

ЭФФЕКТИВНЫЕ МЕХАНИЗМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

МЕРЕКЕ ГАБДУАЛИЕВ

КАНДИДАТ ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК,

ЭКСПЕРТ ФОНДА РАЗВИТИЯ ПАРЛАМЕНТАРИЗМА В КАЗАХСТАНЕ



ЗАКОН РК ОТ 6 АПРЕЛЯ 2016 Г. № 480-V ЗРК «О ПРАВОВЫХ АКТАХ»

Статья 8. Общественные отношения, регулируемые кодексами Республики Казахстан

Кодексы Республики Казахстан принимаются с целью регулирования следующих однородных важнейших общественных отношений:
21) **отсутствует.**

Статья 8. Общественные отношения, регулируемые кодексами Республики Казахстан

Кодексы Республики Казахстан принимаются с целью регулирования следующих однородных важнейших общественных отношений:
21) **жилищных.**



ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН



Настоящий Кодекс регулирует
общественные отношения в сфере
обеспечения права на достаточное
жилище и определяет его правовые
гарантии



Статья 2. Право на достаточное жилище

Право на достаточное жилище представляет гарантированное нормами международного права и Конституцией Республики Казахстан право:

1) на защиту от принудительного выселения, произвольного разрушения, уничтожения жилища, вторжения в жилище, частную и семейную тайны, свободного выбора и определения места жительства и передвижения;

2) на гарантированность проживания, реституцию жилья, земли и имущества, участие в принятии решений по жилищным вопросам на республиканском и местном уровнях;

3) на доступ к инфраструктуре и благоустройству, обеспечивающим доступ к питьевой воде, канализации, электроэнергии и энергии, позволяющих поддержать стандарты тепла в отопительный сезон, поддержать стандарты гигиены, приготовить пищу, хранить продукты питания, удалить отходы жизнедеятельности;

4) на пригодность жилища для проживания (физическая безопасность, достаточность площади, защита от холода, сырости, жары, дождя, ветра, других угроз для здоровья и рисков, связанных с дефектами строительства);

5) на местонахождение жилища (доступность к социальным, медицинским, дошкольным и школьным учреждениям, а также безопасное расстояние от загрязненных, экологически неблагоприятных и других опасных для проживания зон).

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

1. Жилищное законодательство Республики Казахстан основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора.

Согласно п. 1 ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г., ратифицированного Законом РК от 21 ноября 2005 г. № 87,

«участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая важное значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии».

В Докладе Специального докладчика по вопросу о достаточном жилище как компоненте права на достаточный жизненный уровень, а также о праве на недискриминацию в этом контексте Ракель Рольник от 19 января 2011 г. в части жилищного законодательства и жилищной политики содержатся следующие выводы и рекомендации (пункты 93 - 95):

«93. Специальный докладчик рекомендует Казахстану пересмотреть и упорядочить свое законодательство и политику в области жилья в целях обеспечения их соответствия международным правозащитным нормам и нормам в отношении достаточного жилища. Казахстану следует также пересмотреть свой подход, ориентированный исключительно на рыночные и ипотечные формы собственности на жилье (что стало одной из причин кризиса недвижимости), а также разработать комплексную национальную жилищную политику. Такая политика должна предусматривать различные меры, в частности использование планов аренды и модернизацию неформальных поселений в целях удовлетворения потребностей различных слоев общества, включая находящиеся в наиболее уязвимом положении группы населения, такие как малообеспеченные семьи, многодетные семьи, одинокие матери с маленькими детьми, инвалиды, престарелые, трудящиеся-мигранты из числа жителей страны, репатрианты (оралманы), беженцы и просители убежища».

«94. Все заинтересованные стороны должны активно участвовать в разработке и осуществлении законодательства, политики и стратегий, затрагивающих их интересы; с этой целью правительство должно в конструктивном духе взаимодействовать с гражданским обществом и правозащитными группами. В частности, Специальный докладчик призывает правительство принять все необходимые меры для обеспечения того, чтобы отдельные лица и семьи, пострадавшие от ипотечного кризиса, активно участвовали в разработке решений, предназначенных для борьбы с кризисом».

«95. Казахстану следует сделать все необходимое для обеспечения эффективного применения международных договоров, в частности Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, национальными судами».

**Признать
утратившим силу :**

Закон РК от 16 апреля
1997г. №94 «О жилищных
отношениях»

Закон РК от 7 апреля
2016г. №486-V ЗРК «О
долевом участии в
жилищном
строительстве»

Закон РК от 3 ноября
1994г. №213 «Об
индивидуальном
жилищном
строительстве»

Закон РК от 7 декабря
2000г. №110 «О жилищных
строительных
сбережениях в
Республике Казахстан»

**Структурно:
5 разделов,
22 главы**

**РАЗДЕЛ I
Глава I. Общие
положения**

**Глава 2. Регулирование
в сфере жилищных
отношений и жилищно-
коммунального
хозяйства**

**РАЗДЕЛ 2
Глава 3. Приобретение
права частной
собственности на
жилище**

**Глава 4. Содержание
права частной
собственности на
жилище и условия его
осуществления**

**Глава 5. Наем жилищ в
частном жилищном фонде**

**Глава 6. Прекращение
права частной
собственности на
жилище**

РАЗДЕЛ 3

**Глава 7. Кондоминиум
многоквартирного
жилого дома**

**Глава 8. Государственный контроль в пределах границ населенных
пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах
управления жилищным фондом, газа и газоснабжения и
государственный надзор в пределах границ населенных пунктов на
объектах социальной инфраструктуры в области промышленной
безопасности за соблюдением требований безопасной
эксплуатации опасных технических устройств**

**Глава 9. Управление
объектом кондоминиума**

**Глава 10. Жилищно-
строительные
кооперативы**

РАЗДЕЛ 4
**Глава 11. Долевое
участие в жилищном
строительстве**

**Глава 12.
Индивидуальное
жилищное строительство**

**Глава 13. Жилищные
строительные
сбережения**

**Глава 14. Предоставление
жилища из государственного
жилищного фонда или жилища,
арендованного местным
исполнительным органом в
частном жилищном фонде**

**Глава 15. Права и обязанности
нанимателей (поднанимателей)
жилищ из государственного
жилищного фонда или жилищ,
арендованных местным
исполнительным органом в частном
жилищном фонде**

**Глава 16. 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**

**Глава 17. Особенности
предоставления и
пользования жилищем
из государственного
жилищного фонда**

**Глава 18. Прекращение права
пользования и выселение из жилищ
государственного жилищного фонда и
жилища, арендованного местным
исполнительным органом в частном
жилищном фонде**

**Глава 19. Пользование
служебными жилищами и
жилыми помещениями в
общежитиях государственного
жилищного фонда**

РАЗДЕЛ 5

**Глава 20. Договорные
обязательства по
предоставлению жилища**

РАЗДЕЛ 6

**Глава 21. Переходные
положения**

**Глава 22.
Заключительные
положения**

НА ДОСТУП К ИНФРАСТРУКТУРЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ, НА ПРИГОДНОСТЬ ЖИЛИЩА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ

[HTTPS://YOUTU.BE/1GS7LT83TKW](https://youtu.be/1GS7LT83TKW)



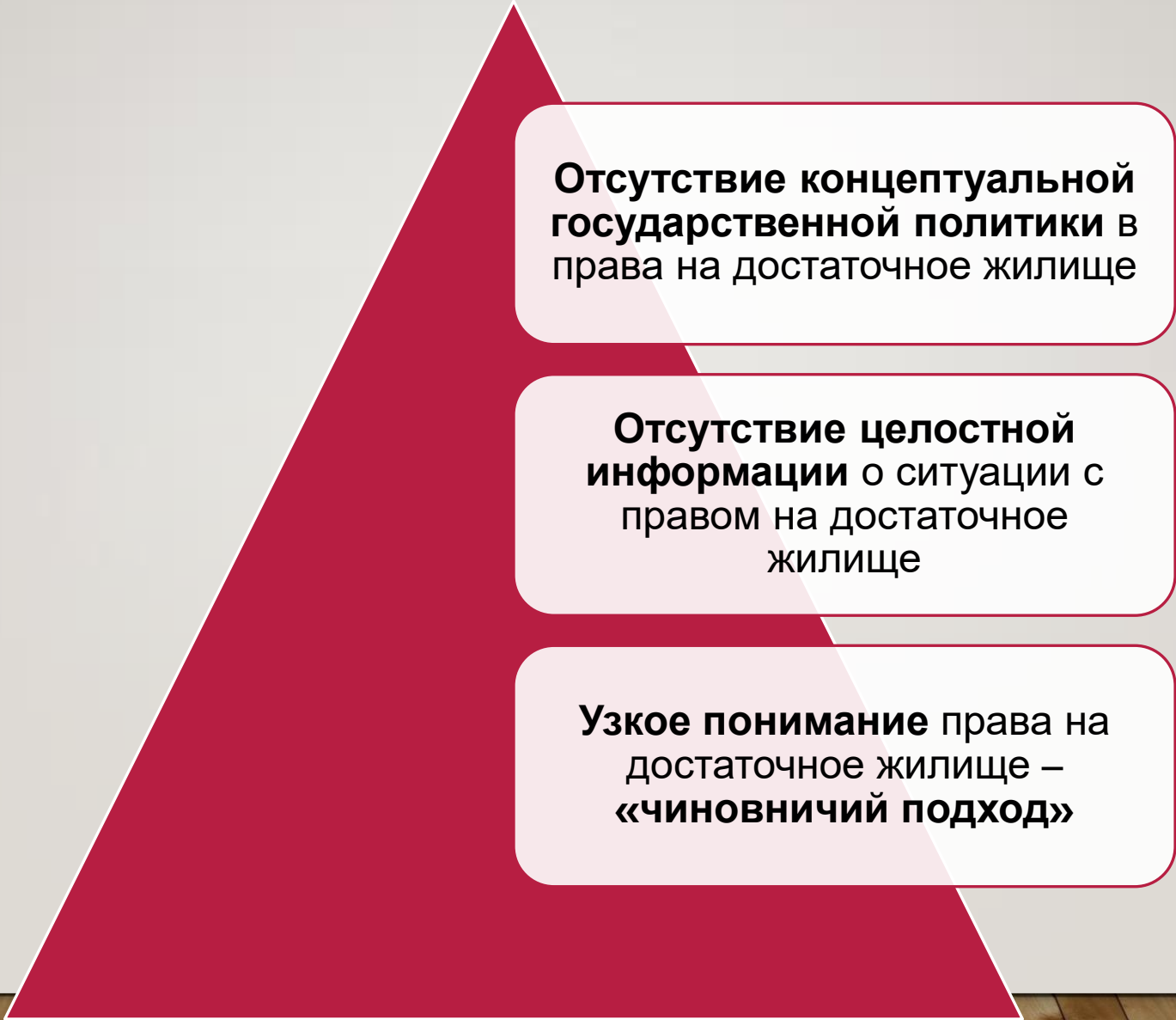
**Статья 11. Компетенция
уполномоченного органа**

Уполномоченный орган:

36) ежегодно
осуществляет
подготовку и
внесение

Национального
доклада о
состоянии права
на достаточное
жилище в РК в
Правительство
РК

для
последующего
представления
Президенту РК
не позднее 25
декабря
текущего года



**Отсутствие концептуальной
государственной политики в
права на достаточное жилище**

**Отсутствие целостной
информации о ситуации с
правом на достаточное
жилище**

**Узкое понимание права на
достаточное жилище –
«чиновничий подход»**

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 Кодексом, в судебном порядке.
3. Запрещается принудительные выселения граждан в отопительный сезон, ненастную погоду, ночное время, во время государственных праздников, время школьных экзаменов, перед выборами.
4. Запрещается принудительное отключение жилища от электроэнергии, тепловой энергии, газоснабжения, водоснабжения, канализации за неуплату.
5. Запрещается отключение собственником жилища от электроэнергии, тепловой энергии, газоснабжения, водоснабжения, канализации при рассмотрении дел о выселении в суде, не иначе как до вступления в силу судебного решения и после исполнения такого решения.

Статья 18. Предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд

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.

4. Предоставляемое жилище 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.

Статья 25. 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 Кодексом, а также договором между наймодателем и нанимателем.

3. Наймодатель жилища обязан зарегистрироваться в качестве налогоплательщика по месту сдачи в наем жилища.

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

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

6. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан нанимать жилище внаем в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в статье 136 настоящего Кодекса.

7. На наймодателей и нанимателей жилища распространяются права и обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан о защите прав потребителей.

Статья 138. Признание граждан Республики Казахстан нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда

1. Граждане Республики Казахстан, не имеющие в постоянном пользовании в данном населенном пункте жилища из коммунального жилищного фонда, признаются нуждающимися в жилище из государственного жилищного фонда, если:

- 1) они не имеют жилища на праве собственности на территории Республики Казахстан при постановке на учет и на момент предоставления жилища из коммунального жилищного фонда или жилищного фонда государственного предприятия;
- 2) они не имеют жилища на праве собственности в данном населенном пункте при постановке на учет и на момент предоставления жилища из жилищного фонда государственного учреждения;
- 3) они не имеют предоставленного арендного жилища без права выкупа;
- 4) жилище, в котором они проживают, не отвечает установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям **либо это жилище не содержит отдельной комнаты для несовершеннолетних детей (ребенка) либо отдельных комнат, в случае наличия разнополых несовершеннолетних детей (ребенка);**
- 5) в смежных, неизолированных жилых помещениях проживают две и более семей;
- 6) в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (по списку заболеваний, утвержденному уполномоченным органом в области здравоохранения), при которых совместное проживание с ними в одном помещении (квартире) становится невозможным.

2. Требование о достижении совершеннолетнего возраста не распространяются на следующих граждан:

1) инвалиды I и II групп;

2) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом Правительством Республики Казахстан;

3) 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;

3. Правила подпункта 1) пункта 1 настоящей статьи не применяются в случае, если лицо имеет на праве собственности долю менее пятидесяти процентов в жилище.

Статья 144. 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. Площадь жилища, превышающая размеры, установленные пунктом 1 настоящей статьи, считается излишней.

3. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном уполномоченным органом в области здравоохранения, а также семьям, имеющим или воспитывающим детей-инвалидов, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

4. Жилище, указанное в пункте 1 настоящей статьи, должно содержать дополнительную отдельную комнату для несовершеннолетних детей (ребенка), а в случае, если несовершеннолетние дети разнополые, то отдельную комнату для них (него). Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

5. Гражданам, имеющих ученую степень кандидата наук, доктора философии PhD, доктора по профилю, доктора наук, ученое звание ассоциированного профессора (доцента), профессора, предоставляется отдельная дополнительная комната. Указанная дополнительная площадь не считается излишней.

6.....

Риэлтерские услуги относятся к категории публичных услуг и напрямую связаны с имущественными правами неопределенно широкого круга граждан. Очевидно, что в целях предупреждения и обеспечения защиты имущественных прав граждан профессия риелтора и сам договор риэлтерских услуг требует своего отдельного правового регулирования и закрепления соответствующих обязательных условий

деятельность риелтора требует лицензирования, наличия высшего юридического образования для лиц, претендующих осуществлять данный вид деятельности, стаж работы по соответствующей специальности не менее двух лет, отсутствия судимости

установление права граждан обращаться в уполномоченный орган по защите прав потребителей в целях обжалования действий риелторов

необходимо законодательно закрепить запрет на включение в договор штрафных санкций для лиц, обратившихся за услугами риелтора, в размерах, не превышающих 5 МРП

В Законе РК «О жилищных отношениях» отсутствует понятие «социальное жилье», а - применяется термин «государственный жилищный фонд» (в ст. 67 регламентированы условия предоставления жилищ из государственного жилищного фонда). Термин «социальное жилье» содержится лишь в Государственной программе жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 - 2025 годы.

В Законе РК «О жилищных отношениях» в число лиц, имеющих право на получение жилья из государственного жилищного фонда, включены не только лица, относящиеся к социально уязвимым слоям населения (**в ст. 67 перечислены работники бюджетных организаций, государственные служащие и др.**).

Например, если данные субъекты не подпадают под требования, указанные в ст. 68 Закона РК «О жилищных отношениях», например, не являются инвалидами 1 и 2 групп, не имеют или не воспитывают детей-инвалидов, не страдают тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний и др., то возникает вопрос целесообразности предоставления таким лицам социального жилья.

