам данного государственного предприятия;

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

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

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

22-1) целевые взносы – взносы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок для оплаты мероприятий, не предусмотренных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума;

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

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

23-2) текущие взносы на содержание парковочных мест, кладовок – обязательные ежемесячные взносы собственников парковочных мест, кладовок на покрытие расходов по содержанию парковочных мест, кладовок;

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

24-1) кооператив собственников квартир (нежилых помещений) – некоммерческая организация, образованная собственниками квартир, нежилых помещений для оказания услуг по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора управления объектом кондоминиума или протокола собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

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

24-3) ротационные выплаты – выплаты в целях найма жилища, устанавливаемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан в сфере государственной службы, ротированным в другой населенный пункт государственным служащим;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41-1) меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий, – комплекс мер, определяемых настоящим Законом, для государственной поддержки граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем";

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

43) жилищная помощь – выплата из местного бюджета, предоставляемая малообеспеченным семьям (гражданам) для компенсации разницы между расходами на содержание единственного жилища либо его части, находящегося в собственности или полученного из государственного жилищного фонда, или арендованного местным

исполнительным органом в частном жилищном фонде, и предельно допустимым уровнем расходов малообеспеченных семей (граждан) на эти цели, установленным местными представительными органами, в порядке, определенном настоящим Законом;

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

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

44-1) электронная база "Центр обеспечения жилищем" – электронная база данных, содержащая сведения о гражданах Республики Казахстан, кандасах, поставленных на учет нуждающихся в жилище жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, в порядке, определенном настоящим Законом;

44-2) жилищный сертификат – форма денежного обязательства местного исполнительного органа, предоставляемая гражданам Республики Казахстан для покрытия части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам при приобретении жилища в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и в соответствии с настоящим Законом;

44-3) 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;

Жилищные выплаты подразделяются на текущие и единовременные жилищные выплаты, денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации жилища (далее – денежная компенсация).

Под текущими жилищными выплатами понимаются выплаты, осуществляемые на ежемесячной основе в соответствии с пунктом 1 статьи 101-4 настоящего Закона.

Под единовременными жилищными выплатами понимаются выплаты единовременного характера, предусмотренные пунктом 4 статьи 101-1, пунктами 2 и 4 статьи 101-9 и пунктом 1 статьи 101-12 настоящего Закона, а также жилищные выплаты единовременного характера, выплаченные получателям жилищных выплат до 1 июля 2025 года.

Под денежной компенсацией понимается выплата единовременного характера, предусмотренная статьей 101-13 настоящего Закона;

44-4) получатель жилищных выплат – сотрудник специального государственного органа и военнослужащий (за исключением военнослужащего срочной воинской

службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, курсанта, слушателя, кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы), а также сотрудник правоохранительного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта), находящиеся на должности, подпадающей под получение жилищных выплат , которым назначены жилищные выплаты, а также члены семьи указанных сотрудников и военнослужащего, погибших (умерших) при прохождении службы;

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

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

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

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

48-1) электронная платформа закупок национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов (далее – электронная платформа) – информационная система, обеспечивающая проведение электронных закупок в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов, предоставляющая электронные услуги по обеспечению точки доступа для приобретения товаров, работ и услуг, заключения договора о строительстве "под ключ" , а также отбора и мониторинга проектов в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

48-2) технический оператор в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов (далее – технический оператор) – юридическое лицо со стопроцентным участием государства в уставном капитале;

49) энергоэффективный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, построенный с использованием энерго-, ресурсосберегающих и

энергоэффективных технологий и материалов, соответствующий одному из классов энергоэффективности;

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

Сноска. Статья 2 в редакции Закона РК от 08.06.2009 № 163-IV; с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 478-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); Конституционным Законом РК от 03.07.2013 № 121-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 10.01.2015 № 275-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (порядок введения в действие см. ст.2); от 13.05.2020 № 327-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 21.05.2024 № 86-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (

порядок введения в действие см. ст.2); от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

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

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

2-1. Исключен Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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

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

Сноска. Статья 3 с изменениями, внесенными законами РК от 08.06.2009 № 163-IV; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 03.07.2014 № 229-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 4. Использование квартир, нежилых помещений

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

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

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

Статья 5. Совместная эксплуатация жилого дома

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

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

Сноска. Статья 6 исключена Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан

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

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

Статья 8. Разрешение жилищных споров

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

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

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

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

2. Работники жилищного строительного сберегательного банка, обладающего статусом национального института развития, имеющие доступ к персональным данным , а также к информации, сведениям и документам, составляющим служебную, коммерческую, банковскую или иную охраняемую законом тайну, несут

ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан за их утрату, передачу или иное незаконное разглашение.

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 8-1 в соответствии с Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

Статья 10. Международные договоры

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

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

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

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

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Правительство Республики Казахстан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) определяет технического оператора в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов.

Сноска. Статья 10-1 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.07.2013 № 124-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

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

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

1-2) осуществляет координацию и методическое руководство жилищного строительного сберегательного банка, обладающего статусом национального института развития, при реализации функций, предусмотренных настоящим Законом;

1-3) осуществляет мониторинг списков граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем";

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

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

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

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

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

7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;

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

9) разрабатывает и утверждает правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания собственников квартир, нежилых помещений, многоквартирного жилого дома и формы ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума;

9-1) утверждает правила предоставления жилищной помощи;

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

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

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

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

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

10-4) разрабатывает и утверждает методику расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, а также методику расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

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

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

опубликования).

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

10-8) осуществляет мониторинг предоставления жилищной помощи;

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

10-10) разрабатывает и утверждает правила по управлению объектом кондоминиума;

10-11) разрабатывает и утверждает типовые договоры сотрудничества между объединением собственников имущества или субъектом управления объектом кондоминиума и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

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

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

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

10-15) разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг, требования к единому платежному документу 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 многоквартирного жилого дома и типовой устав кооператива собственников квартир (нежилых помещений);

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

Примечание ИЗПИ!

В подпункт 10-19) предусматривается изменение Законом РК от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 01.01.2026).

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) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 объектом кондоминиума;

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 типовой договор управления объектом кондоминиума;

10-26) исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

10-32) разрабатывает и утверждает правила постановки на учет нуждающихся в жилище граждан Республики Казахстан, кандасов в электронную базу "Центр обеспечения жилищем";

10-33) разрабатывает и утверждает правила реализации мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий;

10-34) разрабатывает и утверждает правила постановки на учет нуждающихся в жилище лиц и предоставления жилища из жилищного фонда государственных учреждений и государственных предприятий;

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

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

10-37) разрабатывает и утверждает правила субсидирования ставки купонного вознаграждения по облигациям, выпущенным эмитентом для дальнейшей выдачи ипотечных жилищных займов в целях улучшения жилищных условий;

10-38) осуществляет субсидирование ставки купонного вознаграждения по облигациям, выпущенным эмитентом для дальнейшей выдачи ипотечных жилищных займов в целях улучшения жилищных условий;

10-39) разрабатывает и утверждает квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом;

10-40) разрабатывает и утверждает правила ведения реестра многоквартирных жилых домов по формам управления объектом кондоминиума и субъектам управления объектом кондоминиума и реестра субъектов управления объектом кондоминиума и управляющих многоквартирными жилыми домами;

10-41) разрабатывает и утверждает типовую конкурсную документацию проектов модернизации и строительства энергетической и коммунальной инфраструктуры в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

10-42) разрабатывает и утверждает правила планирования, отбора, согласования проектов, мониторинга процессов проектирования, строительства и (или) эксплуатации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

10-43) устанавливает порядок для обеспечения информационной безопасности в сфере водоснабжения и (или) водоотведения;

10-44) определяет отраслевой центр информационной безопасности в сфере водоснабжения и (или) водоотведения;

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

Сноска. Статья 10-2 с изменениями, внесенными законами РК от 17.07.2009 N 188-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 19.03.2010 № 258-IV; от 06.01.2011 № 378-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого

официального опубликования); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 10.07.2012 № 36-V(вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.06.2013 № 102-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.07.2013 № 124-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.01.2021 № 399-VI (вводится в действие с 01.01.2021); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2023 № 40-VIII (вводится в действие с 01.01.2024); от 22.11.2024 № 138-VIII (порядок введения в действие см. ст. 2); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы , районов, городов областного значения осуществляют в соответствии с законодательством Республики Казахстан полномочия по обеспечению прав и законных интересов граждан, а также утверждают минимальный размер взносов на управление объектом кондоминиума в размерах месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

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

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

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

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

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

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

6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов с составлением инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума, а также изготовление (восстановление) кадастрового паспорта объекта недвижимости на многоквартирный жилой дом и придомовой земельный участок, в том числе на основании поступления соответствующего обращения от:

собственников квартир, нежилых помещений по решению собрания;

председателя объединения собственников имущества;

субъекта управления объектом кондоминиума;

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

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

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

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

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

12) оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;

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

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

15) регистрируют договоры участия в жилищно-строительном кооперативе;

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

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

16-2) осуществляют мониторинг списков граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", в пределах соответствующей административно-территориальной единицы;

16-3) оказывают информационную, консультативную, методическую помощь гражданам Республики Казахстан, кандасам, нуждающимся в жилище, для предоставления мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий;

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

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

опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 05.04.2023 № 221-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (порядок введения в действие см. ст. 2); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства

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

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

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

2. Субъектами информатизации (участниками) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются уполномоченный орган, местные исполнительные органы, субъекты естественных монополий, объединения собственников имущества, субъекты управления объектом кондоминиума, собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок и иные субъекты.

2-1. Субъекты (участники) информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, за исключением потребителей, передают данные, включая данные, сформированные единым расчетным центром, техническому оператору.

3. Исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

законами РК от 03.01.2022 № 101-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-7. Жилищный строительный сберегательный банк, обладающий статусом национального института развития

1. Жилищный строительный сберегательный банк, обладающий статусом национального института развития, является юридическим лицом, созданным по решению Правительства Республики Казахстан, осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. Жилищный строительный сберегательный банк, обладающий статусом национального института развития, осуществляет:

1) ведение и актуализацию единой республиканской электронной базы;

2) формирование, ведение и актуализацию электронной базы "Центр обеспечения жилищем";

3) реализацию мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий, предусмотренных подпунктами 2) и 3) пункта 1 статьи 10-8 настоящего Закона;

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

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-7 в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-8. Меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий

1. К мерам государственной поддержки, направленным на улучшение жилищных условий, относятся:

1) предоставление жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

2) субсидирование части арендной платы за жилище, арендованное в частном жилищном фонде;

3) предоставление льготных ипотечных жилищных займов через систему жилищных строительных сбережений;

4) предоставление жилищных сертификатов.

2. Меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий, предусмотренные подпунктами 1) и 4) пункта 1 настоящей статьи, реализуются местными исполнительными органами.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-8 в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-9. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и государственный контроль и надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств

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

2. Субъектами государственного контроля и надзора являются:

1) объединение собственников имущества;

2) субъекты управления объектом кондоминиума.

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

4) определению и назначению временной управляющей компании;

5) ведению реестра многоквартирных жилых домов по формам управления объектом кондоминиума и субъектам управления объектом кондоминиума;

6) ведению реестра субъектов управления объектом кондоминиума и управляющих многоквартирными жилыми домами с размещением его на интернет-ресурсе местного исполнительного органа;

7) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил по управлению объектом кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях.

Должностные лица жилищной инспекции, осуществляющие государственный контроль и надзор, указанные в пункте 1 настоящей статьи, проводят контроль за соблюдением требований по:

1) представлению ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума в установленные сроки при обращении собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) открытию текущего счета для зачисления денег на управление объектом кондоминиума (текущий счет) и сберегательного счета для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет) в банках второго уровня в соответствии с требованиями настоящего Закона в установленные сроки при обращении собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) осуществлению мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для маломобильных групп населения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

4) наличию договоров по управлению объектом кондоминиума;

5) наличию регистрации объектов кондоминиума;

6) наличию годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, утвержденной протоколом собрания;

7) наличию подтверждающих документов о проведении ежегодного акта осмотра объекта кондоминиума на основании инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума;

8) наличию подтверждающих документов о выполнении работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования;

9) содержанию в эксплуатационном (исправном) состоянии частей общего имущества объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, козырьки (навесы) входных групп, 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);

10) соблюдению сроков полномочий председателя объединения собственников имущества, совета дома и ревизионной комиссии (ревизора);

11) соответствию протоколов собраний типовым формам протоколов собраний собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

12) наличию безбарьерной среды для лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения;

13) наличию документа у субъекта управления объектом кондоминиума, управляющего многоквартирным жилым домом, подтверждающего квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

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

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

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-9 в соответствии с Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Примечание ИЗПИ!

В статью 10-9 предусматривается изменение Законом РК от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 01.01.2026).

Статья 10-10. Компетенция технического оператора

1. Технический оператор:

1) на основании предложений государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и руководство в соответствующих сферах, и местных исполнительных органов совместно формирует перечень субъектов естественных монополий, участвующих в модернизации и строительстве энергетической и коммунальной инфраструктуры, в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

2) рассматривает предварительные заявки и задания на проектирование субъектов естественной монополий и местных исполнительных органов по проектам, участвующим в модернизации и строительстве энергетической и коммунальной инфраструктуры, в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

3) осуществляет экспертизу технико-технологических решений, направленных на модернизацию энергетического и коммунального секторов системы водоснабжения и водоотведения, производства, передачи тепловой и электрической энергии;

4) осуществляет мониторинг реализации проектов на этапах проектирования, строительства и (или) эксплуатации, в том числе энергосбережения, в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

5) осуществляет мониторинг и координацию вопросов применения продукции казахстанских товаропроизводителей и локализации новых и расширения

действующих производств в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов;

6) передает данные на информационно-коммуникационную платформу " электронного правительства" в соответствии с законодательством Республики Казахстан об информатизации;

7) организовывает применение единого платежного документа;

8) обеспечивает централизованный сбор, анализ, хранение, сохранность и конфиденциальность электронных информационных ресурсов и данных, полученных путем интеграции объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства с информационными системами государственных органов;

9) организует создание и сопровождение информационных систем в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в сфере водоснабжения и (или) водоотведения.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-10 в соответствии с Законом РК от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-11. Администратор электронной платформы

1. Администратор электронной платформы:

1) осуществляет развитие, сопровождение и системно-техническое обслуживание электронной платформы;

2) оказывает консультационную помощь по функционированию электронной платформы;

3) обеспечивает информационную безопасность хранения электронных информационных ресурсов;

4) взаимодействует по вопросам интеграции информационных систем государственных органов, государственных электронных информационных ресурсов и обеспечения информационной безопасности;

5) обеспечивает операционное сопровождение процесса внесения и возврата обеспечения заявок на участие в конкурсе в соответствии с правилами осуществления закупок работ и услуг, разработанными и утвержденными уполномоченным органом;

6) взаимодействует с государственными органами и иными организациями по вопросам информационного обеспечения о планируемых и реализуемых проектах.

2. Закупки работ и услуг, отбор проектов и поставщиков, заключение договоров, приобретение товаров у казахстанских товаропроизводителей и заключение офтейк-контрактов в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов осуществляются на электронной платформе в соответствии с правилами функционирования электронной платформы, разработанными и утвержденными уполномоченным органом.

3. Администратор электронной платформы определяется уполномоченным органом.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-11 в соответствии с Законом РК от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-12. Основные положения планирования и реализации проектов, принципы осуществления закупок работ и услуг, отбора проектов и поставщиков, заключения договоров, приобретения товаров у казахстанских товаропроизводителей и заключения офтейк-контрактов в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов

1. Реализация проектов в рамках национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов субъектом естественных монополий осуществляется в соответствии с правилами осуществления закупок работ и услуг, отбора проектов и поставщиков, заключения договоров в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов, разработанными и утвержденными уполномоченным органом.

2. Осуществление закупок работ и услуг в рамках реализации национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов основывается на принципах:

1) оптимального и эффективного расходования денег, используемых для закупок, в том числе путем обеспечения соотношения цены и качества закупаемых работ и услуг;

2) открытости и прозрачности процесса закупок работ и услуг;

3) предоставления потенциальным поставщикам равных возможностей для участия в закупках работ и услуг на основе двухэтапного конкурса, кроме случаев, по приобретению товаров у казахстанских товаропроизводителей, осуществляемых в соответствии с положениями законодательства Республики Казахстан о промышленной политике;

4) оказания поддержки казахстанским производителям товаров, а также отечественным поставщикам работ и услуг;

5) обязательности двухэтапного конкурса с заключением договора о строительстве "под ключ".

3. Субъектами закупок являются потенциальный поставщик, поставщик, заказчик, администратор электронной платформы, технический оператор, национальный управляющий холдинг, созданный в рамках мер по оптимизации системы управления институтами развития, финансовыми организациями и развитию национальной экономики, уполномоченный орган, казахстанские товаропроизводители.

4. Порядок и критерии отбора подрядчиков, утверждения конкурсной документации для проектов модернизации и строительства энергетической и коммунальной инфраструктуры определяются правилами осуществления закупок работ и услуг, отбора проектов и поставщиков, заключения договоров в рамках реализации

национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов, разработанными и утвержденными уполномоченным органом по согласованию с уполномоченным органом по защите и развитию конкуренции.

5. Правила приобретения товаров у казахстанских товаропроизводителей и заключения офтейк-контрактов в рамках национального проекта по модернизации энергетического и коммунального секторов разрабатываются и утверждаются уполномоченным органом в области государственного стимулирования промышленности.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-12 в соответствии с Законом РК от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10-13. Единая государственная система управления водоснабжением и водоотведением

1. Юридические лица, осуществляющие деятельность в процессе обеспечения водоснабжения, а также отвода сточных вод в централизованных и местных системах водоснабжения и водоотведения, предоставляют информацию посредством единой государственной системы управления водоснабжением и водоотведением о качестве и объемах водоснабжения и водоотведения, состоянии оборудования, сетей водоснабжения, водоотведения и иного имущества, используемого для осуществления деятельности, мерах по модернизации, ремонту, реконструкции, замене указанного имущества, мерах по снижению потерь воды.

2. Оснащение объектов водоснабжения и водоотведения, участвующих в процессе производства, передачи и снабжения водой, приборами учета, обеспечение их функционирования осуществляются в соответствии с правилами выбора, монтажа и эксплуатации приборов учета воды в системах водоснабжения и водоотведения.

3. Задачами единой государственной системы управления водоснабжением и водоотведением являются:

1) сбор, обработка информации о состоянии и прогнозе развития сферы водоснабжения и (или) водоотведения;

2) обеспечение формирования прогноза развития сферы водоснабжения и (или) водоотведения;

3) обеспечение качества и доступности государственных услуг, оказываемых посредством единой государственной системы управления водоснабжением и водоотведением.

4. Правилами организации, формирования и функционирования единой государственной информационной системы управления водоснабжением и водоотведением, разработанными и утвержденными уполномоченным органом, определяются в том числе:

1) порядок сбора, обработки, мониторинга и анализа данных;

2) требования к объектам информатизации;

3) требования к аппаратно-программным комплексам автоматизированных систем учета водных ресурсов;

4) требования к автоматизированным системам управления технологическим процессом;

5) технические требования к серверному оборудованию и операционной системе для функционирования автоматизированной системы учета;

6) требования к технологии передачи информации в информационной системе учета водных ресурсов;

7) требования к средствам измерений, иному оборудованию и нематериальным активам, осуществляющим учет воды и обеспечивающим возможность присоединения приборов учета.

5. Субъекты в сфере водоснабжения и (или) водоотведения обязаны предоставлять доступ и интегрировать свои аппаратно-программные комплексы автоматизированной системы учета воды с единой государственной системой управления водоснабжением и водоотведением.

Сноска. Глава 1-1 дополнена статьей 10-13 в соответствии с Законом РК от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 2

Глава 2. Приобретение права частной собственности на жилище

Статья 11. Право на приобретение жилища

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

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

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

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

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

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

1) строительство дома (части дома);

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

3) получение жилища по наследству или в порядке универсального правопреемства;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Круг членов семьи сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы), в том числе уволенного со службы, определяется в соответствии со статьей 101-10 настоящего Закона.

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

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

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

5. Жилища, приравненные к служебным, из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основанию, предусмотренному пунктами 3, 4 или 4-1 статьи 101 настоящего Закона.

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

7. Не могут быть приватизированы жилища:

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

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

2) во временных строениях;

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

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

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

5-1) расположенные на территории государственных учреждений, находящихся в ведении уполномоченного органа в сфере гражданской защиты;

6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;

7) подлежащие сносу;

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

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

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

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

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

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

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

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

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

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

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

7) военнослужащие, сотрудники правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в правоохранительных, специальных

государственных органах, органах гражданской защиты по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов:

имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении;

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

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

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

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

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

10) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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

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

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

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

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

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

4) получили единовременные жилищные выплаты, денежную компенсацию или исполнили обязательства на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат.

Сноска. Статья 13 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.07.2018 № 180-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2020 № 375-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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

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

Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов

1. Для реализации права приобретения гражданами Республики Казахстан жилища в собственность с использованием ипотечного жилищного займа в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, или получения мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий в соответствии с настоящим Законом, местные исполнительные органы предоставляют жилищные сертификаты.

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

Сноска. Раздел 2 дополнен статьей 14-1 в соответствии с Законом РК от 03.04.2019 № 243-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

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

Статья 16. Право общей собственности на жилище

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

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

1) общей собственности супругов;

2) общей собственности на приватизированное жилище.

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

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

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

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

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище

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

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

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

Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища

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

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

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

3. Исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок

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

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

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

Статья 21. Члены семьи собственника жилища

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

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

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

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

Сноска. Статья 21 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища

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

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если

иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены семьи обязаны принимать участие в расходах по содержанию жилища и оплату коммунальных услуг.

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

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

ГЛАВА 4. Наем жилищ в частном жилищном фонде

Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам

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

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

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

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

4. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан нанимать жилище в частном жилищном фонде с последующим предоставлением его гражданам Республики Казахстан, кандасам, состоящим на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", в аренду в порядке, определенном уполномоченным органом.

Сноска. Статья 23 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.12.2016 № 28-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 91, пунктом 7 статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) пункта 1 статьи 105, пунктом 5 статьи 106, подпунктами 1), 2), 3), 4) и 11) статьи 107 настоящего Закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов

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

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

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

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

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

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

Сноска. Статья 26 с изменениями, внесенными законами РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 27. Выселение 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.

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

Глава 5. Прекращение права частной собственности на жилище

Статья 28. Прекращение права собственности на жилище

1. Право собственности на жилище прекращается при отчуждении собственником жилища другому лицу, в случае смерти собственника либо в случае уничтожения (

разрушения) жилища, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан.

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

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

Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище

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

1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;

2) реквизиции;

3) конфискации;

4) принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд;

5) сноса аварийного многоквартирного жилого дома.

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

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

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

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

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

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

жительства, по основанию, предусмотренному подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, выселение в отопительный сезон запрещается.

4. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основанию, предусмотренному подпунктом 5) пункта 1 настоящей статьи, собственнику предоставляется жилище в соответствии со статьей 69 настоящего Закона .

Сноска. Статья 29 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 3

Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома

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

Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума

1. В многоквартирном жилом доме при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.

Объект кондоминиума подлежит государственной регистрации в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан.

В объекте кондоминиума квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, в том числе единый неделимый земельный участок на праве общей долевой собственности.

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

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

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

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.

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

В соответствии с проектно-сметной документацией паркинг располагается в специально определенной части многоквартирного жилого дома или может быть пристроен к многоквартирному жилому дому.

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

Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после выбора собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

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

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

копии исполнительной технической документации;

копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

копию правоустанавливающего документа на земельный участок;

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

К акту приема-передачи от заказчика (застройщика), осуществляющего строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, объединению собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления должен быть приложен инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума.

В случае отсутствия в многоквартирном жилом доме формы управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления в течение шести месяцев с момента регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик), осуществлявший строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, передает указанные в части восьмой настоящего пункта документы на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи в жилищную инспекцию.

3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком), осуществляющим строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, 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, парковочного места, кладовки 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), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, 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 составлением инвентарного перечня 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, парковочных мест, кладовок, председателя объединения собственников имущества или по заявлению местного исполнительного органа.

6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:

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

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

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

6-1. Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления от:

инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, на основании решения собрания;

председателя объединения собственников имущества;

субъекта управления объектом кондоминиума.

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

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

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

Отчуждение общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается.

Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность не отраженных в акте приемки объекта в эксплуатацию и проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, а также не зарегистрированных в объекте кондоминиума квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается (за исключением продажи первой квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки).

При несоблюдении указанных требований заключенная сделка считается ничтожной.

9. Право собственности в форме кондоминиума прекращается в случаях:

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

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

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

Сноска. Статья 31 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума

Сноска. Статья 32 исключена Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Сноска. Заголовок статьи 33 с изменением, внесенным Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

Сноска. Статья 33 - в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

2. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок обязаны осуществлять управление объектом кондоминиума путем участия на собрании , выбора формы и субъекта управления объектом кондоминиума.

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

4. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать текущие, накопительные, целевые взносы и текущие взносы на содержание парковочных мест, кладовок, пени за их несвоевременную оплату в порядке, определенном настоящим Законом.

4-1. Исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

5. Собственники нежилых помещений обязаны оплачивать текущие взносы, установленные собранием, в размере, не превышающем размер текущих взносов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.

6. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязан уведомить председателя объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки с предоставлением информации о нанимателе (арендаторе).

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

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

потребление табачных изделий, в том числе изделий с нагреваемым табаком, табака для кальяна, кальянной смеси, систем для нагрева табака, только в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

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

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

9. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры , нежилого помещения, парковочного места, кладовки в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и не освобождают его от обязанностей, определенных законами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества, решением собрания и совета дома.

10. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, оплачивающий текущие, накопительные, целевые взносы и текущие взносы на содержание парковочных мест, кладовок, имеет право получить информацию о состоянии текущего и сберегательного счетов.

11. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование.

При этом арендная плата зачисляется на текущий счет объединения собственников имущества или на счет субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления, открытый на данный объект кондоминиума.

Сноска. Статья 34 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие

по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 34-1. Взносы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на управление объектом кондоминиума

1. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать текущие, накопительные и целевые взносы.

Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать текущие взносы на содержание парковочных мест, кладовок, а также накопительные и целевые взносы.

2. Размер текущих взносов не должен быть ниже минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума, утвержденного местными представительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения.

Минимальный размер текущих взносов рассчитывается на основании методики расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума в размерах месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

Размер текущих взносов устанавливается соразмерно полезной площади квартиры, площади нежилого помещения.

Размер текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок определяется в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума.

Текущие взносы собственников квартир, нежилых помещений расходуются на текущий ремонт, обеспечение пожарной безопасности, оплату коммунальных услуг общего имущества объекта кондоминиума.

3. Накопительный взнос включает в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума 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 квартиры, площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

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

4. Решение о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иные условия принимаются на собрании.

Целевые взносы зачисляются на текущий счет объединения собственников имущества или субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления.

5. Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок без решения собрания.

6. Председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума обязан производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, с текущего счета.

Оплата производится организациям, предоставляющим коммунальные услуги, энергоснабжение и водоснабжение на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, и по утвержденным в установленном порядке тарифам.

В случае отсутствия границ балансовой принадлежности сетей границы устанавливаются в соответствии с типовыми правилами предоставления коммунальных услуг.

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

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

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

8. Оплата собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок текущих, накопительных взносов и текущих взносов на содержание парковочного места, кладовки производится включительно до двадцать пятого числа месяца, последующего за отчетным.

9. При несвоевременной оплате собственниками квартир, нежилых помещений текущего и накопительного взносов, несвоевременной оплате собственниками парковочных мест, кладовок текущих взносов на содержание парковочного места, кладовки, а также целевых взносов начиная со следующего дня, установленного в

пункте 8 настоящей статьи, начисляются пени в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности по платежам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, срок исковой давности не распространяется.

10. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по взносам, определенным подпунктами 7), 8), 9), 10) и 11) пункта 5 статьи 42 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении двух месяцев после установленной даты платежа.

Сноска. Глава дополнена статьей 34-1 в соответствии с Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 34-2. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума

1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо субъект управления объектом кондоминиума открывает в течение пятнадцати календарных дней сберегательный счет в одном из банков второго уровня.

2. Участие в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их участия в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования законов Республики Казахстан.

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

4. Выбор подрядчика для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома или субъект управления объектом кондоминиума, если это право делегировано им собранием.

5. 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, парковочных мест, кладовок.

Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок пропорционально полезной площади квартиры, площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

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

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

Сноска. Глава дополнена статьей 34-2 в соответствии с Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 35. Обязанности собственников помещений (квартир)

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

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

1. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, парковочного места, кладовки имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением, парковочным местом, кладовкой (или их частью) только на основании договора найма (поднайма), аренды.

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

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, парковочного места, кладовки, помимо обязанностей, установленных законами Республики Казахстан, несут иные обязанности, в том числе:

соблюдение тишины, в том числе непроведение в жилище и вне его работ, сопровождаемых шумом, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан, в определенное время;

потребление табачных изделий, в том числе изделий с нагреваемым табаком, табака для кальяна, кальянной смеси, систем для нагрева табака, только в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 36 в редакции Закона РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 37. Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений

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

Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума

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

Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, осуществляется при уведомлении собственника, нанимателя (поднанимателя) либо иного лица, проживающего либо пребывающего в квартире собственника, арендатора, либо пребывающего в нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.

Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее либо пребывающее в квартире собственника (арендатора), либо пребывающее в нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, членов совета дома, председателя объединения собственников имущества или представителей субъекта управления объектом кондоминиума в случае необходимости проверки состояния, ремонта или замены общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.

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

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека и (или) приводящих к порче имущества собственника, нанимателя (поднанимателя) либо иного лица, проживающего в квартире собственника (арендатора) либо пребывающего в нежилом помещении, парковочном месте, кладовке , доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника, нанимателя (поднанимателя) квартиры, собственника (арендатора) нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

В целях локализации и (или) ликвидации аварийного случая или при иной чрезвычайной ситуации, создающих угрозу здоровью или жизни человека и (или) приводящих к порче имущества собственника, нанимателя (поднанимателя) либо иного лица, проживающего в квартире собственника либо пребывающего в нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, арендатора нежилого помещения, парковочного места, кладовки и (или) приводящих к порче общего имущества объекта кондоминиума, председатель объединения собственников имущества или представитель субъекта управления объектом кондоминиума имеет право отключить доступ к общедомовым инженерным системам и (или) коммунальным услугам до момента локализации и (или) ликвидации аварийного случая или иной чрезвычайной ситуации.

Сноска. Статья 38 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут члены его семьи или наниматель (поднаниматель), постоянно или временно владеющие или пользующиеся

квартирой, арендатор нежилого помещения, парковочного места, кладовки на основании договора имущественного найма (аренды), если они непосредственно причинили ущерб.

3. Возмещение убытков собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, причиненных в процессе выполнения функции по управлению объектом кондоминиума, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

4. Председатель объединения собственников имущества или представитель субъекта управления объектом кондоминиума либо один из членов совета дома обязан составить акт о факте аварийного случая или чрезвычайной ситуации с указанием даты, места, времени и причины возникновения с фото – и видеофиксацией.

Данный акт подписывается собственником, нанимателем (поднанимателем) квартиры, собственником (арендатором) нежилого помещения либо иным лицом, проживающим в квартире или пребывающим в нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, которому нанесен ущерб, собственником, который нанес ущерб, а также председателем объединения собственников имущества или представителем субъекта управления либо членом совета дома.

Сноска. Статья 39 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законами РК от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

2. Переоборудование и (или) перепланировка квартиры, нежилого помещения осуществляются по решению собственника квартиры, нежилого помещения при

наличии проекта в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

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

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

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

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

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

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

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

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

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

грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

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

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

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

Сноска. Статья 40 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 21.05.2024 № 86-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

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

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

Сноска. Глава 6-1 исключена Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. Управление объектом кондоминиума

Сноска. Глава 7 в редакции Закона РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. Управление объектом кондоминиума

Параграф 1. Процедуры и способы управления объектом кондоминиума

Статья 42. Собрание

1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и (или) принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума.

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

2. Собрание может проводиться:

1) в явочном формате – для обсуждения вопросов, связанных с управлением объектом кондоминиума, и принятия по ним решений;

2) в заочном формате – путем проведения письменного опроса и (или) посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в порядке, предусмотренном статьями 43 и 44 настоящего Закона.

Результаты голосования, полученные посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, учитываются при подведении итогов голосования на собраниях, проводимых в явочном и заочном форматах.

На собрании собственники квартир, нежилых помещений для принятия решений, предусмотренных подпунктами 1) и 2) пункта 5 настоящей статьи, подтверждают право собственности на квартиру, нежилое помещение любым способом, не запрещенным законодательством Республики Казахстан.

3. Собрание может быть инициировано:

председателем объединения собственников имущества;

субъектом управления объектом кондоминиума;

советом дома;

ревизионной комиссией (ревизором);

не менее чем десятью процентами собственников квартир, нежилых помещений;

не менее чем десятью процентами собственников парковочных мест, кладовок;

жилищной инспекцией.

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

Решения собрания оформляются протоколом.

5. К компетенции собрания относятся вопросы:

1) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума;

2) принятия решения о выборе субъекта управления объектом кондоминиума;

3) избрания председателя объединения собственников имущества, членов совета дома, ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания или досрочного прекращения их полномочий;

4) делегирования представителей из числа собственников квартир, нежилых помещений в состав инициативной группы для регистрации (перерегистрации) кооператива собственников квартир (нежилых помещений);

5) принятия решения о найме управляющего многоквартирным жилым домом;

6) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума в соответствии с методикой расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений;

7) утверждения размера текущих взносов в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

8) утверждения размера накопительных взносов в случае превышения их размера, предусмотренного настоящим Законом;

9) утверждения собственниками парковочных мест, кладовок размера текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

10) принятия решения о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты;

11) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты;

12) 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;

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

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

15) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума;

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

17) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

18) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

19) принятия решения о выплате и размере вознаграждения членам совета дома, ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

20) установления размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества;

21) принятия решения о выборе подрядчика для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

22) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума.

6. Инициатор собрания за пять календарных дней до даты проведения собрания уведомляет собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок о формате его проведения, дате, месте и повестке проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, на объекте информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (при наличии) или индивидуально посредством электронной почты либо по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи при условии их предоставления собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

7. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки при голосовании имеет один голос.

Если собственнику принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, он имеет соответствующее количество голосов.

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

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

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6) –16) и 21) пункта 5 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

9. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 9) и 11) пункта 6 настоящей статьи.

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

10. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки с соблюдением требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите, имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

11. Собственники квартир, нежилых помещений одного подъезда многоквартирного жилого дома вправе принять решение о сборе целевых взносов для оплаты мероприятий, не предусмотренных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума, если это не затрагивает интересов собственников квартир, нежилых помещений других подъездов многоквартирного жилого дома.

Решение считается принятым при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

12. Список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки является неотъемлемой частью протокола собрания, нумеруется и прошивается.

13. 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, парковочных мест, кладовок, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

14. В протоколе собрания указываются:

1) место нахождения многоквартирного жилого дома;

2) вопросы, вынесенные на голосование;

3) дата, формат, время проведения собрания (сроки голосования);

4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;

5) общее количество собственников парковочных мест, кладовок;

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

7) количество участвующих на собрании собственников парковочных мест, кладовок с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров парковочных мест, кладовок;

8) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя собрания, секретаря собрания, инициаторов собрания;

9) итоги голосования;

10) решение, принятое собранием;

11) приложение к протоколу собрания.

15. Протокол собрания является официальным документом и подписывается председателем, секретарем собрания и инициатором собрания.

В случае, если инициатором собрания являются не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений либо собственников парковочных мест, кладовок, протокол собрания подписывается не менее чем тремя собственниками квартир, нежилых помещений либо собственниками парковочных мест, кладовок из числа инициаторов.

16. Протоколы собраний хранятся у председателя объединения собственников имущества или субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления.

При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи".

17. Копии протоколов собраний представляются по письменному требованию собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

Статья 43. Проведение письменного опроса

1. Для организации собрания путем проведения письменного опроса определяется инициативная группа из числа собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

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

В многоквартирных жилых домах, где количество квартир, нежилых помещений или парковочных мест, кладовок превышает пятьсот, письменный опрос проводится в срок не более трех месяцев.

3. Лист письменного опроса должен содержать порядковый номер, адрес многоквартирного жилого дома, вопросы, вынесенные на голосование, место для подписи собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, подписи инициаторов собрания.

4. Лист письменного опроса направляется нарочно, посредством электронной почты либо по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи (при наличии такой информации) каждому собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в течение пяти календарных дней с даты объявления письменного опроса.

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

6. Инициаторы собрания осуществляют сбор и прием листов письменного опроса нарочно, посредством электронной почты либо по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи (при наличии такой информации) для учета, составления протокола и несут ответственность за достоверность сведений, содержащихся в опросных листах, установленную законами Республики Казахстан.

7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется инициаторами собрания в присутствии председателя объединения собственников имущества, членов совета дома, представителя субъекта управления (при его наличии) либо при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления – не менее двух собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом собрания и подписываются инициаторами собрания. Решение считается принятым с учетом требований пункта 7 статьи 42 настоящего Закона.

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

Статья 44. Голосование посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

1. Голосование собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок может осуществляться посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Голосование посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства проводится в срок не менее семи дней, но не более двух месяцев с даты объявления собрания.

3. После завершения голосования посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства протокол размещается на объекте информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и хранится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи", а также передается в форме электронного документа председателю объединения собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума либо в случае его отсутствия инициатору собрания в соответствии с правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

4. Для проведения голосования посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства по вопросам, указанным в подпунктах 1) и 2) пункта 5 статьи 42 настоящего Закона, может быть использован объект информатизации "электронного правительства".

Статья 45. 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 сроком на три года.

Члены ревизионной комиссии (ревизор) не могут выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума.

Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семей председателя объединения собственников имущества или членов совета дома.

2. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума не реже одного раза в год в соответствии с правилами по управлению объектом кондоминиума.

Отчет ревизионной комиссии (ревизора) по результатам проверки финансовой документации по управлению объектом кондоминиума рассматривается на собрании.

В случае смены формы управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума ревизионная комиссия (ревизор) проводит проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума в течение одного месяца.

3. Решение ревизионной комиссии по вопросам, входящим в ее компетенцию, принимается простым большинством голосов и подписывается членами ревизионной комиссии.

Решение ревизора оформляется и подписывается ревизором.

4. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по решению собрания вправе провести аудит результатов финансовой документации по управлению объектом кондоминиума.

В случае, когда расходы на аудиторские услуги оплачиваются за счет личных средств собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, решение собрания не требуется.

Статья 46. Отчеты по управлению объектом кондоминиума

1. Председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума представляет собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, совету дома посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и (или) путем размещения в общедоступных местах:

ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума – до двадцатого числа месяца, следующего за отчетным периодом;

годовой отчет по управлению объектом кондоминиума – до 1 апреля года, следующего за отчетным.

В ежемесячном и годовом отчетах по управлению объектом кондоминиума должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума (в случае их наличия).

Ежемесячный и годовой отчеты по управлению объектом кондоминиума представляются с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

Параграф 2. Формы управления объектом кондоминиума

Статья 47. Выбор формы управления объектом кондоминиума

1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:

1) непосредственное совместное управление;

2) объединение собственников имущества.

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

3. Не допускается оказание услуги по управлению объектом кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок и объединением собственников имущества либо субъектом управления объектом кондоминиума.

Статья 48. Непосредственное совместное управление

1. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума.

2. Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, где количество квартир, нежилых помещений менее тридцати шести, может осуществляться без открытия текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня и привлечения субъекта управления объектом кондоминиума.

В случае, если количество квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме превышает тридцать шесть, для управления объектом кондоминиума собственники квартир, нежилых помещений обязаны на основании протокола собрания привлечь субъект управления объектом кондоминиума.

Статья 49. Объединение собственников имущества

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

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

Статья 50. Государственная регистрация объединения собственников имущества

1. Объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации и осуществляет деятельность на основании типового устава, утвержденного уполномоченным органом.

2. Государственная регистрация объединения собственников имущества осуществляется 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) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию юридического лица.

Статья 51. Совет дома

1. Члены совета дома избираются на собрании не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), семьи детей, постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве члена совета дома.

Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества и члены ревизионной комиссии (ревизор).

2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по вопросам управления объектом кондоминиума и подотчетен собранию.

3. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) предусмотренные подпунктами 1), 2), 3), 4), 5), 17), 18), 19), 20) и 22) пункта 5 статьи 42 настоящего Закона, при условии делегирования собранием таких полномочий ;

2) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, годового отчета по управлению объектом кондоминиума и передача их на рассмотрение и утверждение собранию;

3) организация проведения собрания, оформление листов письменного опроса и протокола собрания;

4) мониторинг исполнения условий договора с субъектом управления объектом кондоминиума;

5) мониторинг расходования денег собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на текущем и сберегательном счетах;

6) согласование кандидатуры управляющего многоквартирным жилым домом;

7) назначение временно исполняющего обязанности председателя объединения собственников имущества из числа членов совета дома;

8) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума, делегированных ему собранием.

В случае передачи советом дома функций по управлению объектом кондоминиума субъекту управления объектом кондоминиума выполнение функций, определенных подпунктом 3) части первой настоящего пункта, возлагается на субъект управления объектом кондоминиума.

4. Совет дома избирается сроком на три года.

5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома.

Решение совета дома является обязательным для исполнения председателем объединения собственников имущества, субъектом управления объектом кондоминиума, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Статья 51-1. Председатель объединения собственников имущества

1. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на три года и является членом совета дома.

В качестве председателя объединения собственников имущества могут быть избраны члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), семьи детей, постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения.

2. Председатель объединения собственников имущества вправе без доверенности и решения собрания представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и иных организациях.

3. Председатель объединения собственников имущества обязан обеспечить сохранность:

документации на многоквартирный жилой дом, указанной в пункте 2 статьи 31 настоящего Закона (при ее наличии);

финансовой документации на многоквартирный жилой дом (первичных учетных документов, финансовой отчетности, документов, связанных с операциями по текущему и сберегательному счетам);

протоколов собраний;

заключенных договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума;

ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума;

печатей (при их наличии);

ключей от нежилых помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума;

электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

товарно-материальных ценностей, приобретенных за счет текущих, накопительных и целевых взносов;

иной документации, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

4. Председатель объединения собственников имущества при прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума обязан в срок не более десяти рабочих дней передать на основании акта приема-передачи новому председателю объединения собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления либо в случае его отсутствия жилищной инспекции документацию, технические средства и оборудование, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

5. Председатель объединения собственников имущества обеспечивает:

1) государственную регистрацию и перерегистрацию объединения собственников имущества;

2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) осуществление комплекса мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий для проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

4) организацию проведения собрания;

5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

6) заключение трудовых договоров;

7) исполнение решений собрания и совета дома;

8) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и представление их на рассмотрение совету дома;

9) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума;

10) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня в течение пятнадцати календарных дней;

11) осуществление мониторинга внесения собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок текущих, накопительных, целевых взносов и текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок;

12) представление по письменному требованию в течение одного месяца собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки копии финансовой документации, связанной с операциями по текущему и сберегательному счетам (выпискам), ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума, решений собрания на бумажном носителе и (или) в электронной форме с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

13) осуществление мониторинга качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

14) размещение в общедоступных местах и на объектах информатизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума, информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации (при наличии) с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

15) осуществление мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для маломобильных групп населения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

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

17) осуществление иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума.

6. В случае, если председатель объединения собственников имущества не может исполнять свои функции по причине временной нетрудоспособности или иной причине более пятнадцати календарных дней, совет дома избирает временно исполняющего обязанности председателя объединения собственников имущества из членов совета дома до избрания нового председателя объединения собственников имущества на срок не более шести месяцев.

Временно исполняющий обязанности председателя объединения собственников имущества не вправе осуществлять функции, предусмотренные подпунктами 1), 5) и 10) пункта 5 настоящей статьи.

7. Председатель объединения собственников имущества вправе для управления объектом кондоминиума заключить трудовой договор с управляющим многоквартирным жилым домом.

Управляющий многоквартирным жилым домом должен быть гражданином Республики Казахстан и иметь документ о признании его профессиональной квалификации согласно Закону Республики Казахстан "О профессиональных квалификациях".

Управляющий многоквартирным жилым домом после получения документа о признании профессиональной квалификации, а также при заключении трудового договора с объединением собственников имущества в лице председателя направляет информацию в жилищную инспекцию для включения данных сведений в реестр субъектов управления объектом кондоминиума и управляющих многоквартирными жилыми домами.

Статья 51-2. Имущество объединения собственников имущества

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

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

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

Статья 51-3. Ликвидация объединения собственников имущества

1. Объединение собственников имущества может быть ликвидировано:

1) по решению большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений;

2) при прекращении кондоминиума;

3) по решению суда, вступившему в законную силу.

2. Имущество объединения собственников имущества, оставшееся при его ликвидации в случае, предусмотренном подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, после погашения задолженности передается выбранному собственниками квартир, нежилых помещений субъекту управления объектом кондоминиума или назначенной жилищной инспекцией временной управляющей компании на основании акта приема-передачи, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками квартир, нежилых помещений.

Имущество объединения собственников имущества, оставшееся при ликвидации в случаях, предусмотренных подпунктами 2) и 3) пункта 1 настоящей статьи, после погашения задолженности распределяется между членами объединения собственников имущества соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

3. Ликвидация объединения собственников имущества осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств".

Параграф 3. Субъекты управления объектом кондоминиума

Статья 51-4. Субъекты управления объектом кондоминиума

1. Субъектами управления объектами кондоминиума являются:

1) управляющая компания;

2) кооператив собственников квартир (нежилых помещений).

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

3. Субъекты управления объектом кондоминиума оказывают услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе работников, имеющих документ

о признании профессиональной квалификации на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О профессиональных квалификациях" и профессиональными стандартами в сфере управления объектом кондоминиума.

4. Субъекты управления объектом кондоминиума осуществляют деятельность по управлению объектом кондоминиума на основании договора с объединением собственников имущества в лице председателя или протокола собрания при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления.

Субъекты управления объектом кондоминиума обязаны в течение трех рабочих дней направить информацию в жилищную инспекцию о начале деятельности по управлению объектом кондоминиума с указанием объекта кондоминиума или прекращении такой деятельности.

5. Субъекты управления объектом кондоминиума обязаны уведомить собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок о своем намерении изменить стоимость услуг по управлению объектом кондоминиума или досрочно прекратить свою деятельность не менее чем за три месяца до предполагаемой даты изменения или прекращения.

6. Субъекты управления объектом кондоминиума, где собственниками квартир, нежилых помещений выбрана форма управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления, обязаны не позднее чем за три месяца до прекращения своей деятельности провести собрание для выбора нового субъекта управления объектом кондоминиума.

7. Субъект управления обязан обеспечить сохранность:

документации на многоквартирный жилой дом, указанной в пункте 2 статьи 31 настоящего Закона (при ее наличии);

финансовой документации на многоквартирный жилой дом (первичных учетных документов, финансовой отчетности, документов, связанных с операциями по текущему и сберегательному счетам);

протоколов собраний;

заключенных договоров либо их копий об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума;

ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума;

ключей от нежилых помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума;

электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

товарно-материальных ценностей, приобретенных за счет текущих, накопительных и целевых взносов;

иной документации, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

8. Субъекты управления объектом кондоминиума при прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума обязаны в срок не более десяти рабочих дней передать на основании акта приема-передачи председателю объединения собственников имущества или новому субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления либо в случае его отсутствия жилищной инспекции документацию, иные технические средства и оборудование, иное имущество, указанные в пункте 7 настоящей статьи.

9. При смене субъекта управления объектом кондоминиума, где собственниками квартир, нежилых помещений выбрана форма управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления, остаток денег на сберегательном счете должен быть сохранен и переведен на сберегательный счет, открытый новым субъектом управления объектом кондоминиума в течение трех рабочих дней.

Статья 51-5. Управляющая компания

1. Управляющая компания уведомляет жилищную инспекцию о начале или прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О разрешениях и уведомлениях".

2. Управляющая компания обеспечивает:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) осуществление комплекса мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий для проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) организацию проведения собрания;

4) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

5) исполнение решений собрания и совета дома;

6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и представление их на рассмотрение совету дома;

7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума;

8) открытие в течение пятнадцати календарных дней текущего и сберегательного счетов на объект кондоминиума и (или) управление текущим и сберегательным счетами объединения собственников имущества;

9) осуществление мониторинга внесения собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок текущих, накопительных, целевых взносов и текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок;

10) представление по письменному требованию в течение одного месяца собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки копии финансовой документации (выписки), связанной с операциями по текущему и сберегательному счетам, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума, решений собрания на бумажном носителе и (или) в электронной форме с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

11) осуществление мониторинга качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

12) размещение в общедоступных местах и на объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума, информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации (при наличии) с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

13) осуществление мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для маломобильных групп населения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

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

15) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума.

3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию до момента выбора собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума либо выбора субъекта управления объектом кондоминиума на срок не более чем на два года.

4. При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума либо субъекта управления объектом кондоминиума в течение двух и более месяцев или по обращению собственников квартир, нежилых помещений на основании протокола

собрания жилищная инспекция определяет и назначает временную управляющую компанию в соответствии с правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума.

5. Временная управляющая компания осуществляет функции субъекта управления объектом кондоминиума до момента выбора собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума или выбора субъекта управления объектом кондоминиума.

6. Временная управляющая компания обязана открыть в течение пятнадцати календарных дней в банке второго уровня текущий и сберегательный счета для управления объектом кондоминиума.

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

8. Временная управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума по минимальному размеру взносов на управление объектом кондоминиума в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума.

Статья 51-6. Кооператив собственников квартир (нежилых помещений)

1. Деятельность кооператива собственников квартир (нежилых помещений) осуществляется в соответствии с настоящим Законом, Законом Республики Казахстан " О некоммерческих организациях", а также на основании типового устава кооператива собственников квартир, утвержденного уполномоченным органом.

2. Наименование кооператива собственников квартир (нежилых помещений) должно содержать словосочетание "кооператив собственников квартир (нежилых помещений)".

Допускается сокращение наименования кооператива собственников квартир (нежилых помещений) с использованием в наименовании аббревиатуры "КСК".

3. Регистрация (перерегистрация) и ликвидация кооперативов собственников квартир (нежилых помещений) проводится в соответствии с законами Республики Казахстан "О некоммерческих организациях" и "О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств".

При этом в состав инициативной группы для регистрации кооператива собственников квартир (нежилых помещений) входят представители собственников квартир, нежилых помещений двух и более объектов кондоминиумов, делегированные собраниями в порядке, установленном настоящим Законом.

4. Кооператив собственников квартир (нежилых помещений) осуществляет следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

2) осуществление комплекса мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий для проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) организация проведения собрания;

4) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

5) исполнение решений собрания и совета дома;

6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и представление их на рассмотрение совету дома;

7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума;

8) открытие в течение пятнадцати календарных дней текущего и сберегательного счетов на объект кондоминиума и (или) управление текущим и сберегательным счетами объединения собственников имущества;

9) осуществление мониторинга внесения собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок текущих, накопительных, целевых взносов и текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок;

10) представление по письменному требованию в течение одного месяца собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки копии финансовой документации (выписки), связанной с операциями по текущему и сберегательному счетам, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума, решений собрания на бумажном носителе и (или) в электронной форме с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

11) осуществление мониторинга качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

12) размещение в общедоступных местах и на объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума, информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации (при наличии) с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

13) осуществление мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для

маломобильных групп населения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

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

15) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума.

5. Доходы, полученные кооперативом собственников квартир (нежилых помещений), не могут распределяться между его членами и направляются на уставные цели.

Глава 8. Жилищно-строительные кооперативы

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

Статья 52. Образование жилищно-строительного кооператива

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

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

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

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

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

1) принимает решение о создании жилищно-строительного кооператива, его наименовании и месте нахождения;

2) определяет предмет и цели деятельности;

3) утверждает устав жилищно-строительного кооператива и учредительный договор ;

4) избирает исполнительный, контрольный и иные органы;

5) определяет сроки и лиц, ответственных за государственную регистрацию;

6) решает иные вопросы, связанные с созданием жилищно-строительного кооператива.

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

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

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

7. Исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 52 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 52-1. Органы управления жилищно-строительным кооперативом

1. Органами управления жилищно-строительным кооперативом являются:

1) высший орган – общее собрание;

2) исполнительный орган – правление (председатель);

3) контрольный орган – ревизионная комиссия (ревизор).

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

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

Статья 53. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах

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

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

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

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

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

5. Зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество не является основанием для отказа в приеме в жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

6. Количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе. Количество паев, которыми владеет член жилищно-строительного кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

7. Паем в жилищно-строительном кооперативе признается квартира либо нежилое помещение или парковочное место, передаваемые члену жилищно-строительного кооператива в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

8. В случае смерти члена жилищно-строительного кооператива его наследники имеют первоочередное право на принятие в члены жилищно-строительного кооператива, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива. В последнем случае кооператив выплачивает наследникам долю в имуществе жилищно-строительного кооператива, пропорциональную его паю.

9. Внесение паевых взносов осуществляется деньгами в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

10. Затраты на разработку проектно-сметной документации, а также оформление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома включаются в общую стоимость строительства многоквартирного жилого дома и распределяются на всех членов жилищно-строительного кооператива.

11. Внесение членами жилищно-строительного кооператива паевых взносов осуществляется в соответствии с правилами организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива, утвержденными уполномоченным органом, и договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

12. Члены жилищно-строительного кооператива вправе:

1) добровольно выйти в установленном порядке из жилищно-строительного кооператива;

2) участвовать в деятельности жилищно-строительного кооператива, избирать и быть избранными в органы управления жилищно-строительного кооператива, вносить предложения об улучшении деятельности жилищно-строительного кооператива, устранении недостатков в работе его органов управления;

3) получать от органов управления жилищно-строительного кооператива информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией, в порядке, определяемом уставом жилищно-строительного кооператива;

4) обжаловать в суд решения органов управления жилищно-строительного кооператива, затрагивающие их интересы.

13. Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть установлены и иные права членов жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

14. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны:

1) соблюдать устав жилищно-строительного кооператива;

2) выполнять решения общего собрания жилищно-строительного кооператива;

3) выполнять обязательства перед жилищно-строительным кооперативом по участию в его деятельности, определенные уставом жилищно-строительного кооператива;

4) вносить паевые взносы в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

15. Члены жилищно-строительного кооператива могут нести и другие обязанности, предусмотренные уставом жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

Сноска. Статья 53 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 54. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая

1. Жилищно-строительный кооператив обязан передать члену жилищно-строительного кооператива его пай не позднее срока, который предусмотрен договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

2. Передача члену жилищно-строительного кооператива его пая в многоквартирном жилом доме осуществляется органом управления жилищно-строительного кооператива на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

Сноска. Статья 54 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Жилищно-строительные кооперативы могут получать в определенном законодательством Республики Казахстан порядке денежные ссуды и иную финансовую помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.

Сноска. Статья 55 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 56. Устав жилищно-строительного кооператива

1. Жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, разработанного в соответствии с типовым уставом жилищно-строительного кооператива и принятого на учредительном собрании жилищно-строительного кооператива.

2. Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать:

1) наименование, цели и задачи жилищно-строительного кооператива;

2) место нахождения жилищно-строительного кооператива;

3) условия, порядок приобретения и прекращения членства жилищно-строительного кооператива, права и обязанности его членов;

4) порядок внесения паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива;

5) порядок учета членов жилищно-строительного кооператива;

6) порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива;

7) порядок избрания органов управления жилищно-строительного кооператива, срок полномочий и их компетенцию;

8) порядок внесения изменений и дополнений в устав жилищно-строительного кооператива;

9) иные сведения, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Казахстан.

3. В уставе жилищно-строительного кооператива могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

4. Устав жилищно-строительного кооператива должен быть утвержден всеми участниками учредительного собрания жилищно-строительного кооператива.

5. Изменения и дополнения, вносимые в устав жилищно-строительного кооператива , подлежат государственной регистрации.

Сноска. Статья 56 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Государственная регистрация жилищно-строительного кооператива осуществляется органами юстиции в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

Жилищно-строительный кооператив осуществляет строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Местом нахождения жилищно-строительного кооператива признается место нахождения постоянно действующего исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

3. При изменении места нахождения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обязан известить органы юстиции.

4. Жилищно-строительный кооператив обладает следующими полномочиями:

1) заниматься деятельностью, направленной исключительно на строительство многоквартирного жилого дома;

2) обжаловать акты государственных органов либо действия (бездействие) их должностных лиц, акты органов местного самоуправления, нарушающие права жилищно-строительного кооператива, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об административных процедурах и законодательством Республики Казахстан об административном судопроизводстве;

3) осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива.

Сноска. Статья 57 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

Статья 58. Права членов семьи члена кооператива

1. Круг членов семьи члена жилищно-строительного кооператива определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. За супругом члена кооператива может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на паенакопление может быть признано за наследником умершего члена кооператива.

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

Другие члены семьи члена кооператива пользуются правом постоянного проживания (пользования) в помещении члена кооператива.

Сноска. Статья 58 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 59. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе

1. Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в случаях:

1) добровольного выхода;

2) утраты или отчуждения права на пай путем продажи, дарения, распоряжения иным образом;

3) исключения по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда;

4) смерти члена жилищно-строительного кооператива, признания его безвестно отсутствующим или объявления умершим в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан;

5) ликвидации жилищно-строительного кооператива.

2. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе в случае отчуждения или утраты членом жилищно-строительного кооператива права на пай в жилищно-строительном кооперативе оформляется решением исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива, право на пай в жилищно-строительном кооперативе которого отчуждено или утрачено в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, информирует об этом орган управления жилищно-строительного кооператива. Данную информацию органу управления жилищно-строительного кооператива могут предоставить лица, получившие право на пай в жилищно-строительном кооперативе.

Сноска. Статья 59 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 60. Последствия выхода из кооператива

1. При выходе члена кооператива из его состава, до внесения им полной суммы паевого взноса, преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из него, может указать, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, другое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива.

Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

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

Сноска. Статья 60 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 61. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива, допустивший просрочку оплаты паевых взносов более чем на три месяца от предусмотренного договором участия в жилищно-строительном кооперативе срока, может быть исключен из жилищно-строительного кооператива решением общего собрания жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива должен быть извещен в письменной форме путем направления извещения нарочно, заказным письмом с уведомлением о вручении, посредством сотовой связи или электронной почты, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения, не позднее чем за десять календарных дней исполнительным органом жилищно-строительного кооператива о причинах вынесения на общее собрание жилищно-строительного кооператива вопроса о его исключении из жилищно-строительного кооператива. На общем собрании жилищно-строительного кооператива члену жилищно-строительного кооператива должно быть предоставлено право высказать мнение по вопросу исключения его из жилищно-строительного кооператива.

В случаях неявки исключаемого члена жилищно-строительного кооператива и отсутствия заявления от него о переносе общего собрания жилищно-строительного кооператива участники общего собрания жилищно-строительного кооператива вправе принять решение об исключении члена жилищно-строительного кооператива без его участия. На общем собрании жилищно-строительного кооператива должно присутствовать более половины членов жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания жилищно-строительного кооператива принимается большинством голосов участников общего собрания жилищно-строительного кооператива. При этом количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе.

Решение общего собрания об исключении из жилищно-строительного кооператива члена жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд.

Сноска. Статья 61 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. При исключении из жилищно-строительного кооператива по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда исключенный член жилищно-строительного кооператива самостоятельно реализует или уступает принадлежащий ему пай в жилищно-строительном кооперативе по рыночной стоимости.

В случае если исключенным членом жилищно-строительного кооператива в течение одного месяца не был реализован принадлежащий ему пай, то в дальнейшем реализация пая, принадлежащего исключенному члену жилищно-строительного кооператива, производится исполнительным органом жилищно-строительного кооператива.

2. Член жилищно-строительного кооператива добровольно выходит из жилищно-строительного кооператива при самостоятельной реализации или уступке принадлежащего ему пая в жилищно-строительном кооперативе.

Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в порядке, определенном статьями 59 и 61 настоящего Закона.

3. Стоимость пая при реализации не может быть менее суммы денег, предусмотренной договором участия в жилищно-строительном кооперативе, заключенным с исключенным членом жилищно-строительного кооператива.

Деньги, полученные от реализации пая, распределяются в следующем порядке:

возвращаются деньги, внесенные исключенным членом жилищно-строительного кооператива;

жилищно-строительному кооперативу перечисляется сумма задолженности исключенного члена жилищно-строительного кооператива.

4. Сумма, оставшаяся после выплат, указанных в пункте 3 настоящей статьи, распределяется между жилищно-строительным кооперативом и исключенным членом жилищно-строительного кооператива в равных долях.

Сноска. Статья 62 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 63. Внесение членом жилищно-строительного кооператива полной суммы паевого взноса

Член жилищно-строительного кооператива обязан внести полную сумму паевого взноса до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Сноска. Статья 63 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 64. Предоставление освобожденного жилища другому лицу

Сноска. Статья 64 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 65. Возвращение паевого взноса

Сноска. Статья 65 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 66. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива

1. Завершение строительства многоквартирного жилого дома оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Акт приемки объекта в эксплуатацию является основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений об объекте и (или) его составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество.

2. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

3. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны зарегистрировать право собственности на квартиры, нежилые помещения в порядке, определенном для регистрации недвижимости.

4. Право требования по устранению недостатков строительства многоквартирного жилого дома, выявленных в пределах гарантийного срока, возникает у жилищно-строительного кооператива, собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, объединения собственников имущества, субъекта управления объектом кондоминиума.

Данное положение должно быть предусмотрено в договоре строительного подряда между жилищно-строительным кооперативом и подрядчиком.

5. Жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность после исполнения всех своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 66 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (

вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

РАЗДЕЛ 4

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

Сноска. Заголовок главы 9 с изменениями, внесенными Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); внесено изменение на казахском языке, текст на русском языке не изменяется в соответствии с Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 67. Постановка на учет нуждающихся в жилище лиц и предоставление жилища из жилищного фонда государственных учреждений, государственных предприятий

1. Государственные учреждения, государственные предприятия ведут списки лиц, нуждающихся в жилище, и публикуют на своих интернет-ресурсах списки лиц, состоящих на учете нуждающихся в жилище, и списки лиц, получивших жилище из жилищного фонда государственных учреждений, государственных предприятий за последние двадцать четыре месяца, с указанием даты их постановки на учет нуждающихся в жилище.

Требования о публикации на своих интернет-ресурсах списков лиц, состоящих на учете нуждающихся в жилище, и списков лиц, получивших жилище из жилищного фонда государственных учреждений, не распространяются на Вооруженные Силы Республики Казахстан, другие войска и воинские формирования, правоохранительные, специальные государственные органы, органы гражданской защиты.

Предоставляемые государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты, а также лицам, занимающим государственные выборные должности, жилища из государственного жилищного фонда, кроме жилищ, арендованных в частном жилищном фонде, приравниваются к служебным жилищам.

2. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений предоставляются в пользование нуждающимся в жилище в данном населенном пункте работникам данных учреждений, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4, 5, 6 и 7 настоящей статьи.

Жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, предоставляются гражданам Республики Казахстан, кандасам, участвующим в активных мерах содействия занятости, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите.

Обязательным условием предоставления жилища из жилищного фонда государственных учреждений, созданных в целях реализации активных мер содействия занятости, гражданам Республики Казахстан, кандасам, участвующим в активных мерах содействия занятости, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите является отсутствие жилища на праве собственности по новому месту жительства, включая членов их семей.

Предоставляемые государственными учреждениями жилища являются служебными жилищами.

3. Жилища из жилищного фонда государственных предприятий предоставляются в пользование работникам данных предприятий и приравниваются к служебным жилищам.

4. Жилища из жилищного фонда государственных учреждений предоставляются в пользование нуждающимся в жилище 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.

5. Служебные жилища из ведомственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающимся в жилище в данном населенном пункте государственным служащим, назначенным на должность в порядке ротации, на период исполнения ими должностных обязанностей.

6. Служебные жилища жилищного фонда государственных учреждений органов национальной безопасности и органов внутренних дел Республики Казахстан, органов гражданской защиты в данном населенном пункте, не подлежащие приватизации, предоставляются на период прохождения службы (трудовых отношений) сотрудникам (работникам), признанным нуждающимися в жилище и состоящим соответственно в кадрах органов национальной безопасности и органов внутренних дел Республики Казахстан, органов гражданской защиты.

7. Жилища из жилищного фонда коммунального государственного учреждения в сфере учета и содержания жилищного фонда столицы предоставляются в пользование нуждающимся в жилище в данном населенном пункте государственным служащим и работникам бюджетных организаций.

Сноска. Статья 67 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 68. Граждане, относящиеся к социально уязвимым слоям населения

Сноска. Заголовок статьи 68 с изменением, внесенным Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

К социально уязвимым слоям населения относятся:

1) ветераны Великой Отечественной войны;

1-1) ветераны, приравненные по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны;

1-2) ветераны боевых действий на территории других государств;

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

3) семьи, имеющие или воспитывающие детей с инвалидностью;

4) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом уполномоченным органом в области здравоохранения;

5) пенсионеры по возрасту;

6) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;

7) кандасы;

8) лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

9) многодетные матери, награжденные подвесками "Алтын алқа", "Күміс алқа" или получившие ранее звание "Мать-героиня", а также награжденные орденами " Материнская слава" I и II степени, многодетные семьи;

10) семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка;

11) неполные семьи.

12) вдовы (вдовцы), имеющие на иждивении несовершеннолетних детей и детей, обучающихся по общеобразовательным или профессиональным программам в организациях общего среднего, технического и профессионального, послесреднего образования, высшего, послевузовского образования по очной форме обучения, но не более чем до достижения двадцатитрехлетнего возраста.

Сноска. Статья 68 с изменениями, внесенными законами РК от 06.07.2007 N 276; от 08.06.2009 N 163-IV; от 29.05.2010 № 283-IV (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого

официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 69. Признание граждан Республики Казахстан, кандасов нуждающимися в жилище

1. Совершеннолетние граждане Республики Казахстан, кандасы признаются нуждающимися в жилище, если:

1) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан в течение последних пяти лет при постановке на учет нуждающихся в жилище в единую республиканскую электронную базу и электронную базу "Центр обеспечения жилищем";

2) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет нуждающихся в жилище и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного учреждения;

3) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан при постановке на учет нуждающихся в жилище и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного предприятия;

4) их единственное жилище признано аварийным в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан, учет которого осуществляется по месту нахождения данного жилища местными исполнительными органами.

2. Требование о достижении совершеннолетнего возраста не распространяется на детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, не достигших двадцати девяти лет, потерявших родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы.

3. Члены семьи нанимателя (поднанимателя), получившего жилище из коммунального жилищного фонда, не могут быть признаны нуждающимися в жилище из коммунального жилищного фонда по тем же основаниям, что и наниматель (поднаниматель) жилища.

4. 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.

Сноска. Статья 69 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

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

Гражданин (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилище до вступления в брак.

Сноска. В статью 70 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Сноска. Заголовок главы 10 исключен Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 71. Постановка жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, граждан Республики Казахстан, кандасов на учет нуждающихся в жилище

1. Постановка жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, граждан Республики Казахстан, кандасов на учет нуждающихся в жилище в электронную базу "Центр обеспечения жилищем", признанных нуждающимися в жилище в соответствии со статьей 69 настоящего Закона , осуществляется по месту регистрации в данном населенном пункте в соответствии с правилами постановки на учет нуждающихся в жилище граждан Республики Казахстан , кандасов в электронную базу "Центр обеспечения жилищем".

Постановка жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, граждан Республики Казахстан, кандасов на учет нуждающихся в жилище в электронную базу "Центр обеспечения жилищем" осуществляется с соблюдением требований Закона Республики Казахстан "О персональных данных и их защите".

Жилищный строительный сберегательный банк, обладающий статусом национального института развития, при постановке на учет нуждающихся в жилище обязан получить согласие граждан Республики Казахстан, кандасов и членов их семей на сбор и обработку персональных данных в соответствии со статьей 8 Закона Республики Казахстан "О персональных данных и их защите".

Решение о постановке граждан Республики Казахстан, кандасов на учет нуждающихся в жилище в электронную базу "Центр обеспечения жилищем" с направлением уведомления о постановке на учет либо мотивированного отказа в постановке на учет принимается жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, и направляется гражданину Республики Казахстан, кандасу посредством электронной почты или абонентского устройства сотовой связи на его абонентский номер в виде текстового сообщения не позднее пятнадцати рабочих дней с даты подачи заявления.

2. При постановке жилищным строительным сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, граждан Республики Казахстан, кандасов на учет нуждающихся в жилище в городах республиканского значения, столице требуется регистрация по месту жительства за последние три года. Указанное требование не распространяется на детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), не достигших двадцати девяти лет, потерявших родителей до совершеннолетия.

3. Законные представители детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), обязаны в течение трех месяцев со дня поступления детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), в организацию образования, медицинскую или другую организацию или со дня определения их под опеку или попечительство либо со дня заключения договора с патронатным воспитателем, приемными родителями поставить ребенка на учет нуждающихся в жилище по месту постановки на первичный учет детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), либо по месту фактического проживания законного представителя.

В случае возврата детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), в организации образования, медицинскую или другую организацию после отмены усыновления (удочерения), опеки или попечительства, патронатного воспитания приемной семьей дети восстанавливаются в списках учета нуждающихся в жилище до их передачи усыновителю (удочерителю), опекуну, попечителю, патронатному воспитателю, приемному родителю.

Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей (родителя), ставятся на учет нуждающихся в жилище с сохранением первичной даты постановки на учет нуждающихся в жилище в пределах области.

Постановка детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (родителя), на учет нуждающихся в жилище в электронную базу "Центр обеспечения жилищем" при смене места жительства осуществляется в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

4. Работниками бюджетных организаций признаются граждане Республики Казахстан, являющиеся работниками государственных учреждений или казенных

предприятий, состоящие на учете нуждающихся в жилище как работники бюджетных организаций, в случае реорганизации государственных учреждений и казенных предприятий в государственные предприятия на праве хозяйственного ведения, а также в случае передачи имущественного комплекса государственного предприятия по договору доверительного управления имуществом.

5. Не допускается постановка на учет нуждающихся в жилище в электронную базу " Центр обеспечения жилищем" граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих в единой республиканской электронной базе.

6. Инвентаризация списков граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", проводится не реже одного раза в квартал с публикацией актуализированных списков граждан Республики Казахстан, кандасов на интернет-ресурсе жилищного строительного сберегательного банка, обладающего статусом национального института развития.

Сноска. Статья 71 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 72. Основания отказа в постановке на учет нуждающихся в жилище

В постановке на учет нуждающихся в жилище гражданам Республики Казахстан, кандасам отказывается в случаях, если:

1) они имеют или имели жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан в течение последних пяти лет при постановке на учет нуждающихся в жилище в электронную базу "Центр обеспечения жилищем";

2) они имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного учреждения;

3) они имеют жилища на праве собственности в Республике Казахстан при постановке на учет нуждающихся в жилище из жилищного фонда государственного предприятия;

4) они имеют предоставленное в пользование жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

5) представленные документы и (или) сведения содержали недостоверные данные;

6) они ранее получили и приватизировали жилища из государственного жилищного фонда;

7) они имеют единственное жилище, признанное аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, которое находится в другом населенном пункте;

8) они приобретали жилища в собственность с использованием ипотечного жилищного займа в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, документов Системы государственного планирования Республики Казахстан, государственных программ жилищного строительства, концепции развития отрасли (сферы), утвержденных Правительством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 72 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 73. Основания снятия с учета нуждающихся в жилище граждан Республики Казахстан, кандасов

Сноска. Заголовок статьи 73 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

1. Снятие с учета нуждающихся в жилище граждан Республики Казахстан, кандасов , состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", осуществляется в случаях:

1) отсутствия оснований для признания нуждающимися в жилище в соответствии со статьей 69 настоящего Закона;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудовых отношений в государственном учреждении или государственном предприятии;

4) получения жилища из государственного жилищного фонда;

5) представления документов и (или) сведений в качестве оснований для признания нуждающимися в жилище, содержащих недостоверные данные;

6) прекращения гражданства Республики Казахстан или получения вида на жительство либо иного документа, подтверждающего право на постоянное проживание на территории иностранного государства;

7) пожизненного лишения свободы в соответствии с обвинительным приговором суда, вступившим в законную силу;

8) признания безвестно отсутствующим решением суда, вступившим в законную силу;

9) смерти или объявления умершим решением суда, вступившим в законную силу.

Не подлежат снятию с учета нуждающихся в жилище, за исключением случаев, предусмотренных частью первой настоящего пункта:

1) дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, после достижения ими совершеннолетия;

2) семьи, имеющие или воспитывающие детей с инвалидностью, после достижения ребенком совершеннолетия или в случае снятия (неустановления) у ребенка инвалидности либо его смерти;

3) 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 после достижения детьми совершеннолетия или их смерти;

4) неполные семьи после достижения детьми совершеннолетия или их смерти;

5) кандасы, получившие гражданство Республики Казахстан, прибывшие для постоянного проживания в регионы, определенные Правительством Республики Казахстан;

6) вдовы (вдовцы) после достижения детьми совершеннолетия или их смерти.

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.

2-1. Исключен Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

3. О снятии с учета заинтересованные лица извещаются в письменном виде в десятидневный срок после принятия решения с указанием оснований снятия с учета.

4. В случаях обнаружения нарушений, когда гражданин был поставлен на учет нуждающихся в жилище при отсутствии оснований для этого, но впоследствии такие основания появились (увеличилось количество членов семьи, понизился совокупный доход семьи и тому подобное), он признается нуждающимся со дня появления оснований и, соответственно, переносится его очередность.

Сноска. Статья 73 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 12.10.2021 № 67-VII ЗРК (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.03.2023 № 207-VII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального

опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 74. Реализация мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий

1. Меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий, реализуются гражданам Республики Казахстан, кандасам, состоящим на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", в зависимости от уровня доходов и даты постановки на учет нуждающихся в жилище в соответствии с правилами реализации мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий.

Права граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", признаются равными.

Ветераны Великой Отечественной войны, ветераны, приравненные по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств, дети-сироты, 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, семьи, имеющие или воспитывающие детей с инвалидностью, лица с инвалидностью первой и второй групп, вдовы (вдовцы) имеют первоочередное право при получении мер государственной поддержки в рамках распределяемого года, направленных на улучшение жилищных условий, предусмотренных подпунктами 1) и 3) пункта 1 статьи 10-8 настоящего Закона, которым предоставляется не менее семидесяти процентов жилища от общего объема жилищ.

2. При предоставлении мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий, в доход граждан Республики Казахстан, кандасов не включаются социальные выплаты, пенсионные выплаты, получаемые лицами, осуществляющими уход за детьми с инвалидностью, государственные стипендии в организациях образования, получаемые детьми-сиротами, детьми, оставшимися без попечения родителей.

3. Граждане Республики Казахстан, состоящие на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", относящиеся к категории, определенной подпунктом 10) статьи 68 настоящего Закона, обеспечиваются жилищами не позднее одного года местными исполнительными органами по месту жительства.

4. Решение о предоставлении мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) пункта 1 статьи 10-8 настоящего Закона, принимается жилищным строительным

сберегательным банком, обладающим статусом национального института развития, в соответствии с правилами реализации мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий.

Сноска. Статья 74 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.

2. Исключен Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

3. Площадь жилища, превышающая размеры, установленные пунктом 1 настоящей статьи, считается излишней.

4. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном уполномоченным органом в области здравоохранения, а также семьям, имеющим или воспитывающим детей с инвалидностью, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

5. При определении размера предоставляемого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде учитывается наличие в семье женщины, имеющей беременность свыше двадцати двух недель.

5-1. При расчете нормы предоставления жилища гражданину (семье), проживающему (проживающей) в единственном жилище, признанном аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не учитывается размер площади жилища, имеющегося в его (ее) собственности.

6. Исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7. Установленные настоящей статьей нормы предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, не применяются для оценки

достаточности жилищ, находящихся на праве собственности граждан Республики Казахстан, кандасов, в целях установления их нуждаемости в жилище.

Сноска. Статья 75 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2021 № 75-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, и находиться в черте населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся.

Жилище, не отвечающее требованиям, установленным настоящим пунктом, может быть предоставлено только с письменного согласия нуждающегося и всех совершеннолетних членов его семьи. Предоставление такого жилища влечет снятие с учета нуждающихся.

2. При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола (кроме супругов).

3. Лицам с инвалидностью, а также семьям, имеющим или воспитывающим детей с инвалидностью, престарелым, больным, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном центральным исполнительным органом в области здравоохранения, жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, предоставляется с учетом их желания на нижних этажах, в многоквартирных жилых домах, имеющих лифты, а лицам с инвалидностью, имеющим нарушение функций опорно-двигательного аппарата, – не выше второго этажа.

4. Исключен Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального

опубликования).

Сноска. Статья 76 с изменениями, внесенными законами РК от 09.07.2004 N 587; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 77. Решение государственных учреждений или государственных предприятий о предоставлении жилища из государственного жилищного фонда

1. 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. Первый экземпляр договора найма жилища хранится в государственном учреждении, второй экземпляр передается в местный исполнительный орган, который хранится как документ строгой отчетности, третий экземпляр выдается работнику и является документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

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. Первый экземпляр договора найма жилища хранится в государственном предприятии, второй экземпляр передается в местный исполнительный орган, который хранится как документ строгой отчетности, третий экземпляр выдается работнику и является документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

3. Государственные органы, указанные в пункте 4 статьи 67 настоящего Закона, направляют в государственное учреждение, предоставляющее жилище, утвержденные жилищной комиссией списки лиц государственных органов, нуждающихся в жилище. Решение жилищной комиссии государственного учреждения принимается на основании представленных государственным органом списков лиц, нуждающихся в жилище.

4. Служебное жилище из жилищного фонда государственных учреждений Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований, а

также правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты предоставляется на основании решения жилищной комиссии Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований, а также правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты либо в автоматическом режиме посредством информационной системы при ее наличии.

Порядок деятельности жилищных комиссий и работы информационной системы Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований, а также правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты определяется руководителем уполномоченного государственного органа.

Сноска. Статья 77 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 78. Гласность и прозрачность предоставления мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий

1. Списки граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", ежемесячно публикуются на интернет-ресурсе жилищного строительного сберегательного банка, обладающего статусом национального института развития.

Списки граждан Республики Казахстан, кандасов, получивших меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий, за последние двадцать четыре месяца, предоставляются для ознакомления по требованию граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", и размещаются на интернет-ресурсе жилищного строительного сберегательного банка, обладающего статусом национального института развития.

2. Формы списков граждан Республики Казахстан, кандасов, получивших меры государственной поддержки, направленные на улучшение жилищных условий, содержат:

дату постановки на учет нуждающихся в жилище в единую республиканскую электронную базу, электронную базу "Центр обеспечения жилищем";

основания получения меры государственной поддержки, направленной на улучшение жилищных условий, включая ее вид и дату предоставления.

3. Жилищный строительный сберегательный банк, обладающий статусом национального института развития, обязан предоставить доступ местным исполнительным органам городов республиканского значения, столицы, районов,

городов областного значения и уполномоченному органу к единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем" для осуществления функций, предусмотренных настоящим Законом, в соответствии с правилами реализации мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий.

Сноска. Статья 78 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 79. Предоставление освободившейся части жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Сноска. Статья 79 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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

Сноска. Заголовок в редакции - Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

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

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия или государственного учреждения (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища. Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

1-1. Договор поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, заключается между местным исполнительным органом и гражданином в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища.

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

3. К отношениям, вытекающим из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства Республики Казахстан.

Сноска. Статья 80 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Предметом договора найма (поднайма) жилища в государственном жилищном фонде или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, является отдельное жилище.

2. Жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире не могут быть самостоятельным предметом договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. В статью 81 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 82. Признание договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, недействительным

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть признан недействительным в случаях:

1) представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении такого жилища;

2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в договоре жилище;

3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилища;

4) нарушения очередности предоставления жилища;

5) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилища, установленных законодательством Республики Казахстан.

2. Требование о признании договора недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения договора.

Сноска. Статья 82 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 83. Права и обязанности членов семьи нанимателя (поднанимателя)

1. Круг членов семьи нанимателя (поднанимателя) определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

2. Члены семьи нанимателя (поднанимателя) пользуются наравне с нанимателем (поднанимателем) правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем (поднанимателем) имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

3. Если граждане, указанные в статье 21 настоящего Закона, перестали быть членами семьи нанимателя (поднанимателя), но продолжают проживать в занимаемом ими жилище, они сохраняют свои жилищные права и обязанности как наниматель (поднаниматель) и члены его семьи.

Сноска. В статью 83 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 84. Права нанимателя (поднанимателя) на вселение членов своей семьи в занимаемое им жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

1. Наниматель (поднаниматель) вправе вселить в занимаемое жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, супруга, детей, родителей, получив на это письменное согласие совершеннолетних членов своей семьи, проживающих вместе с ним.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия других членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в качестве членов семьи, в соответствии с настоящей статьей приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими гражданами, нанимателем (поднанимателем) и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. (Исключен - от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Сноска. В статью 84 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 85. Сроки сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами

1. При временном отсутствии нанимателя (поднанимателя) или членов его семьи за ними сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилища,

арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в течение шести месяцев.

2. Если наниматель (поднаниматель) или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего соответственно продлевается.

3. Условия и случаи сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок устанавливаются статьей 86 настоящего Закона.

Сноска. В статью 85 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 86. Случай сохранения жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, за гражданами

1. Жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за гражданами в случаях:

1) прохождения воинской службы в Вооруженных Силах Республики Казахстан либо в составе вооруженных сил, созданных с участием Республики Казахстан за ее пределами, - в течение срока службы;

2) выезда на работу по трудовому договору или в связи с избранием на выборную должность - в течение всего времени работы;

3) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан, - в течение времени пребывания за границей;

4) выезда на учебу - в течение времени обучения;

5) помещения детей на воспитание в детское учреждение - в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) - до достижения детьми совершеннолетия;

6) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) - на все время до прекращения этих обязанностей;

7) выезда на лечение - в течение времени нахождения на лечении;

7-1) временного проживания в государственном медико-социальном учреждении (организации) – на период проживания;

8) содержания под стражей либо применения к лицу уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия, исключающего возможность проживания в данной местности, – в течение времени содержания под стражей либо отбывания уголовного наказания или иной меры уголовно-правового воздействия. Лишение права на жилище из государственного жилищного фонда в этом случае может быть предусмотрено приговором суда.

1-1. Сохранность жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечивается в соответствии с Законом Республики Казахстан "О правах ребенка в Республике Казахстан".

2. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящей статье.

Сноска. Статья 86 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 15.05.2007 N 253; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 04.07.2013 № 126-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 18.04.2017 № 58-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 87. Порядок признания лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Признание лица утратившим право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде вследствие отсутствия сверх установленных в статьях 85 и 86 настоящего Закона сроков производится по иску наймодателя или оставшегося проживать в этом помещении нанимателя (поднанимателя), либо членов (бывших членов) его семьи.

Сноска. В статью 87 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 88. Право пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в случае временного отсутствия нанимателя (поднанимателя)

Члены семьи, проживающие в жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, наниматель (поднаниматель) которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем жилищем на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого жилища.

Площадь жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Сноска. В статью 88 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 89. Обязанности временно отсутствующего нанимателя (поднанимателя)

Временное отсутствие нанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору найма жилища из государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных статьей 90 настоящего Закона.

Временное отсутствие поднанимателя не освобождает его от выполнения обязанностей по договору поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. В статью 89 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 90. Использование жилища из государственного жилищного фонда или жилища , арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, принадлежащего временно отсутствующему нанимателю

Сноска. Заголовок статьи 90 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Если в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, не проживают члены семьи временно отсутствующего нанимателя, за которым сохраняется жилище в соответствии со статьей 86 настоящего Закона, наниматель вправе заселить в жилище по договору поднайма (временного вселения) временных жильцов на срок сохранения жилища по письменному согласию наймодателя.

Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по своему усмотрению в течение трех месяцев, наймодатель , с согласия нанимателя, вправе предоставить это жилище по договору поднайма другим гражданам в пределах срока, на который за нанимателем сохраняется жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Срок поднайма (временного вселения) может быть сокращен при досрочном возвращении нанимателя или членов его семьи.

2. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения поднанимателей или временных жильцов из жилища, предоставленного им наймодателем.

В случае отказа освободить жилище поднаниматели (временные жильцы) по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. Статья 90 с изменениями, внесенными Законом РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 91. Предоставление гражданам жилища из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом жилого дома

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

2. По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено по новому договору найма в постоянное пользование другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

3. Расходы, понесенные нанимателем при переселении в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

Нанимателем производится плата только за пользование жилищем, предоставленным на период капитального ремонта, а также за коммунальные услуги, предоставляемые в этом жилище.

4. В тех случаях, когда жилище из государственного жилищного фонда, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено за ним, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое жилище.

Другое жилище по требованию нанимателя или наймодателя предоставляется также в тех случаях, когда в результате капитального ремонта помещение существенно увеличивается и у нанимателя образуются излишки площади.

Если в результате капитального ремонта жилище уменьшается, нанимателю по его требованию предоставляется другое жилище из государственного жилищного фонда, отвечающее требованиям, предусмотренным статьями 75 и 76, пунктами 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Сноска. Статья 91 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 92. Изменение договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде

Договор найма жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде может

быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Договор поднайма жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть изменен только с согласия поднанимателя, совершеннолетних членов его семьи и местного исполнительного органа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Сноска. В статью 92 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 93. Изменение договора по требованию нанимателей (поднанимателей), объединившихся в одну семью

Сноска. Заголовок статьи 93 в редакции Закона РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Граждане, проживающие в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и пользующиеся жилищем по отдельным договорам найма (поднайма), в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора найма (поднайма) на все занимаемое ими жилище.

Сноска. Статья 93 с изменениями, внесенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 94. Определение порядка пользования жилищем из государственного жилищного фонда или жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя (поднанимателя)

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилище из государственного жилищного фонда или в жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, по единому договору найма жилища, вправе определить порядок пользования жилищем без заключения отдельных договоров найма (поднайма).

При недостижении соглашения спор разрешается судом с учетом сложившихся условий проживания до возникновения спора.

Сноска. В статью 94 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 95. Изменение договора найма (поднайма) вследствие признания нанимателем (поднанимателем) другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя (поднанимателя), указанный в договоре найма (поднайма), может с согласия нанимателя (поднанимателя) и остальных

совершеннолетних членов семьи потребовать у наймодателя признания его нанимателем (поднанимателем) по ранее заключенному договору найма (поднайма) вместо первоначального нанимателя (поднанимателя). Такое же право принадлежит любому указанному в договоре найма (поднайма) совершеннолетнему члену семьи нанимателя (поднанимателя) в случаях смерти (гибели), объявления умершим решением суда, вступившим в законную силу, признания безвестно отсутствующим решением суда, вступившим в законную силу, либо пожизненного лишения свободы в соответствии с обвинительным приговором суда, вступившим в законную силу, нанимателя (поднанимателя).

Замена нанимателя (поднанимателя) влечет за собой переоформление договора найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Сноска. Статья 95 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 96. Обмен жилищами из государственного жилищного фонда

Порядок обмена жилищами из государственного жилищного фонда определяется правовыми режимами жилищ, установленными статьями 98, 101 и 110 настоящего Закона.

Для оформления обмена наниматель жилища из государственного жилищного фонда должен получить согласие проживающих с ним совершеннолетних членов семьи , включая временно отсутствующих.

Сноска. Статья 96 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 12. Оплата жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, содержания жилого дома (жилого здания), коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций

Сноска. Заголовок главы 12 с изменениями, внесенными законами РК от 05.07.2004 N 568; от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2); от 08.06.2009 N 163 -IV; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 97. Плата за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и оказание жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам)

1. Размер платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда устанавливается местным исполнительным органом района, города областного значения, города республиканского значения, столицы (из коммунального жилищного фонда), администрацией государственного учреждения (из жилищного фонда государственного учреждения) или администрацией государственного предприятия (из жилищного фонда государственного предприятия) в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

2. Размер платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, устанавливается местным исполнительным органом в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным в частном жилищном фонде, утвержденной уполномоченным органом.

3. Местный исполнительный орган вправе за счет средств бюджета производить плату за пользование жилищем в частном жилищном фонде или арендных домах определенным категориям граждан.

Расходы по плате за пользование жилищем в частном жилищном фонде и арендных домах категориям граждан, определяемым местным представительным органом, возлагаются на местный бюджет.

4. Государство принимает меры по оказанию жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно зарегистрированным и проживающим в жилище, которое находится на праве собственности как единственное жилище на территории Республики Казахстан, а также нанимателям (поднанимателям) жилища из государственного жилищного фонда и жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, на оплату:

текущих и накопительных взносов;

потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций;

расходов за пользование жилищем из государственного жилищного фонда и жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

5. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местными представительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения на основании правил предоставления жилищной помощи.

6. Плата за коммунальные услуги в жилищах всех форм собственности взимается по тарифам, утвержденным в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан.

7. Порядок распределения расходов по оплате жилища и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями (поднанимателями) или собственниками, проживающими в жилище, определяется соглашением сторон, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.

8. Льготы по оплате расходов, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, устанавливаются законодательными актами Республики Казахстан.

Сноска. Статья 97 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 13. Особенности предоставления и пользования жилищем из государственного жилищного фонда

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

Сноска. Заголовок статьи 98 с изменениями, внесенными Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

1. Предоставляемое социально уязвимым слоям населения жилище из коммунального жилищного фонда может быть приватизировано нанимателем по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

2. Предоставленное указанным в настоящей статье гражданам жилище с согласия местного исполнительного органа может быть обменено на другое жилище, также предоставленное социально уязвимым слоям населения.

При этом обмен не должен приводить к намеренному ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий.

3. В случаях, установленных настоящим Законом, жилища из коммунального жилищного фонда передаются в собственность нанимателей безвозмездно.

4. При наращивании коммунального жилищного фонда путем строительства новых многоэтажных жилых домов для граждан, имеющих право на получение квартиры из коммунального жилищного фонда, местные исполнительные органы за счет средств местного бюджета строят только энергоэффективные многоквартирные жилые дома.

Сноска. Статья 98 с изменениями, внесенными законами РК от 07.06.1999 N 391; от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 06.05.2019 № 251-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального

опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Сноска . Статья 98-1 исключена Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 98-2. Правовой режим жилищ из коммунального жилищного фонда

1. Гражданин Республики Казахстан, проживающий в жилище государственного жилищного фонда, введенном в эксплуатацию в период до 1990 года, принадлежавшем государственному предприятию, изменившему форму собственности, вправе приватизировать занимаемое им жилище в соответствии с порядком, установленным настоящим Законом.

2. Жилище, указанное в пункте 1 настоящей статьи, переданное в коммунальную собственность, предоставляется проживающему в нем нанимателю, который вправе приватизировать его по остаточной стоимости в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

3. В случае смерти нанимателя право приватизации данного жилища переходит к членам семьи умершего (погибшего).

4. Приватизация жилища нанимателем жилища из коммунального жилищного фонда производится с согласия совершеннолетних членов семьи и с учетом прав несовершеннолетних.

5. Приватизация жилища оформляется договором о приватизации жилища, заключаемым между нанимателем (его наследником) и местным исполнительным органом.

Сноска. Глава 13 дополнена статьей 98-2 в соответствии с Законом РК от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 99. Правовой режим служебных жилищ, предоставляемых военнослужащим из жилищного фонда государственных учреждений Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, а также органов национальной безопасности

Сноска. Статья 99 исключена Законом РК от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018).

Статья 100. Правовой режим жилищ, предоставляемых из жилищного фонда государственных предприятий

Сноска. Статья 100 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 101. Правовой режим жилищ, приравненных к служебным

1. На отношения по пользованию жилищами, приравненными к служебным, не распространяются правила статей 93 и 95 настоящего Закона.

2. Порядок предоставления жилищ, приравненных к служебным, и пользования ими утверждается уполномоченным органом.

3. Государственные служащие и работники бюджетных организаций, государственных предприятий, кандидаты в космонавты, космонавты, лица, занимающие государственные выборные должности, могут приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, государственном предприятии или в бюджетных организациях (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

1) ликвидации организации, сокращения численности или штата работников;

2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;

3) в связи с выходом на пенсию.

Кандидаты в космонавты, космонавты, имеющие стаж работы в сфере космической деятельности более пятнадцати лет, имеют право приватизировать жилище безвозмездно.

В случае смерти работника, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

4. Сотрудники правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты или военнослужащие, имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении, а также лица, уволенные со службы в правоохранительных, специальных государственных органах, органах гражданской защиты или с воинской службы по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, вправе приватизировать по остаточной стоимости занимаемые ими жилища, приравненные к служебным.

Сотрудники правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты или военнослужащие, а также лица, уволенные со службы в правоохранительных, специальных государственных органах, органах гражданской защиты или с воинской службы по достижении предельного возраста состояния на

службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, вправе приватизировать занимаемые ими жилища, приравненные к служебным, безвозмездно.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного со службы в правоохранительных, специальных государственных органах, органах гражданской защиты или с воинской службы, указанного в частях первой и второй настоящего пункта, которому было предоставлено жилище, приравненное к служебному, право приватизации переходит к членам семьи погибшего (умершего).

4-1. В случае гибели (смерти) сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты или военнослужащего при прохождении службы члены семьи указанного погибшего (умершего) имеют право на получение жилища, приравненного к служебному, и его безвозмездную приватизацию в порядке, установленном настоящим Законом.

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 пунктами 3, 4 или 4-1 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища.

7. Выселение лиц, указанных в настоящей статье, допускается по основаниям, предусмотренным главой 14 настоящего Закона.

8. Порядок приватизации жилищ, приравненных к служебным, определяется Правительством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 101 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 06.01.2012 № 529-IV (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования); от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); от 16.02.2012 № 562-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.06.2017 № 69-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.11.2020 № 375-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального

опубликования); от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Глава 13-1. Особенности жилищного обеспечения сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы)

Сноска. Заголовок главы 13-1 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Сноска. Раздел 4 дополнен главой 13-1 в соответствии с Законом РК от 13.02.2012 № 553-IV (вводится в действие с 01.01.2013); в редакции Закона РК от 12.12.2017 № 114-VI (вводится в действие с 01.01.2018).

Статья 101-1. Реализация права на жилище сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве , курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы)

1. Жилищное обеспечение сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы) осуществляется со дня признания их нуждающимися в жилище в установленном настоящей главой порядке.

Жилищное обеспечение сотрудника правоохранительного органа и органа гражданской защиты, указанного в части первой настоящего пункта, осуществляется путем предоставления служебного жилища, а сотруднику специального государственного органа, военнослужащему, а также сотруднику правоохранительного органа и органа гражданской защиты, находящимся на должности, подпадающей под получение жилищных выплат, по их выбору предоставляется служебное жилище или на их личный специальный счет перечисляются жилищные выплаты, если иное не предусмотрено частями третьей и четвертой настоящего пункта.

В случаях, предусмотренных пунктами 7 и 9 настоящей статьи, жилищное обеспечение осуществляется путем предоставления служебного жилища и перечисления текущих жилищных выплат.

В случаях, когда сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты или военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получил (получила) единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию, реализовал (реализовала) право на приватизацию жилища либо

исполнил (исполнила) обязательство по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат, а также в случае возникновения у них права собственности на жилище путем использования жилищных выплат жилищное обеспечение осуществляется путем предоставления служебного жилища при условии признания нуждающимся в жилище, а в случае отсутствия служебного жилища на личный специальный счет перечисляются текущие жилищные выплаты в размере пятидесяти процентов от текущих жилищных выплат, установленных в соответствии с частью третьей пункта 1 статьи 101-4 настоящего Закона, которые используются только для оплаты аренды жилища до обеспечения служебным жилищем.

В случае отказа сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты или военнослужащего, указанного в части четвертой настоящего пункта, от предоставленного по месту службы служебного жилища текущие жилищные выплаты не назначаются с исключением из списков лиц, состоящих на учете нуждающихся в жилище.

2. Правила жилищного обеспечения сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего утверждаются Правительством Республики Казахстан.

Перечень должностей правоохранительных органов и органов гражданской защиты, подпадающих под получение жилищных выплат, утверждается Правительством Республики Казахстан.

Правила осуществления жилищных выплат сотруднику и военнослужащему действующего резерва, штатному негласному сотруднику утверждаются первыми руководителями специальных государственных органов, правоохранительных органов (за исключением органов прокуратуры и гражданской защиты) и Министром обороны Республики Казахстан.

3. Сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий имеют право приватизировать занимаемое ими служебное жилище в порядке, установленном настоящим Законом.

4. Сотруднику правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащему при увольнении со службы по причине увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученного в период прохождения службы, по которому военно-врачебной комиссией указанные сотрудник и военнослужащий признаны не годными к службе (воинской службе) с исключением с учета (воинского учета), перечисляются единовременные жилищные выплаты.

Размер единовременных жилищных выплат определяется путем умножения площади жилища из расчета восемнадцать квадратных метров на каждого члена семьи на момент увольнения, включая самого получателя жилищных выплат, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики

Казахстан, в котором сотрудник правоохранительного органа, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий проходили службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом ранее осуществленных текущих жилищных выплат.

Единовременные жилищные выплаты, предусмотренные настоящим пунктом, не выплачиваются в случаях, если:

1) в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что увечье (ранение, травма, контузия) или заболевание наступило при совершении сотрудником правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащим противоправных действий или в результате употребления психоактивных веществ (их аналогов) и состояния опьянения или причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда своему здоровью;

2) сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) реализовали право на приватизацию жилища, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

3) исполнено обязательство по договору, заключенному с сотрудником правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащим либо его (ее) супругой (супругом) на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат;

4) сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случаев, когда обязательство по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат не исполнено, а также получения жилища по наследству;

5) сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получили единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию.

5. Получателю жилищных выплат единовременные жилищные выплаты, предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления их в брак (супружество).

Назначение единовременных жилищных выплат, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, осуществляется в случае, если сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты или военнослужащий является получателем жилищных выплат.

Исключение получателя жилищных выплат из списков личного состава, увольнение из правоохранительных органов или органов гражданской защиты не препятствуют назначению и осуществлению ему не выплаченных единовременных жилищных выплат согласно поданному рапорту.

Гражданин Республики Казахстан, исключенный из списков личного состава либо уволенный из правоохранительных органов или органов гражданской защиты, вправе обратиться в государственное учреждение, в котором проходил службу, на назначение ему единовременных жилищных выплат, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня исключения либо увольнения. В случае обращения после указанного срока государственным учреждением выносится решение об отказе в назначении единовременных жилищных выплат.

6. В случаях, когда сумма единовременных жилищных выплат, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, превышает сумму основного долга по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат, указанные выплаты осуществляются в размере не более суммы основного долга с учетом вознаграждения на дату увольнения (исключения из списков личного состава).

7. Сотруднику правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащему, обеспеченным служебным жилищем, не подлежащим приватизации, текущие жилищные выплаты производятся в размере пятидесяти процентов от их размера, определенного в соответствии с частью третьей пункта 1 статьи 101-4 настоящего Закона.

Текущие жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, не выплачиваются в случаях, если сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг):

1) получили единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию;

2) исполнили обязательства по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат;

3) реализовали право на приватизацию жилища, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм.

8. Перечень закрытых и обособленных военных городков, иных закрытых объектов, содержание служебных жилищ и централизованное отопление в которых обеспечиваются за счет бюджетных средств, а также в которых служебное жилище не подлежит приватизации, утверждается первыми руководителями государственных органов (при наличии таких служебных жилищ).

9. За сотрудником правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и (или) военнослужащим, направленными для прохождения службы за пределы Республики Казахстан, занимаемое служебное жилище сохраняется и (или) назначенные жилищные выплаты не приостанавливаются

на все время пребывания за пределами Республики Казахстан, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 101-4 настоящего Закона.

10. Право на приобретение жилища в собственность или возникновение права собственности на жилище путем использования жилищных выплат осуществляется один раз.

Сноска. Статья 101-1 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-2. Реализация права на жилище военнослужащими

Сноска. Статья 101-2 исключена Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-3. Признание сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты (за исключением курсанта и (или) слушателя) и военнослужащего (за исключением военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, курсанта и кадета, военнообязанного, призванного на воинские сборы) нуждающимися в жилище

1. Сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий признаются нуждающимися в жилище в случаях, если они:

1) не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте. При этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Требование части первой настоящего подпункта не распространяется на сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего, имеющих неисполненное обязательство по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат;

2) не имеют в постоянном пользовании жилища, полученного из государственного жилищного фонда, на территории Республики Казахстан.

Действие настоящего пункта в части признания нуждающимися в жилище распространяется на членов семьи сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего.

В случае, если супруга (супруг) сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего имеет либо имела (имел) жилище, принадлежавшее ей (ему) на праве собственности в данном населенном пункте до вступления в брак (супружество), со сроком отчуждения в течение последних пяти лет, указанный сотрудник или военнослужащий признается нуждающимся в жилище без учета супруги (супруга).

2. Если супруги являются сотрудниками правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и (или) военнослужащими, жилищные выплаты производятся одному из супругов по их выбору. Личный специальный и (или) сберегательные счета одного из них по его (ее) заявлению

закрываются в порядке, предусмотренном Законом Республики Казахстан "О платежах и платежных системах".

Сумма жилищных выплат, находящаяся на личном специальном и (или) сберегательных счетах одного из супругов, переводится на личный специальный и (или) сберегательные счета другого супруга – получателя жилищных выплат в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3. Сотруднику правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащему отказывается в признании нуждающимися в жилище, если они либо их супруги или члены семьи в данном населенном пункте:

1) получили единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию;

2) исполнили обязательства по договору на приобретение жилища в собственность, а также использовали право его возникновения путем использования жилищных выплат, в том числе воспользовались по месту прохождения службы правом, предусмотренным подпунктом 3) пункта 1 статьи 101-6 настоящего Закона;

3) реализовали право на приватизацию жилища, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

4) в течение последних пяти лет произвели отчуждение жилища, за исключением случая, когда его (ее) супруга (супруг) имела (имел) жилище до вступления в брак (супружество).

В случаях, предусмотренных подпунктами 3) и 4) части первой настоящего пункта, отчуждение доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

5) имеют жилище на праве собственности, в том числе приобретенное за счет собственных средств и (или) с использованием ипотечного жилищного займа либо возникшее на условиях брачного договора, а также договора дарения или по наследству.

Сотруднику правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащему также отказывается в признании нуждающимися в жилище в случае возникновения у них на праве собственности иного жилища на территории Республики Казахстан в период получения текущих жилищных выплат, за исключением жилища, полученного по наследству.

4. Действие настоящей статьи не распространяется на курсанта, кадета и (или) слушателя, военнослужащего срочной воинской службы, военнослужащего, проходящего воинскую службу в резерве, военнообязанного, призванного на воинские сборы.

Сноска. Статья 101-3 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-4. Назначение, приостановление, возобновление, перерасчет и прекращение текущих жилищных выплат

1. Текущие жилищные выплаты производятся государственным учреждением в месячный срок со дня их назначения.

Текущие жилищные выплаты производятся путем их перевода на личный специальный счет получателя жилищных выплат, открытый в одном из банков второго уровня по его выбору, за исключением жилищных выплат, осуществляемых в особом порядке, предусмотренном частью третьей пункта 2 статьи 101-1 настоящего Закона.

Размер текущих жилищных выплат определяется путем умножения стоимости аренды одного квадратного метра благоустроенного жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, на площадь жилища. Площадь жилища определяется из расчета восемнадцать квадратных метров площади на каждого члена семьи, включая самого получателя жилищных выплат. Предельная площадь жилища устанавливается правилами жилищного обеспечения сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего.

2. Текущие жилищные выплаты получателю жилищных выплат приостанавливаются со дня его перемещения (перевода, зачисления) либо откомандирования или освобождения от должности, подпадающей под получение жилищных выплат (за исключением получателя жилищных выплат, находящегося в распоряжении правоохранительного органа, органа гражданской защиты в соответствии с Законом Республики Казахстан "О правоохранительной службе"):

1) из одного государственного учреждения в другое, по службе из одного населенного пункта в другой;

2) на должность кадета, курсанта, слушателя;

3) на должность, не подпадающую под получение текущих жилищных выплат.

В случаях нахождения сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и (или) военнослужащего в отпуске по беременности и родам, в связи с усыновлением (удочерением) новорожденного ребенка (детей), без сохранения заработной платы по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет, в том числе с зачислением в кадры соответствующего государственного учреждения, назначенные текущие жилищные выплаты не приостанавливаются.

3. Текущие жилищные выплаты возобновляются в случае:

1) указанном в подпункте 1) части первой пункта 2 настоящей статьи, – со дня приостановления текущих жилищных выплат при условии признания нуждающимся в жилище государственным учреждением, куда лицо прибыло для дальнейшего прохождения службы;

2) указанном в подпункте 2) части первой пункта 2 настоящей статьи, – со дня окончания военного, специального учебного заведения или организации образования иностранных государств;

3) указанном в подпункте 3) части первой пункта 2 настоящей статьи, – со дня назначения на должность, подпадающую под получение жилищных выплат.

В случае подачи рапорта о возобновлении текущих жилищных выплат по истечении девяноста календарных дней со дня издания приказа о назначении на должность или зачислении в список личного состава специального государственного органа либо воинской части (учреждения) текущие жилищные выплаты возобновляются со дня регистрации рапорта.

4. Текущие жилищные выплаты подлежат перерасчету при:

1) изменении состава семьи, в том числе достижении ребенком (детьми) совершеннолетия, за исключением лица с инвалидностью (лиц с инвалидностью) с детства;

2) перемещении из одного государственного учреждения в другое, по службе из одного населенного пункта в другое;

3) возврате служебного жилища, не подлежащего приватизации;

4) изменении стоимости одного квадратного метра арендной платы благоустроенного жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, определяемой согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе;

5) получении жилища в дар или в наследство ребенком (детьми) получателя жилищных выплат на территории Республики Казахстан.

Перерасчет текущих жилищных выплат по подпунктам 1) и 2) части первой настоящего пункта осуществляется со дня фактического наступления события, но не позднее девяноста календарных дней. В случае пропуска указанного срока перерасчет текущих жилищных выплат осуществляется со дня регистрации рапорта, поданного для перерасчета размера текущих жилищных выплат.

Перерасчет текущих жилищных выплат по подпункту 3) части первой настоящего пункта осуществляется со дня сдачи жилища.

Перерасчет текущих жилищных выплат по подпункту 5) части первой настоящего пункта осуществляется без учета ребенка (детей), получившего (получивших) жилище в дар или в наследство, со дня государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

5. Текущие жилищные выплаты прекращаются в случаях:

1) исключения из списков личного состава сотрудников специального государственного органа и военнослужащих, увольнения из правоохранительных органов, органов гражданской защиты получателя жилищных выплат;

2) исполнения обязательств по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат;

3) отказа получателя жилищных выплат от получения назначенных текущих жилищных выплат.

При этом получатель жилищных выплат не вправе отказаться от текущих жилищных выплат в случае, когда обязательство по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат им не исполнено;

4) возникновения у получателя жилищных выплат либо его супруги (супруга) иного жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан, в том числе с использованием ипотечного жилищного займа, а также на условиях брачного договора. При этом получение жилища по наследству не учитывается.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего подпункта, право на приобретение жилища получателем жилищных выплат в собственность путем использования жилищных выплат считается реализованным;

5) получения получателем жилищных выплат либо его супругой (супругом) жилища из государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 101-1 настоящего Закона.

Сноска. Статья 101-4 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-5. Цели использования жилищных выплат

1. 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 использованием ипотечного жилищного займа, а также его погашения;

2) пополнения накоплений в виде жилищных строительных сбережений, которые не могут быть истребованы иначе как на приобретение в собственность жилища в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан";

3) оплаты аренды жилища.

При наличии имеющегося ипотечного жилищного займа текущие жилищные выплаты на аренду жилища в данном населенном пункте не производятся. При этом для оплаты аренды жилища получатель жилищных выплат использует текущие жилищные выплаты до восьми лет включительно со дня их назначения.

Для получателей жилищных выплат, которым текущие жилищные выплаты назначены до 1 июля 2025 года, установленный срок для оплаты аренды жилища исчисляется с 1 июля 2025 года.

Договор найма жилища, заключенный между арендодателем и получателем жилищных выплат, подлежит государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Не допускается получателем жилищных выплат использование жилищных выплат на приобретение в собственность или оплату аренды жилища у близких родственников, а также близких родственников супруга (супруги) получателя жилищных выплат.

Сноска. Статья 101-5 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-6. Права и обязанности получателя жилищных выплат

1. Получатель жилищных выплат вправе:

1) ежегодно требовать в государственном учреждении, 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 Республики Казахстан независимо от того, где проходит службу.

2. Получатель жилищных выплат обязан:

1) направить жилищные выплаты на цели, предусмотренные статьей 101-5 настоящего Закона;

2) по факту использования жилищных выплат в целях, предусмотренных подпунктами 1) и 3) части первой пункта 1 статьи 101-5 настоящего Закона, не позднее одного месяца со дня наступления события уведомить рапортом об этом государственное учреждение, в котором проходит службу, с приложением соответствующих подтверждающих договоров;

3) при изменении состава семьи уведомить об этом рапортом государственное учреждение, в котором проходит службу, в срок не более одного месяца со дня выдачи свидетельства, справки о государственной регистрации актов гражданского состояния либо вступления в законную силу судебного акта;

4) при исполнении обязательств по договору на приобретение жилища в собственность, в том числе с использованием ипотечного жилищного займа, а также возникновении права собственности путем использования жилищных выплат уведомить об этом государственное учреждение, в котором проходит службу, в срок не более одного месяца со дня исполнения данных обязательств;

5) при наличии обязательства по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат по месту прохождения службы излишние жилищные выплаты, находящиеся на его личном специальном и сберегательных счетах, ежегодно направлять на досрочное погашение принятых обязательств;

6) в случае возникновения права собственности на жилище у членов семьи получателя жилищных выплат уведомить об этом рапортом государственное учреждение, в котором проходит службу, в срок не более одного месяца со дня регистрации права собственности на жилище;

7) по требованию государственного учреждения, в котором проходит службу, представить выписку о движении денег, находящихся на его личном специальном и сберегательных счетах, на которые перечисляются текущие жилищные выплаты;

8) возвратить сумму жилищных выплат, использованную не на цели, предусмотренные статьей 101-5 настоящего Закона, на счет государственного учреждения, в котором он проходит службу.

Сноска. Статья 101-5 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-7. Обязанности получателя жилищных выплат

Сноска. Статья 101-7 исключена Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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 2) части первой пункта 1 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.

Сноска. Статья 101-8 с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-9. Права членов семьи, наследников сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего, умерших (погибших), признанных безвестно отсутствующими или объявленных умершими

1. В случаях смерти (гибели) получателя жилищных выплат, признания его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявления умершим при прохождении службы 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.

2. Членам семьи получателя жилищных выплат, погибшего (умершего) при прохождении службы, производятся единовременные жилищные выплаты.

Размер единовременных жилищных выплат определяется путем умножения площади жилища из расчета восемнадцать квадратных метров на каждого члена семьи, соответствующей на момент его гибели (смерти) составу семьи, включая его самого, на цену одного квадратного метра продажи нового жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором погибший (умерший) проходил службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, за минусом суммы ранее осуществленных текущих жилищных выплат.

3. Единовременные жилищные выплаты не выплачиваются, если в установленном законодательством Республики Казахстан порядке доказано, что гибель (смерть) получателя жилищных выплат наступила:

1) в результате самоубийства, за исключением случаев доведения до самоубийства;

2) при совершении уголовного правонарушения;

3) в результате немедицинского употребления психоактивных веществ (их аналогов) и состояния опьянения;

4) в результате умышленного причинения себе какого-либо телесного повреждения (членовредительства) или иного вреда здоровью в целях получения единовременных жилищных выплат или уклонения от службы;

5) в результате действий получателя жилищных выплат, нарушившего условия контракта о прохождении службы.

4. В случае гибели (смерти) сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и (или) военнослужащего, не получивших единовременные жилищные выплаты, предусмотренные пунктом 4 статьи 101-1 или пунктом 1 статьи 101-12 настоящего Закона, право на их получение переходит к членам их семей.

5. Члены семьи сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего, погибших (умерших) при прохождении службы, не могут быть выселены из занимаемого жилища без предоставления другого жилища на безвозмездной основе.

Сноска. Статья 101-9 - в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-10. Члены семьи сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего

Сноска. Заголовок статьи 101-10 в редакции Закона РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

К членам семьи сотрудника правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащего относятся:

1) супруг (супруга);

2) ребенок (дети), в том числе совместный или одного из супругов, за исключением ребенка (детей) от предыдущего (предыдущих) брака (браков) (супружества (супружеств), проживающего (проживающих) раздельно на основании решения суда;

3) совместный или одного из супругов ребенок с инвалидностью (дети с инвалидностью), в том числе лицо с инвалидностью (лица с инвалидностью) с детства независимо от его (их) возраста, за исключением ребенка с инвалидностью (детей с инвалидностью) от предыдущего (предыдущих) брака (браков) (супружества (супружеств), проживающего (проживающих) раздельно на основании решения суда.

Ребенок (дети) как член (члены) семьи получателя жилищных выплат учитывается (учитываются) один раз и только у одного из родителей по их выбору.

Сноска. Статья 101-10 с изменениями, внесенными законами РК от 06.10.2020 № 365-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования) ; от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-11. Реализация права на жилище сотрудниками органов внутренних дел, органов гражданской защиты

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-11 в соответствии с Законом РК от 01.04.2021 № 26-VII (вводится в действие с 01.01.2021); исключена Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-12. Единовременные жилищные выплаты за периоды необеспеченности жилищем из государственного жилищного фонда сотрудникам специальных государственных органов и военнослужащим

1. Сотрудник специального государственного органа или военнослужащий получает единовременные жилищные выплаты за периоды необеспеченности жилищем из государственного жилищного фонда при увольнении со службы по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья, в связи с сокращением штатов или по семейным обстоятельствам, за исключением увольнения по семейным обстоятельствам при изменении места службы (воинской службы) супруга (супруги) сотрудника специального государственного органа или военнослужащего, связанной с необходимостью переезда семьи в другой населенный пункт.

Сотруднику специального государственного органа, военнослужащему Службы государственной охраны Республики Казахстан при увольнении по основаниям, указанным в части первой настоящего пункта, единовременные жилищные выплаты

назначаются со дня последней даты поступления на службу в специальные государственные органы (непрерывной службы) до 1 января 2013 года, а в случае перевода в специальные государственные органы (непрерывную службу) из Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований после указанной даты – до 1 января 2018 года.

Военнослужащему (за исключением военнослужащего Службы государственной охраны Республики Казахстан) при увольнении по основаниям, указанным в части первой настоящего пункта, единовременные жилищные выплаты назначаются со дня последней даты поступления на воинскую службу (непрерывную службу) до 1 января 2018 года.

При этом единовременные жилищные выплаты, предусмотренные настоящим пунктом, осуществляются за минусом периодов:

1) ранее осуществленных текущих жилищных выплат;

2) проживания в жилище, ранее предоставленном из государственного жилищного фонда на территории Республики Казахстан или на праве собственности, с учетом отчуждения в течение последних пяти лет по каждому месту прохождения службы. При этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается.

Сотруднику специального государственного органа или военнослужащему, проживавшему до 1 января 2018 года в служебном жилище, не подлежащем приватизации, при увольнении по основаниям, указанным в части первой настоящего пункта, единовременные жилищные выплаты осуществляются за периоды проживания в указанном жилище в размере пятидесяти процентов от размера текущих жилищных выплат за минусом периодов ранее осуществленных текущих жилищных выплат.

Размер единовременных жилищных выплат, предусмотренных настоящим пунктом, определяется путем умножения размера стоимости одного квадратного метра арендной платы благоустроенного жилища в соответствующем регионе Республики Казахстан, в котором сотрудник специального государственного органа или военнослужащий проходит службу, согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, на площадь жилища из расчета восемнадцать квадратных метров на каждого члена семьи, включая самого получателя жилищных выплат, с учетом изменения состава семьи и периодов необеспеченности жилищем.

Действие настоящего пункта не распространяется на сотрудника специального государственного органа и военнослужащего в случаях, если они либо их супруги:

1) реализовали право на приватизацию жилища, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

2) получили единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию;

3) исполнили обязательства по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат;

4) имеют жилище на праве собственности в данном населенном пункте, за исключением случая, когда обязательство по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат не исполнено, а также получения жилища по наследству.

2. Получателю жилищных выплат единовременные жилищные выплаты, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, осуществляются без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления их в брак (супружество).

Назначение единовременных жилищных выплат, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется в случае, если сотрудник специального государственного органа и военнослужащий являются получателями жилищных выплат.

Исключение получателя жилищных выплат из списков личного состава не препятствует назначению и осуществлению ему не выплаченных единовременных жилищных выплат согласно поданному рапорту.

Гражданин Республики Казахстан, исключенный из списков личного состава, вправе обратиться в государственное учреждение, в котором проходил службу, на назначение ему единовременных жилищных выплат, предусмотренных частями первой и пятой пункта 1 настоящей статьи, в течение девяноста дней со дня исключения. В случае обращения после указанного срока государственным учреждением выносится решение об отказе в назначении единовременных жилищных выплат.

3. В случаях, когда сумма единовременных жилищных выплат, предусмотренных частями первой и пятой пункта 1 настоящей статьи, превышает сумму основного долга по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат, указанные выплаты осуществляются в размере не более суммы основного долга с учетом вознаграждения на дату увольнения (исключения из списков личного состава).

4. Получателям жилищных выплат из числа военнослужащих (за исключением военнослужащих Службы государственной охраны Республики Казахстан), которые имеют обязательства по договору на приобретение жилища в собственность до 1 июля 2025 года, размер единовременных жилищных выплат определяется без учета пункта 3 настоящей статьи.

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-12 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-13. Денежная компенсация военнослужащим

Военнослужащий, состоявший на воинской службе десять и более лет в календарном исчислении на 1 января 2013 года, имеющий срок воинской службы двадцать лет и более в календарном исчислении и проживающий в служебном жилище, не подлежащем приватизации, имеет право на получение денежной компенсации в

соответствии с правилами осуществления денежной компенсации, утвержденными Правительством Республики Казахстан.

Денежная компенсация, предусмотренная настоящей статьей, не выплачивается в случаях, если военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг):

1) имеют жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, за исключением наличия доли менее пятидесяти процентов в жилище либо получения жилища по наследству;

2) реализовали право на приватизацию жилища, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм;

3) получили единовременные жилищные выплаты или денежную компенсацию;

4) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего ему (ей) на праве собственности (возникновения) на территории Республики Казахстан, в течение последних пяти лет.

При этом военнослужащему денежная компенсация, предусмотренная частью первой настоящей статьи, выплачивается без учета его (ее) супруги (супруга), а также его (ее) ребенка (детей) в случае, если его (ее) право на жилище реализовано до вступления их в брак (супружество).

Размер денежной компенсации определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра продажи нового жилища в среднем по Республике Казахстан согласно данным уполномоченного органа в области государственной статистики за январь текущего года, публикуемым на его интернет-ресурсе, на площадь жилища из расчета восемнадцать квадратных метров площади на каждого члена семьи, включая самого военнослужащего, за минусом суммы ранее осуществленных текущих жилищных выплат.

Лица, которым была выплачена денежная компенсация, сдают служебное жилище в установленном порядке не позднее трех месяцев со дня выплаты денежной компенсации.

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-13 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-14. Личный специальный счет

1. Получатель жилищных выплат открывает и использует в банке второго уровня только один личный специальный счет.

2. В случае прекращения жилищных выплат государственное учреждение не позднее трех месяцев со дня прекращения жилищных выплат направляет в банк второго уровня письмо-уведомление о прекращении текущих жилищных выплат с указанием реквизитов банковского счета государственного учреждения.

Получатель жилищных выплат при прекращении жилищных выплат обязан обратиться в банк второго уровня за закрытием личного специального счета и переводом остатка сумм жилищных выплат на банковский счет государственного

учреждения в соответствии с реквизитами, указанными в письме-уведомлении государственного учреждения, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

При прекращении жилищных выплат и наличии сберегательного счета получатель жилищных выплат обязан обратиться в банк второго уровня для перевода сумм жилищных выплат, поступивших в целях пополнения накоплений в виде жилищных строительных сбережений на личный специальный счет для последующего их перевода на банковский счет государственного учреждения, в соответствии с реквизитами, указанными в письме-уведомлении государственного учреждения, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3. Сотрудник правоохранительного, специального государственного органа, органа гражданской защиты и военнослужащий, уволенные со службы, используют жилищные выплаты, находящиеся на личном специальном и сберегательных счетах, только на цели, указанные в подпунктах 1) и 2) части первой пункта 1 статьи 101-5 настоящего Закона.

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-14 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 101-15. Особенности прав некоторых получателей жилищных выплат

1. Получатель жилищных выплат сохраняет за собой право на получение текущих жилищных выплат до исполнения принятых на себя обязательств по договорам, заключенным до 1 июля 2025 года в целях:

1) приобретения в собственность жилища, в том числе с рассрочкой платежей или использованием ипотечного жилищного займа;

2) оплаты аренды жилища с последующим выкупом;

3) уплаты взносов при долевом участии в жилищном строительстве;

4) уплаты взносов при участии в жилищном и жилищно-строительном кооперативе;

5) улучшения жилищных условий в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республики Казахстан", до исполнения обязательств по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат.

При этом текущие жилищные выплаты, предусмотренные частью первой настоящего пункта, прекращаются в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 101-4 настоящего Закона.

Действие части первой настоящего пункта не распространяется на лиц, уволенных со службы.

2. В случаях, когда сотрудник правоохранительного, специального государственного органа или военнослужащий либо его (ее) супруга (супруг) получил (получила) единовременные жилищные выплаты, денежную компенсацию, реализовал (реализовала) право на приватизацию жилища или исполнил (исполнила) обязательство

по договору на приобретение жилища в собственность путем использования жилищных выплат, а также в случае возникновения у них права собственности на жилище путем использования жилищных выплат при назначении до 1 июля 2025 года текущих жилищных выплат на оплату аренды жилища размер текущих жилищных выплат подлежит пересмотру с учетом требований части четвертой пункта 1 статьи 101 -1 настоящего Закона.

Сноска. Глава 13-1 дополнена статьей 101-15 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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

Сноска. В заголовок внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст. 2).

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

1. Наниматель (поднаниматель) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, вправе (с согласия совершеннолетних членов семьи) в любое время расторгнуть договор найма (поднайма).

2. В случае выезда нанимателя (поднанимателя) и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма (поднайма) жилища считается расторгнутым со дня выезда.

Сноска. В статью 102 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

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

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Законом.

2. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, допускается в случаях расторжения договора найма (поднайма), а также по другим основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

3. Выселение без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается.

Сноска. В статью 103 внесены изменения Законом РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2).

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

1. Граждане выселяются из жилищ в государственном жилищном фонде и жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, с предоставлением другого благоустроенного жилища, кроме случаев, предусмотренных статьей 107, пунктом 1 статьи 108, статьями 111 и 114 настоящего Закона.

2. В случаях, указанных в пункте 1 статьи 91 и пункте 3 статьи 103 настоящего Закона, предоставляется другое, пригодное для проживания жилое помещение.

3. Предоставление другого жилища обеспечивает юридическое лицо, предъявившее требование о выселении.

Сноска. Статья 104 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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

1. Договор найма (поднайма) жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть расторгнут, а наниматель (поднаниматель) выселен с предоставлением другого благоустроенного жилища в случаях:

1) если многоквартирный жилой дом подлежит сносу в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд;

2) если многоквартирный жилой дом подлежит переоборудованию в силу непригодности для дальнейшего проживания (пребывания);

3) если многоквартирный жилой дом признан аварийным;

4) существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища (пункты 2 и 3 статьи 91 настоящего Закона);

5) признания договора найма (поднайма) жилища недействительным по основаниям , предусмотренным пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

2. Предоставляемое взамен освобождаемого благоустроенное жилище должно отвечать требованиям и условиям статей 75 и 76 пунктов 2, 3, 4 статьи 106 настоящего Закона.

Сноска. Статья 105 с изменениями, внесенными законами РК от 07.07.2006 N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением из государственного жилищного фонда другое жилище должно отвечать требованиям статей 75 и 76 настоящего Закона и не может быть размером меньше того, которое занимали выселяемые.

2. Если наниматель (поднаниматель) занимал более одной комнаты, ему должно быть предоставлено отдельное жилище, состоящее из того же числа комнат.

3. Если наниматель (поднаниматель) имел излишки площади, жилище предоставляется в соответствии с нормами, предусмотренными пунктом 1 статьи 75 настоящего Закона, а нанимателю (поднанимателю) или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную площадь, - с учетом права на дополнительную площадь.

4. Гражданам, проживающим в сносимом жилище не менее пятнадцати лет, по их желанию другое благоустроенное жилище предоставляется в жилых домах, построенных на месте сносимых строений или вблизи от них. До предоставления такого жилища эти граждане обеспечиваются временным жильем, отвечающим требованиям пункта 5 настоящей статьи.

5. Пригодное для проживания жилище должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям.

Переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при котором он становится в силу статьи 69 настоящего Закона нуждающимся в улучшении жилищных условий. Расходы нанимателя (поднанимателя) , связанные с переселением в случаях, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4) пункта 1 статьи 105 настоящею Закона, должны быть возмещены наймодателем.

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 его жилище находится, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 108 настоящего Закона.

Сноска. Статья 106 с изменениями, внесенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Выселение без предоставления другого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, допускается в случаях, если:

1) наниматель (поднаниматель), члены его семьи систематически разрушают или портят жилище;

2) наниматель (поднаниматель), члены его семьи систематическим нарушением условий проживания (пребывания) делают невозможным для других лиц проживание с ними в одном жилище или в одном многоквартирном жилом доме;

3) наниматель (поднаниматель), члены его семьи без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем;

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

5) лицо самоуправно заняло жилище;

6) договор найма (поднайма) жилища был признан недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 108 настоящего Закона;

7) наниматель (поднаниматель), супруг (супруга) нанимателя (поднанимателя) приобрели жилище на праве собственности независимо от его места нахождения на территории Республики Казахстан, за исключением приобретения жилища в собственность в порядке наследования, дарения.

В случае приобретения жилища в порядке наследования, дарения наниматель (поднаниматель), супруг (супруга) нанимателя (поднанимателя) обязаны в течение двенадцати месяцев произвести отчуждение приобретенного жилища либо осуществить возврат занимаемого жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

8) возникли основания, предусмотренные статьями 111 (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3, 4 или 4-1 статьи 101, пунктами 2, 2-1 или 2-2 статьи 109) и 114 настоящего Закона;

9) наниматель (поднаниматель) уклоняется в течение трех месяцев со дня получения уведомления от местного исполнительного органа от перезаключения

договора найма (поднайма) жилища на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных статьями 85 и 86 настоящего Закона;

10) наниматель (поднаниматель), члены его семьи заселили в жилище по договору найма (поднайма) жилища либо поселили в нем временных жильцов без письменного согласия наймодателя;

11) наниматель (поднаниматель), члены его семьи систематически нарушают условия договора найма (поднайма) жилища.

Сноска. Статья 107 - в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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.

3. Должностное лицо, допустившее неправомерные действия при заключении договора найма (поднайма), привлекается к ответственности в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Сноска. В статья 108 с изменениями, венсенными законами РК от 7 июля 2006 года N 182 (порядок введения в действие см. ст.2); от 06.07.2007 N 276.

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

Статья 109. Служебные жилища

1. Служебные жилища предназначаются для заселения по договору найма гражданами Республики Казахстан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы, а также гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите.

2. Работники государственных учреждений, судьи Конституционного Суда Республики Казахстан и судьи, за исключением случаев, предусмотренных настоящим

Законом, могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они проработали на государственной службе, в бюджетных организациях, государственных предприятиях или в должности судьи (включая срок пребывания на государственной выборной должности) не менее десяти лет (в совокупности), а также независимо от срока работы, если трудовые отношения прекращены по следующим основаниям:

1) ликвидация организации, сокращение численности или штата работников;

2) в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;

3) в связи с выходом на пенсию.

4) истечение срока пребывания в должности судьи Конституционного Суда Республики Казахстан.

В случае смерти работника, которому было предоставлено служебное жилище, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего) независимо от срока работы умершего (погибшего).

Граждане Республики Казахстан и кандасы, которым служебные жилища были предоставлены как участвующим в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, могут приватизировать занимаемые ими служебные жилища по остаточной стоимости, если они прожили в служебном жилище не менее пяти лет.

2-1. Военнослужащие или сотрудники правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты, имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении, а также лица, уволенные с воинской, правоохранительной службы или со службы в специальных государственных органах, органах гражданской защиты по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, вправе приватизировать по остаточной стоимости занимаемые служебные жилища, подлежащие приватизации.

Военнослужащие или сотрудники правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты, а также лица, уволенные с воинской, правоохранительной службы или со службы в специальных государственных органах, органах гражданской защиты по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, вправе приватизировать занимаемые служебные жилища, подлежащие приватизации, безвозмездно.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в правоохранительных, специальных государственных органах, органах гражданской защиты, указанного в настоящем пункте, которому было предоставлено служебное жилище, право на его приватизацию переходит к членам семьи погибшего (умершего).

2-2. В случае гибели (смерти) военнослужащего или сотрудника правоохранительных, специальных государственных органов, органов гражданской защиты при прохождении службы члены его семьи имеют право на получение служебного жилища и его безвозмездную приватизацию в порядке, установленном настоящим Законом.

3. Порядок приватизации служебных жилищ определяется Правительством Республики Казахстан.

4. При наличии оснований, установленных 2, 2-1 или 2-2 настоящей статьи, жилищная комиссия выносит решение о приватизации жилища. Данное жилище переводится в коммунальный жилищный фонд для последующей его приватизации нанимателем.

Сноска. Статья 109 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 421-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023); от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.06.2025 № 196-VIII (вводится в действие с 30.06.2025); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 110. Предоставление служебного жилища и пользование им

1. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, в том числе государственными служащими, назначенными на должность в порядке ротации, и пользования им определяется уполномоченным органом.

К пользованию служебным жилищем, предназначенным для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, не применяются правила статей 90, 93 и 95 настоящего Закона.

В случае отсутствия служебного жилища по месту ротации государственным служащим, назначенным на должность в порядке ротации, выплачиваются ротационные выплаты на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений.

Ротационные выплаты производятся в соответствии с правилами исчисления размера, назначения, перерасчета, осуществления, прекращения, возврата, приостановления и возобновления ротационных выплат государственным служащим, ротированным в другой населенный пункт, утвержденными Правительством Республики Казахстан.

2. Порядок предоставления служебного жилища, предназначенного для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, и пользования им определяется уполномоченным органом.

На предоставляемое служебное жилье, предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан и кандасами, участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о социальной защите, не распространяется действие статей 71, 72, 73, 74, 90, 93 и 95 настоящего Закона.

3. Служебное жилище может быть обменено на другое служебное жилище на условиях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Законом.

Сноска. Статья 110 в редакции Закона РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 421-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.04.2023 № 226-VII (вводится в действие с 01.07.2023).

Статья 111. Выселение из служебных жилищ

1. Работники, прекратившие трудовые отношения, в связи с которыми им предоставлялось служебное жилище, в том числе государственные служащие, назначенные на должность в порядке ротации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 109 настоящего Закона, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

1-1. Лица, уволенные с воинской службы или со службы в правоохранительных, специальных государственных органах, органах гражданской защиты, не имеющие права на приватизацию занимаемого служебного жилища, подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилища.

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

Сноска. Статья 111 с изменениями, внесенными законами РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 23.11.2015 № 417-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 15.04.2022 № 114-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 20.03.2023 № 214-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

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, кадетов, аспирантов, слушателей) и учащихся на период учебы по решению администрации предприятия, учреждения.

В решении должны быть перечислены все лица, вселяемые вместе с тем, кому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц запрещается.

Сноска. Статья 112 с изменениями, внесенными законами РК от 07.06.1999. N 391; от 15 мая 2007 г. N 253; от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Статья 113. Порядок пользования жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда

Сноска. Статья 113 исключена Законом РК от 27.06.2011 № 444-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 114. Выселение из общежития государственного жилищного фонда

1. Лица, работавшие по трудовому договору и прекратившие эти трудовые отношения, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению вместе с проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения из общежития государственного жилищного фонда, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Данное положение не распространяется на лиц, получивших право на проживание в жилых помещениях комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда на основании трудового договора или иных решений местных исполнительных органов и администрации предприятия (учреждения), а также других лиц, фактически проживающих с момента вселения до вступления в силу настоящего Закона.

2. Выселение из общежитий без предоставления другого жилого помещения возможно также по основаниям, предусмотренным статьей 107 настоящего Закона.

Сноска. Статья 114 с изменениями, внесенными Законами РК от 7 июня 1999 г. N 391; от 15 мая 2007 г. N 253.

РАЗДЕЛ 5

Глава 16. Договорные обязательства по предоставлению жилища

Статья 115. Понятие и виды договорных обязательств

Сноска. Статья 115 исключена Законом РК от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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

1. В случае сноса в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд между местным исполнительным органом и собственниками (нанимателями) жилищ может быть заключен договор о предоставлении в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке бывшим собственникам (нанимателям) взамен снесенных жилищ.

В этом случае местный исполнительный орган обязан предоставить собственнику (нанимателю) благоустроенное жилище, отвечающее требованиям пункта 1 статьи 75 настоящего Закона, а собственники (наниматели) жилищ, подлежащих сносу, обязаны освободить занимаемые ими жилища в обусловленный договором срок. По согласованию сторон в договоре могут быть предусмотрены иные условия и сроки предоставления благоустроенного жилища, суммы возможной компенсации, размеры жилища, этажность, количество комнат, состав семьи и другие затрагивающие интересы сторон условия.

Жилища могут предоставляться соответственно в собственность или в пользование.

До предоставления благоустроенного жилища подлежащие выселению граждане расселяются (с их согласия) во временных жилищах, находящихся в данном населенном пункте и отвечающих санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям. Расходы по оплате временного жилища возлагаются на местный исполнительный орган.

2. Если благоустроенное жилище не будет предоставлено в обусловленный договором срок, по решению суда местный исполнительный орган будет обязан за счет собственных средств приобрести для собственника (нанимателя), лишившегося жилья, другое жилище, отвечающее требованиям, предусмотренным условиями договора, а также возместить ущерб, причиненный вследствие нарушения договорных обязательств.

Сноска. Статья 116 с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2001 N 227; от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти

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

РАЗДЕЛ 6

Глава 17. Переходные положения

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

1. Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в жилище к моменту введения в действие настоящего Закона, сохраняют право на получение жилища из государственного жилищного фонда в прежнем порядке.

2. В случае передачи жилищного фонда государственных предприятий в государственный коммунальный жилищный фонд вместе с жилищным фондом соответствующему местному исполнительному органу передаются и списки граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище по месту работы.

При этом лица, состоявшие к моменту передачи жилищного фонда на учете нуждающихся в жилище по месту работы, включаются в списки, составленные по месту жительства, исходя из даты принятия их на учет по месту работы. Если указанные лица состоят на учете и по месту жительства, то они включаются в списки, исходя из даты принятия их на учет по месту работы или жительства, по выбору заявителя.

Местные исполнительные органы в десятидневный срок предают гласности изменения в списках нуждающихся в жилище с указанием и подтверждением причин внесенных изменений в порядке, установленном статьей 78 настоящего Закона.

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

1. В первую очередь жилище из государственного жилищного фонда предоставляется равно нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) ветеранов Великой Отечественной войны и ветеранов, приравненных по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, а также ветеранов боевых действий на территории других государств, перечисленных в подпунктах 1), 2), 3), 4) и 5) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О ветеранах";

2) Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда, матерей, награжденных подвеской "Алтын алка" и которым ранее присвоено звание " Мать-героиня", а также лиц, награжденных орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней;

3) лиц, пребывавших в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР и

Республики Казахстан, партизан гражданской и Великой Отечественной войн, воинов-интернационалистов, а также других лиц, принимавших участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Казахстан;

4) лиц с инвалидностью первой и второй групп (за исключением лиц, которым была установлена инвалидность в результате совершенного ими преступления);

5) семей погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая, или пропавших без вести воинов (партизан);

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

7) граждан, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие экологических бедствий, Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

8) граждан, в отношении которых в судебном порядке установлен факт незаконного осуждения или внесудебных репрессий по политическим мотивам (признанных в судебном порядке жертвами политических репрессий или пострадавшими от политических репрессий);

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

10) лиц, воспитывающих детей с инвалидностью;

11) многодетных семей;

12) лиц с инвалидностью третьей группы, пенсионеров по возрасту, одиноких матерей (не состоящих в браке женщин, воспитывающих ребенка), семей при рождении близнецов, если эти категории граждан получают доходы ниже прожиточного минимума, определяемого в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

13) демобилизованных военнослужащих, прослуживших свыше двадцати лет и уволенных с воинской службы в связи с возрастом, состоянием здоровья или сокращением штатов (численности), при возвращении к месту проживания на территории Республики Казахстан до воинской службы;

14) педагогов государственных учреждений образования;

15) медицинских и фармацевтических работников, непосредственно оказывающих медицинскую и лекарственную помощь населению в государственных учреждениях здравоохранения;

16) судей, сотрудников правоохранительных органов.

Граждане, получившие жилище из государственного жилищного фонда в первоочередном порядке, могут быть вновь включены в списки на получение другого жилища в первоочередном порядке лишь по решению местных исполнительных органов.

2. Вне очереди жилище из государственного жилищного фонда предоставляется нуждающимся в жилище из числа состоявших на учете до введения в действие настоящего Закона:

1) граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия на территории Республики Казахстан стало непригодным для проживания;

2) лиц, возвратившихся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилища ввиду сноса или переоборудования в нежилое помещение;

3) лиц, освобожденных от отбывания наказания вследствие отмены приговора в связи с прекращением уголовного дела на основании пунктов 1), 2), 5), 6), 7) и 8) части первой статьи 35 Уголовно-процессуального кодекса Республики Казахстан, утративших жилище вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата прежнего жилища, если требование о предоставлении жилища заявлено в течение года после реабилитации;

4) детей-сирот, не достигших двадцати лет, потерявших родителей до совершеннолетия. При призыве на воинскую службу возраст таких лиц продлевается на срок прохождения ими срочной воинской службы;

5) лиц, которым жилище должно быть предоставлено в силу государственных обязательств, вытекающих из трудового договора, либо неправомерно лишенных возможности пользоваться прежним жилищем;

6) лиц, избранных на выборную государственную должность, если это связано с переездом в другую местность, при условии, что прежнее жилище за ними не сохраняется.

3. Лица, удостоенные государственных наград Республики Казахстан, имеют право на получение жилья в порядке, установленном законодательством о государственных наградах Республики Казахстан.

Сноска. Статья 118 с изменениями, внесенными законами РК от 21 марта 2002 г. N 308 (вводится в действие с 1 января 2002 г.); от 15 мая 2007 г. N 253; от 06.01.2011 № 379-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 04.07.2014 № 233-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.12.2019 № 294-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие

по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. Договоры, которые заключены в соответствии с действовавшим до вступления в силу настоящего Закона жилищным законодательством, подлежат исполнению и в тех случаях, когда настоящим Законом заключение подобных договоров не предусмотрено.

2. В случае передачи жилищного фонда государственного предприятия, заключившего договор о предоставлении жилого помещения, в государственный коммунальный жилищный фонд обязанность предоставления жилища, обусловленного договором, возлагается на местные исполнительные органы, принявшие этот фонд в свое ведение.

3. При передаче государственного жилищного фонда и незавершенного строительством жилого дома другому застройщику на него возлагаются обязанности предоставления жилища, обусловленного договором прежнего застройщика.

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

Сноска. Заголовок с изменениями, внесенными законами РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В столице Республики Казахстан при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд по выбору собственника жилища, расположенного на отчуждаемом земельном участке, выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища либо предоставляется в собственность благоустроенное жилище, полезная площадь которого не должна превышать полезной площади принудительно отчуждаемого жилища, если гражданам не гарантированы законом иные льготные нормы.

Предоставление бывшим собственникам (нанимателям) в собственность (внаем) других жилищ во вновь построенных на этом же или другом земельном участке жилищах взамен снесенных в силу договорных обязательств осуществляется только при согласии застройщика.

Сноска. Закон дополнен статьей 119-1 в соответствии с Законом РК от 10.07.2001 N 227; с изменениями, внесенными законами РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 22.07.2011 № 479-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по

истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Сноска . Статья 98-1 исключена Законом РК от 15.07.2025 № 207-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 120. Особенности выселения из служебных жилищ

Без предоставления другого пригодного для проживания жилища не могут быть выселены из служебного жилища, предоставленного до введения в действие настоящего Закона:

1) лица с инвалидностью (за исключением лиц, которым была установлена инвалидность в результате совершенного ими преступления);

2) участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные по льготам к участникам Великой Отечественной войны;

2-1) ветераны боевых действий на территории других государств, перечисленные в подпунктах 1), 2), 3), 4) и 5) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О ветеранах";

3) семьи погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы, при спасании человеческой жизни, при охране правопорядка, в результате несчастного случая на производстве или пропавших без вести воинов;

4) граждане, состояние здоровья которых по заключению территориального подразделения центрального исполнительного органа в области социальной защиты населения ухудшилось вследствие Чернобыльской катастрофы, взрывов (ядерных испытаний) на Семипалатинском полигоне, а также чрезвычайных ситуаций на других ядерных объектах гражданского и военного назначения;

5) лица, проработавшие на предприятии или учреждении, предоставившем служебное жилище, не менее 10 лет;

6) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилище, но не прекратившие трудовых отношений с этим предприятием или учреждением;

7) лица, уволенные по возрасту или по состоянию здоровья, а также в связи с сокращением штатов, ликвидацией предприятия или учреждения;

8) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилище;

9) многодетные семьи.

Сноска. Статья 120 с изменениями, внесенными законами РК от 21 марта 2002 г. N 308 (вводится в действие с 1 января 2002 г.); от 03.12.2015 № 433-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 06.05.2020 № 323-VI (вводится в действие по истечении

десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2022 № 129-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Договор найма жилища, принадлежащего юридическому лицу, основанному на негосударственной форме собственности, заключенный до введения в действие настоящего Закона, сохраняет силу на срок действия указанного договора.

Сноска. Статья 121 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 122. Особенности жилищного обеспечения сотрудников органов прокуратуры, службы экономических расследований и органов гражданской защиты

Действие главы 13-1 настоящего Закона в части особенностей жилищного обеспечения распространяется на сотрудников органов прокуратуры, службы экономических расследований и органов гражданской защиты с 1 июля 2025 года.

Сноска. Глава 17 дополнена статьей 122 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 203-VIII (вводится в действие с 01.07.2025).

Президент
Республики Казахстан

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