Министерство образования и науки Республики Казахстан

Карагандинский колледж актуального образования «Болашак»

### 

### КУРСОВАЯ РАБОТА

#### Жилищное законодательство Республики Казахстан

Выполнила: студентка 3 курса гр. ПР-34

Сакитова А.

Научный руководитель:

Тимашев В.Н.

Караганда 2008г.

# Оглавление

Введение

Глава 1. Теоретические аспекты жилищного законодательства Республики Казахстан

1.1 Эволюция жилищного законодательства Республики Казахстан

1.2 Основные положения жилищного законодательства

Глава 2. Анализ действующего законодательства РК в области регулирования жилищных отношений

Глава 3. Иные нормативно-правовые акты РК в области жилищного права

Глава 4. Конституционные гарантии жилищных прав граждан в Республике Казахстан

Заключение

Список использованных источников

# Введение

Экономические отношения собственности (присвоения) составляют основу любого общества, а правовое регулирование появляется и сохраняется, прежде всего, как система норм, закрепляющих, регламентирующих и охраняющих данные отношения. В современных условиях собственность имеет исключительное значение в связи с тем, что она является базисом политических и экономических коренных преобразований, источником демократии, непременным условием построения правового государства. Вот почему охрана существующих отношений собственности – важнейшая задача всякой правовой системы, её стержень в конечном счёте[[1]](#footnote-1).

Одной из фундаментальных гарантий существования в Республике Казахстан права частной собственности является ст.6 I раздела Конституции, в которой закреплено, что «в Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность»[[2]](#footnote-2). Важной, не всегда принимаемой во внимание особенностью этого перечня является вынесение частной собственности на первое место в данной статье. Это тесно связано с провозглашением прав и свобод высшей человеческой ценностью, а их признания, соблюдения и защиты – обязанностью государства, и со стремлением сохранить в экономической системе характерную для частной собственности весьма эффективную личную заинтересованность, с необходимостью, возрождая частную собственность, уделить ей особое внимание.

К одному из видов собственности относиться собственность на жилище, которая регулируется рядом нормативно-правовых актов Республики Казахстан.

Защита вещных прав прямо связана с защитой прав собственника на жилье.

В духе презумпции защиты права собственности необходимо трактовать и п.1 ст.26 раздела II Конституции РК, устанавливающий что граждане Республики Казахстан могут иметь в частной собственности любое законно приобретенное имуществ. Речь идёт о свободном и, соответственно, беспрепятственном использовании гражданских прав субъектами гражданского оборота.

Именно поэтому необходимо рассматривать право собственника на жилье в рамках защиты права собственности.

Безусловно, право собственности как одна из основ конституционного строя РК представляет собой основополагающий институт казахстанской правовой системы. Цивилистическая наука по праву гордится целой плеядой великолепных юристов, занимавшихся разработкой проблем права собственности и способов его защиты. Это такие известные учёные, как Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Рясенцев В.А., Гуревич М.В., Автаева Н.Е., Венедиктов А.В. и другие. Очевидно, казахстанская наука государственного права переживает сейчас период развития в духе общеевропейских традиций культурной преемственности в праве, исходя из опыта мировой практики.

В целом можно сказать, что право собственности, т.е. закреплённое законом определённое состояние принадлежности (присвоенности) материальных благ, охраняется нормами едва ли не всех отраслей права: уголовного, устанавливающего ответственность за преступное посягательство на имущество государства[[3]](#footnote-3), юридических лиц и граждан; административного, наказывающего мелкие проступки такого рода; трудового, регулирующего, например, материальную ответственность работников за причинённый ими работодателю имущественный ущерб; земельного, семейного и др. Но центральное место занимает, безусловно, гражданское право, и в рамках его – институт защиты права собственности и других вещных прав, которому, посвящены многие главы ГК РК.

Актуальность темы работы объясняется возросшим вниманием властей к вопросу регулирования жилищно-строительной отрасли республики. В частности, Президент Республики Казахстан в своем ежегодном обращении к народу республики указал на необходимость модернизации существующего жилищного законодательства, в связи с образовавшемся кризисом в области жилищного строительства.

Целью данной курсовой работы является рассмотрение действующего законодательства Республики Казахстан в области регулирования жилищных отношений.

В соответствии с поставленной целью были определены следующие задачи:

1. рассмотреть теоретические аспекты жилищного законодательства РК;

2. изучить эволюцию жилищного закона в РК;

3. провести анализ действующего законодательства РК в области жилищных отношений;

4. определить конституционные гарантии жилищных прав граждан Казахстана.

При написании курсовой работы была использована специальная и учебная литература, посвященная вопросам жилищного законодательства РК.

# Глава 1. Теоретические аспекты жилищного законодательства Республики Казахстан

## 

## 1.1 Эволюция жилищного законодательства Республики Казахстан

Впервые кодификация жилищного законодательства в бывшем СССР была проведена в первой половине восьмидесятых годов, а точнее 24 июня 1981 года Верховный Совет СССР принял Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик.1 А чуть позже 30 июня 1983 года Верховный Совет Казахской ССР принял на базе Основ первый Жилищный кодекс Казахской ССР , который вступил в силу с 1 января 1984 года. Затем в 1992 году 1 июля был принят новый жилищный кодекс Республики Казахстан. С тех пор произошли коренные изменения, обусловленные главным образом распадом СССР и образованием независимых суверенных государств и переводом экономики на рельсы рыночного хозяйства.[[4]](#footnote-4)

В результате всего этого и Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и Жилищный кодекс Казахской ССР утратили роль базовых законодательных актов в области жилищного права и в настоящее время не применяются, т.к. были рассчитаны на принципиально иной социально-экономический, политический и духовный строй общества.[[5]](#footnote-5)

К тому же эти законы пришли в противоречия с законодательными актами принятыми позднее. В настоящее время основными или базовыми законодательными актами в области жилищного законодательства являются Конституция Республики Казахстан принятая 30 августа 1995 года ( ст.25,26) и Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" принятый 16 апреля 1997 года,4 а также нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан, принятого 27 декабря 1994 года ( общая часть) и иное законодательство, издаваемое в соответствии с ними. В области регулирования жилищных отношений видная роль отводится указу Президента Республики Казахстан "О новой жилищной политике" от 6 сентября 1993 года № 1344, постановлению Правительства Республики Казахстан от 4 октября 1995 года № 1299 "О мерах по развитию жилищно-коммунального хозяйства республики", постановлению Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года № 647 "О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах" и постановлению Правительства Республики Казахстан "О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг" от 12 апреля 1996 года №437.Наряду с законами, указами Президента и постановлениями Правительства к источникам жилищного законодательства относятся акты государственных комитетов, министерств и ведомств, в том числе и тех, которые ныне свое существования прекратили. Так, продолжает действовать Инструкция о порядке обмена жилыми помещениями утвержденная Постановлением Совета Министров Казахской ССР в 1985 году, а также Инструкция о порядке сохранения за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, жилого помещения в месте постоянного жительства ( Инструкция о порядке бронирования жилого помещения), утвержденная Советом Министров Казахской ССР от 17 января 1985 года. Но, разумеется все они действуют лишь в части, не противоречащей позднее принятым законам и иным нормативным актам. [[6]](#footnote-6)

Некоторые нормативные акты, регулирующие жилищные отношения, принимаются на региональном уровне - местными представительными и исполнительными органами. Так 30 апреля 1996 года принято решение Акима г.Алматы "О создании кооперативов собственников квартир" в Алматы. Наконец, к вспомогательным источникам жилищного законодательства надлежит отнести руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда Республики Казахстан по жилищным делам, например постановление "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами" от 11 октября 1991 года. Как видно из вышеперечисленного, жилищное законодательство отличается многослойностью своих источников.

Таким образом, под жилищным законодательством следует понимать совокупность или систему правовых норм, регулирующих жилищные отношение, т.е. отношение, обеспечивающие удовлетворение потребности граждан в жилье. Согласно, ст. 1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" от 16 апреля 1997 года "Жилищное законодательство РК регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц и государственных органов, связанные с основаниями возникновение и прекращение права собственности на жилище и права пользования ими; обеспечением сохранности и ремонта жилых помещений; контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда".Действие жилищного законодательства распространяется на такие отношения по удовлетворению потребности граждан в жилье, предметом которых является жилое помещение, пригодное для постоянного в нем проживания, хотя бы оно и было рассчитано на то, чтобы обеспечить граждан жильем лишь на время, при наличии целого ряда условий. Жилищное законодательство регулирует отношения по предоставлению и использованию жилья в общежитиях, служебных жилых помещениях.

Оно регулирует отношения по использованию жилья поднанимателями и временными жильцами.

В то же время оно не распространяется на отношения по использованию дачных жилых помещений, т.к. указанные помещения в состав жилищного фонда не входят. Жилищное законодательство не регулирует отношения по использованию приспособленных под жилье помещений в вагончиках, сборно-разборных сооружениях и иных строениях, не рассчитанных на удовлетворение постоянной потребности в жилье. Они также не входят в состав жилищного фонда. Жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых образований, включающих в свой состав нормы различной отраслевой принадлежности. Это нормы государственного права, закрепляющие право граждан на жилище, основные принципы его осуществления и охраны, служащие отправными при классификации жилищных фондов, нормы административного права, обеспечивающие управление жилищным фондом, учет граждан, нуждающихся в жилье, распределение жилых помещений, контроль за их надлежащим содержанием и эксплуатацией; нормы гражданского права, регулирующие отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями; нормы финансового права, обеспечивающие направление денежных средств на капитальный ремонт жилого фонда, иные нужды жилищно-коммунального хозяйства и т.д. Жилищное законодательство не распространяется на отношения по строительству и реконструкции жилых домов независимо от того, кто выступает в них в качестве подрядчика и заказчика.[[7]](#footnote-7)

Таким образом, отношения, регулируемые жилищным законодательством, тесно соприкасаются с отношениями, составляющими предмет других отраслей права, в первую очередь с нормами гражданского права. Многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства.

Это относится и к Закону Республики Казахстан "О жилищных отношениях в Республики Казахстан", и к Закону "Об усилении ответственности за самовольный захват домов, квартир, садовых (дачных) домиков и иных помещений, а также за самовольный захват земли и самовольное строительство" и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам, рассчитанным как на собственно гражданские, так и на жилищные отношения. Близость жилищного законодательства с гражданским нашла отражение и в том, что наем жилого помещения специально урегулирован в особенной части Гражданского кодекса (см. глава 30 Проект ГК (особенная часть). Как указывает профессор Толстой Ю.К. "Четкую разграничительную линию между ними едва ли можно провести. Так, Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда" влечет преобразование отношений и с этой точки зрения должен быть отнесен к актам гражданского законодательства. В то же время он порождает или может породить жилищные отношения ( между собственников и членами его семьи, не пожелавшими стать участниками приватизаций; между собственником и иными лицами, проживающими в приватизированном помещение и т.д.), а потому относится и к актам жилищного законодательства". На наш взгляд, жилищное право не является самостоятельной отраслью права, оно является подотраслью такой крупной отрасли права как гражданское право. Следовательно и жилищное законодательство является неотъемлемой частью гражданского законодательства. Этой точки зрения придерживаются многие крупные ученые-цивилисты, такие как профессор Басин Ю.Г., проф. Толстой Ю.К., проф. Сулейменов М.К., проф. Яковлев В.Ф. и др. Интересен тот факт, что Конституция Российской Федерации относит гражданское законодательство к ведению Российской Федерации, а жилищное - к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. и другие ученые считают "поскольку жилищное законодательство относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, коллизии между нормативными актами в этой области принятыми на федеральном и региональном уровне, должны решаться в пользу федеральных актов."3 Рассматривая вопрос о жилищном законодательстве нельзя не обратить внимание на действие этого законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц.[[8]](#footnote-8) Общим принципом действия закона во времени является немедленное действие нового закона. Это значит, что новый закон применяется к тем правоотношениям, которые возникают с момента его введения в действия. Если же правоотношение носит длящийся характер, то новый закон применяется к тем правам и обязанностям, которые возникают после введения его в действие. Изменение законодательства не влечет автоматического изменения гражданских правоотношений, и они сохраняются такими, какими были в момент законного возникновения. Эти положения служат содержанием принципа "Закон обратной силы не имеет" и относятся также к жилищному законодательству. Но из названного принципа возможны исключения, которые устанавливаются законодательством (но не соглашением сторон) (ст. 6 ГК РК). Например, новым законодательством устанавливаются правила, в силу которого отношения, возникшие до принятия нового закона, сохраняется (размер квартирной платы, коммунальных платежей и т.п.). И если закон запрещает совершение каких-либо действий, ранее не запрещенных, то такие действия должны быть прекращены.[[9]](#footnote-9) Рассматривая действия закона в пространстве, следует напомнить, что по общему правилу, он распространяется на всю территорию Республики Казахстан, за исключением случаев, когда пространственные пределы действия закона ограничены ( например, он распространяется на районы, подвергшиеся стихийному бедствию).Наконец, действие закона может быть ограничено и по кругу лиц. Особенно это относится к законам и иным нормативным актам, предусматривающим различного рода льготы при предоставлении жилья, оплате жилых помещений и коммунальных услуг. К числу лиц, имеющих право на льготы, относятся инвалиды и участники Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица; участники афганской войны - воины-интернационалисты; военнослужащие, уволенные в запас или отставку; инвалиды 1 и 2 групп ( за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления); многие другие категории граждан и лиц, которые нуждаются в особой социальной защите со стороны органов государственной власти и местных исполнительных органов. Эффективность действия жилищного законодательства в настоящее время возросла, т.к. новый Закон "О жилищных отношениях" устранил многочисленные противоречия возникшие ранее в регулировании жилищных отношений. В целом при применении норм жилищного законодательства следует на наш взгляд придерживаться следующих правил: во-первых, - нормы Гражданского кодекса подлежат приоритетному применению по сравнению с нормами, которые содержатся в других законах и тем более подзаконных нормативных актах; во-вторых, последующий закон отменяет действие закона предыдущего в той части, в какой предыдущий закон противоречит последующему; в-третьих, при столкновении закона с подзаконным нормативным актом применению подлежит закон.

Таким образом, за историю казахстанской независимости произошли коренные изменения в области жилищного права. Так особо следует отметить процесс расширения нормативно-правовой базы жилищного законодательства РК, что способствовало более точному разграничению многих смежных понятий жилищного права.

## 1.2 Основные положения жилищного законодательства

Отношения по переходу прав и обязанностей на жилое помещение (дом или квартиру) от одного лица к другому лицу регулируются целым комплексом правовых норм, которые принадлежат к таким отраслям права как гражданское право, жилищное право, административное право, финансовое право (по большей части его подотрасль налоговое право).

Иногда, при нарушении участниками сделок требований норм гражданского, жилищного или финансового права, перед компетентными органами государства возникает необходимость в силу возложенных на них законом обязанностей по защите прав граждан, общества и государства применить в отношении виновных в совершении преступлений лиц нормы уголовного права. Как же разобраться, в каком случае следует руководствоваться гражданским правом, а в каких случаях, к примеру жилищным?

Термин “право” многозначен и наиболее простая формулировка может быть представлена следующим образом: право – это совокупность норм, разграничивающих интересы лиц. Если мораль есть совокупность норм оценивающих интересы лиц, то право именно разграничивает эти интересы, выступает средством наиболее целесообразного с точки зрения государства компромисса между зачастую противоречивыми интересами лиц. Право живет и действует непосредственно в нормах, которые в свою очередь закреплены в определенных государством формах (нормативно-правовых актах, юридических прецедентах, правовых обычаях, нормативно-правовых договорах). Основной формой (источником) права в нашей стране является нормативно-правовой акт, то есть официальный документ государства, содержащий правовые нормы.

Нормативно-правовые акты различаются по юридической силе: есть законы (обладают высшей юридической силой), есть указы Президента (должны соответствовать законам), есть Постановления Правительства (должны соответствовать законам и указам Президента) и так далее по убывающей юридической силы нормативно-правовых актов. Самые важные нормативно- правовые акты это законы, они могут носить разные наименования – кодексы, основы законодательства, просто законы, но главное заключается в том, что все остальные нормативно-правовые акты и другие формы права не могут противоречить законам, а если противоречат, то не должны применяться. В правовых отношениях между лицами их права и обязанности фиксирует другая, не менее важная форма (источник) права – договор. Однако, следует знать, что действует формула, известная еще со времен Древнего Рима, этой колыбели юриспруденции – “договор не может противоречить действующему нормативно-правовому акту”.[[10]](#footnote-10)

Термин “правовая норма” означает правило поведения, масштаб поведения, образец поведения, который является обязательным для всякого юридического или физического лица, попавшего в те условия, которые предусмотрены для указанной правовой нормы.

Гражданское право представляет собой совокупность юридических (то есть установленных государством и защищаемых его принудительной силой) норм, закрепляющих правовое положение частных лиц (физических и юридических), государственных и муниципальных образований в предпринимательском и гражданском обороте, регулирующих имущественные и личные неимущественные отношения между ними, охраняющих их права и законные интересы. Гражданское право относится к исключительному ведению Республики Казахстан. Гражданское право выражено в основном в актах гражданского законодательства. В настоящее время гражданское законодательство Республики Казахстан состоит из Гражданского кодекса РК, части 1 и 2 и ряда других нормативно-правовых актов законов.[[11]](#footnote-11)

Под предпринимательским оборотом понимается совокупность совершаемых сделок в процессе предпринимательской деятельности коммерческими организациями или гражданами, зарегистрированными в качестве предпринимателей. Гражданским оборотом признается совокупность совершаемых сделок не связанных с целями предпринимательской деятельности; то есть если граждане приобретают жилье для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то они являются субъектами (участниками) гражданского оборота. Главный нормативно-правовой акт (источник) гражданского права Гражданский кодекс Республики Казахстан (ГК РК) в ст. 19, так определяет предпринимательскую деятельность: это “граждане вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским Кодексом и иными законодательными актами” в качестве предпринимателей. Легко понять, что основная масса сделок, совершаемых с жильем не преследует со стороны граждан целей предпринимательской деятельности и соответственно, на эти сделки не распространяются многочисленные жесткие правила, установленные правом (повышенная ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, высокие ставки налогов и т.п.). На гражданское право приходится подавляющее количество правовых норм, регулирующих отношения участников сделок с жильем. Это и понятно, ведь без норм гражданского права невозможно понять, кто вправе совершать сделки с жильем, как приобретается право собственности на жилище, что дает право собственности на жилище, каковы основания утраты права собственности на жилище, как правильно заключить договор и грамотно выполнить по нему свои обязанности и многое другое.

Жилищное право представляет собой совокупность юридических норм, закрепляющих права физических и юридических лиц на жилые помещения, регулирующих порядок пользования жилыми помещениями и охраняющих права и законные интересы собственников, иных законных владельцев жилья. [[12]](#footnote-12)

Жилищное право выражено в законах РК и иных нормативно-правовых актах, главным образом постановлениях казахстанского. В настоящее время жилищное законодательство состоит из Закона РК от 16 апреля 1997 года за № 94-I «О жилищных отношениях», Постановление Правительства РК 1 августа 2006 года №726 «Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство», Закон Республики Казахстан от 07.12.2000 N 110-2 "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", Закон Республики Казахстан от 03.11.1994 года "Об индивидуальном жилищном строительстве", Закон Республики Казахстан от 07.07.2006 N 182-3 "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья", Закон Республики Казахстан от 14.04.2005 N 43-3 "О внесении изменений и дополнений в закон Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан"", постановление Правительства от 24.07.2001 N 997 "Об утверждении типовой формы договора о жилищных строительных сбережениях", форма Правительства от 24.07.2001 N 997 "Типовая форма договора о жилищных строительных сбережениях", приказ Министерства юстиции от 24.08.2007 N 241 "Об утверждении правил государственной регистрации объекта кондоминиума".

Кроме этого, необходимо отметить, что функционирование жилищного права непосредственно связано и с другими видами права. [[13]](#footnote-13)

# Глава 2. Анализ действующего законодательства РК в области регулирования жилищных отношений

Основным законодательным актом Республики Казахстан в области регулирования жилищных правоотношений является Закон Республики Казахстан «О жилищные правоотношениях».[[14]](#footnote-14)

В рамках данного закона регулируются основные вопросы жилищно-правовых отношений в РК.

Статья 1 данного закона определяет основные понятия жилищного законодательства Республики Казахстан.

В соответствии с текстом данной статьи 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 жилищами;

3) требованиями к жилищам;

4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;

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

Также данная статья гласит: отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развития и наращивания жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством с учетом требований, установленных настоящим Законом.

Далее в законе приводиться определение жилищного фонда РК. Жилищный фонд Республики Казахстан включает:

1) частный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности;

2) государственный жилищный фонд - жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия).

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

3. Принудительное изъятие жилых помещений местными представительными и исполнительными органами или иными организациями в домах частного жилищного фонда и жилищного фонда государственных предприятий запрещается, кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом и другими законодательными актами.

Управление жилищным фондом осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) им органы, а также через доверенных лиц.

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

Статья 11 Закона РК «О жилищных отношениях» определяет порядок приобретения права частной собственности на жилище. В соответствии с текстом данной статьи 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.

Также данная статья гласит, что количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.

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

Основанием для возникновения права собственности на жилище в соответствии со статьей 12 данного законная является:

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;

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

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

5) внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса за жилое помещение;

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;

9) предоставление жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса или реквизиции;

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

Также в этом разделе закона определены порядок предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных надобностей, право общей собственности на жилище, порядок регистрация права собственности на жилище.

Статья 18 под названием «Основные права и обязанности собственника жилища» определяет следующие права:

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, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

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. Использование собственником жилища или его части по нежилому назначению не требует разрешения на это государственных органов.

Указанное право реализуется собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Если компетентные органы установят факты нарушения обязательных норм и правил либо факты, когда использование жилища существенно нарушает права и интересы других граждан, собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законодательством ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить такие нарушения и их последствия.

3. Собственники помещений, находящихся в одном жилом доме, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого собственника определяются отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в раздельной собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

Также в области определения прав собственности на жилые помещения в данном законе предусмотрены ст. 19. «Право собственника жилища на земельный участок», ст. 20 «Сохранение жилища за собственником», ст. 21 «Члены семьи собственника жилища».[[15]](#footnote-15)

В данном нормативно-правовом акте также определятся порядок и особенности найма жилища, и определяется правовое положение нанимателей и поднанимателей и временных жильцов.

В области прав собственности глава 5 данного закона предусматривает порядок и прекращение права частной собственности на жилище.

Раздел 3 данного закона содержит понятие и порядок образования кондоминиума.

Статья 31 «Образование и прекращение кондоминиума» гласит, что:

1. В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется особая форма собственности - кондоминиум.

2. Каждый из собственников помещений вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве раздельной (индивидуальной)собственности.

Те части дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), принадлежат собственникам помещений на праве общей собственности.

Земельный участок при жилом доме может принадлежать собственникам помещений на праве общего землепользования.

3. Доля каждого собственника помещений в общем имуществе неотделима от раздельной (индивидуальной) собственности на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в раздельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома. Такая доля не может быть выделена в натуре.

4. В случае, если помещения пристраиваются к объекту кондоминиума или отделяются от него, размеры долей в общем имуществе пересчитываются.

5. Переход права собственности на помещение (помещения) к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе.

6. Собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения, принадлежащего ему на праве раздельной (индивидуальной) собственности.

7. Кондоминиум может быть прекращен при переходе прав собственности на все помещения и общее имущество в жилом доме к одному собственнику (физическому, юридическому лицу, государству) или при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей, или повреждении (разрушении) большей части жилого дома в результате чрезвычайной ситуации.

Также в данном разделе закона содержаться статьи №№32-42, в которых приводятся, описание процедуры регистрации кондоминиума, права и обязанности участников, особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений, управление объектом кондоминиума.

Также в данном законе в статьях с 43 по 53 рассматриваются порядок образования, регистрации кооперативов собственников помещений, а также , условия членства, структуру и полномочия органов управления данными кооперативами.

В разделе 4, главе 8, статье 67 закона РК «О жилищных отношениях» рассмотрены условия предоставления жилища их государственного жилищного фонда.

В соответствии с данной статьей:

1. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте (независимо от срока проживания) и относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения.

2. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются также нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Предоставляемые им жилища приравниваются к служебным.

3. Жилища из государственного жилищного фонда предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с законодательством Республики Казахстан о жилищных отношениях.

В соответствии со статьей 71 главы 10 «Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда»:

1. Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище из государственного жилищного фонда, осуществляется по месту жительства в местном исполнительном органе района (города областного значения), города республиканского значения, столицы.

На учет ставятся граждане, перечисленные в статье 67 настоящего Закона.

2. Перечень и форма документов, необходимых для учета, утверждаются Правительством Республики Казахстан. Требовать предоставления гражданами каких-либо дополнительных документов запрещается.

3. Заявления граждан о постановке их и членов их семей на учет нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда рассматриваются в течение месяца по месту жительства соответствующим местным исполнительным органом.

О принятом решении заявители извещаются в письменном виде до истечения указанного срока.

В жилищном праве Республики Казахстан дается определение найма жилища из государственного фонда жилого имущества.

Регулированием найма жилищ из государственного жилого фонда занимается глава 11 «Права и обязанности нанимателей жилищ из государственного жилищного фонда».

Так в статье 80 данной главы рассматривается понятие договора найма жилища из государственного жилищного фонда:

1. Договор найма жилища из государственного жилищного фонда заключается между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия (наймодателем) и гражданином (нанимателем) в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища. Такие договоры не подлежат

государственной регистрации.

2. Типовой договор найма жилища из государственного жилищного фонда, правила пользования жилищем, содержания жилища и придомовой территории утверждаются Правительством Республики Казахстан.

3. К отношениям, вытекающим из договора найма жилища из государственного жилищного фонда, в соответствующих случаях применяются также нормы гражданского законодательства.

Главы 14, 15, 16 регулируют порядки прекращение права пользования и выселение из жилищ государственного жилищного фонда, пользования служебными жилищами и жилыми помещениями в общежитиях государственного жилищного фонда.

Так статья 109 «Служебные жилища» дает определение жилищу относимому к служебному.

Далее следуют статьи определяющие права граждан на получение в наем служебного жилища, порядок и сроки предоставления его в наем, а также порядок расторжения данного договора.

Также данный закон регулирует порядок постановки граждан в очередь на получение жилья из негосударственного жилого фонда, а также гарантирует сохранение очередности.

Таким образом, Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» является основным законодательных актом регулирующим жилищные правоотношения в Республике Казахстан.

Следующим законодательным актом в области регулирования жилищных правоотношений является Гражданский кодекс Республики Казахстан.

Гражданский кодекс Республики Казахстан в основном направлен на регулирование всякого рода имущественных споров, в том числе и жилищных.

В рамках ГК РК приводиться понятие права на неприкосновенность жилища граждан Республики Казахстан.[[16]](#footnote-16)

Так статься 146 ГК РК «Право на неприкосновенность жилища» гласит «Гражданин имеет право на неприкосновенность жилища, то есть право пресекать любые попытки вторжения в жилище помимо его воли, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами».[[17]](#footnote-17)

Статья 194 ГК РК «Право собственности и иные вещные права на жилище» гласит: «Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на жилище регулируются жилищным законодательством». Таким образом Гражданский кодекс РК напрямую связан с Законом РК «О Жилищных отношениях» пришедшим на смену «Жилищному кодексу» СССР.

Гражданский кодекс дает разъяснение понятию общей совместной собственности. Так в соответствии со статьей 219, общая совместная собственность существует в виде:

1) общей собственности супругов;

2) общей собственности крестьянского (фермерского) хозяйства;

3) общей собственности на приватизированное жилище.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и другие виды общей совместной собственности.

Общая совместная собственность устанавливается и существует, если договором между ее участниками не предусмотрено иное.

Следует отметить, что к понятию общей совместной собственности относиться также и жилые и нежилые помещения.

Также в Гражданском кодексе Республики Казахстан, в статье 227 рассматриваются вопросы общей собственности на приватизированное жилище, «выкупленное или приобретенное безвозмездно нанимателем в соответствии с законодательством о приватизации жилище в домах государственного жилого фонда, переходит в совместную собственность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе несовершеннолетних и временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними».

Особенности права совместной собственности на приватизированное жилище определяются законодательными актами о жилищных отношениях.

Статья 235, главы 13 Гражданского кодекса РК определяет основания приобретения права собственности:

1. Право собственности на новую вещь принадлежит лицу, изготовившему или создавшему ее, если иное не предусмотрено договором или законодательством.

Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается в соответствии со статьей 123 настоящего Кодекса.

2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица (статья 46 настоящего Кодекса).

Отчуждение имущества от собственника другому лицу помимо воли собственника не допускается, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

3. В случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям.

4. Члены потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество.

Таким образом, как уже было замечено Гражданский кодекс РК в основном регулирует вопросы приобретения прав собственности, в том числе и на недвижимое имущество в виде жилья.[[18]](#footnote-18)

# Глава 3. Иные нормативно-правовые акты РК в области жилищного права

К иным нормативно-правовым актам Республики Казахстан в области регулирования жилищного законодательства являются следующие документы:

Закон Республики Казахстан от 07.12.2000 N 110-2 «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан».

Данный закон определяет правовые основы и регулирует отношения между субъектами системы жилищных строительных сбережений, связанные с ее функционированием а также условия, содержание формы ее государственного стимулирования.

В статье 3 данного закона рассмотрена система строительных сбережений. В соответствии с этим законом:

1. субъектами системы жилищных строительных сбережений являются жилищные строительные сберегательные банки, вкладчики этих банков и государство, обеспечивающее выплату премий государства из республиканского бюджета.

2. жилищные строительные сбережения вносятся и накапливаются только в жилищных строительных сберегательных банках в национальной валюте Республики Казахстан.

3. вкладчик вправе иметь несколько счетов по вкладу в жилищные строительные сбережения в каждом жилищном строительном сберегательном банке. При этом премия государства по выбору вкладчика начисляется только на один счет в одном жилищном строительном сберегательном банке.

3-1. Минимальный размер договорной суммы должен быть не менее пятисот месячных расчетных показателей, установленных законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год.

4. Минимально необходимый размер накопленных денег должен быть не менее пятидесяти процентов от договорной суммы.

5. Размеры ставки вознаграждения по вкладу и ставки вознаграждения по займу устанавливаются в момент заключения договора о жилищных строительных сбережениях и остаются постоянными в течение всего срока действия договора.

При переходе вкладчика по собственной инициативе из одной тарифной программы в другую размер ставки вознаграждения по вкладу может быть изменен на условиях, определенных жилищным строительным сберегательным банком в течение всего срока действия договора о жилищных строительных сбережениях.

Размер ставки вознаграждения по жилищному займу не может быть выше размера ставки вознаграждения по вкладу в жилищные строительные сбережения более чем на три процента годовых.

6. Премии государства и вознаграждения жилищного строительного сберегательного банка направляются на увеличение основной суммы вклада в соответствии с настоящим Законом.

7. Премии государства, поступившие на счет жилищного строительного сберегательного банка, зачисляются на счета вкладчиков - граждан Республики Казахстан.

8. Жилищный, промежуточный жилищный и предварительный жилищный займы могут быть использованы вкладчиком только в целях проведения мероприятий по улучшению жилищных условий на территории Республики Казахстан, под которыми понимаются:

1) строительство (включая приобретение земельного участка), приобретение жилища, в том числе путем его обмена с целью улучшения;

2) ремонт и модернизация жилища (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ);

3) погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий;

4) внесение первоначального взноса для получения ипотечного жилищного займа в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций.

9. Вкладчик имеет право на досрочное расторжение договора о жилищных строительных сбережениях и получение вклада, начисленного на него вознаграждения жилищным строительным сберегательным банком. При этом вкладчик имеет право на получение премии государства при накоплении вклада более пяти лет на условиях, установленных договором о жилищных строительных сбережениях.

Глава 2 данного закона определяет правовой статус жилищного сберегательных банков, порядок создания, функционирования и прекращения деятельности жилищных строительных сберегательных банков.

Также в данной главе, но уже в статье 5 указаны виды деятельности жилищных строительных сберегательных банков:

1. Основными видами деятельности жилищных строительных сберегательных банков в соответствии с лицензией уполномоченного государственного органа по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций являются:

1) прием вкладов (депозитов) в жилищные строительные сбережения, открытие и ведение счетов вкладчиков;

2) предоставление вкладчикам жилищных, промежуточных жилищных и предварительных жилищных займов на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий.

2. Жилищные строительные сберегательные банки вправе, кроме основного вида деятельности, указанного в пункте 1 настоящей статьи, осуществлять участие в уставном капитале юридических лиц, являющихся частью инфраструктуры финансового рынка и (или) осуществляющих автоматизацию деятельности жилищного строительного сберегательного банка в порядке, установленном банковским законодательством Республики Казахстан, а также другие виды операций в соответствии с лицензией уполномоченного государственного органа по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, к которым относятся:

1) кассовые операции - прием и выдача наличных денег при осуществлении одной из банковских операций, указанных в пункте 1 и подпунктах 2), 6) пункта 2 настоящей статьи, включая их размен, обмен, пересчет, сортировку, упаковку и хранение;

2) переводные операции - выполнение поручений физических лиц по платежам и переводам денег;

Примечание

3) исключен

4) эмиссия собственных ценных бумаг (за исключением акций);

5) сейфовые операции - услуги по хранению ценных бумаг, выпущенных в документарной форме, документов и ценностей клиентов, включая сдачу в аренду сейфовых ящиков, шкафов и помещений;

6) организация обменных операций с иностранной валютой.

Также жилищные строительные сберегательные банки вправе осуществлять дилерскую деятельность в соответствии с банковским законодательством Республики Казахстан.

Статья 6 этого же закона определяет требования к содержанию договора о жилищных строительных сбережениях.

Так, договор о жилищных строительных сбережениях должен содержать:

1) предмет договора;

2) договорную сумму;

3) минимально необходимый размер накопленных денег;

4) размеры ставки вознаграждения по вкладу и ставки вознаграждения по займу;

5) размер комиссионного сбора;

6) права и обязанности сторон;

7) сроки выполнения обязательств сторонами;

8) условия предоставления жилищного займа;

9) условия изменения и порядок расторжения договора;

10) ответственность сторон;

11) иные условия в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Данный закон непосредственно определяет использование и размещение средств размещенных в подобных банках.

Глава 3 Закона РК «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» под названием «Государственная поддержка системы жилищных строительных сбережений» в статье 10 определяет условия выплаты премий государства по вкладам в жилищные строительные сбережения:

1. Государство обеспечивает выплату премий государства вкладчикам - гражданам Республики Казахстан.

2. Вклады граждан Республики Казахстан, не достигших восемнадцати лет, или внесенные на их имя другими лицами, также поощряются премией государства.

3. Размер ежегодной премии государства по вкладам в жилищные строительные сбережения составляет двадцать процентов от суммы поощряемого вклада. Поощряемый премией государства вклад включает в себя сумму вклада в жилищные строительные сбережения и начисленное по нему вознаграждение жилищным строительным сберегательным банком.

4. Премия государства предоставляется ежегодно по итогам года на остаток вклада в жилищные строительные сбережения с учетом начисленного вознаграждения жилищного строительного сберегательного банка по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Премия государства в текущем году не начисляется на сумму вклада, поощренную в предыдущие годы.

Поощряемая премией государства сумма накопленных денег не может превышать двести месячных расчетных показателей.

Если поощряемая премией государства сумма накопленных денег превышает двести месячных расчетных показателей, то оставшаяся не поощренной сумма накопленных денег учитывается при начислении премии государства в следующем году.

5. Деньги, необходимые для выплаты премий государства, ежегодно предусматриваются в республиканском бюджете на соответствующий финансовый год.

6. Порядок и условия выплаты премий государства по вкладам в жилищные строительные сбережения определяются центральным уполномоченным органом по исполнению бюджета.

В противовес выплате премий в законе предусмотрен пункт о возврате премии государства в бюджет.

Так, премия государства подлежит возврату в бюджет в случаях нецелевого использования вкладчиком жилищного займа, осуществления жилищным строительным сберегательным банком выплат премии государства вкладчику с нарушением данного закона или договора о жилищных строительных сбережениях. При этом подлежит возврату сумма (часть суммы) премии государства, выплаченная жилищным строительным сберегательным банком с нарушениями, досрочного расторжения сторонами договора о жилищных строительных сбережениях при сроке накопления вкладов в жилищном строительном сберегательном банке менее пяти лет, уступки прав вкладчиком по договору о жилищных строительных сбережениях лицу, не являющемуся гражданином Республики Казахстан, обнаружения центральным уполномоченным органом по исполнению бюджета выплаты премий государства одному вкладчику по двум и более счетам по вкладам в жилищные строительные сбережения в нескольких жилищных строительных сберегательных банках. При этом премия государства, начисленная в предыдущие годы, подлежит возврату в бюджет, за исключением премий, начисленных по одному из вкладов в жилищные строительные сбережения по выбору вкладчика.

Премия государства не подлежит возврату в бюджет в случаях:

1) уступки прав вкладчиком по договору о жилищных строительных сбережениях или залога им прав получения жилищных строительных сбережений и (или) жилищного займа, промежуточного жилищного и предварительного жилищного займов другому лицу, являющемуся гражданином Республики Казахстан, с письменного разрешения жилищного строительного сберегательного банка;

2) смерти или полной утраты трудоспособности вкладчика;

3) когда вкладчик после заключения договора о жилищном строительном сбережении зарегистрирован в качестве безработного в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, и к моменту выплаты премии государства остается таковым в течение шести месяцев непрерывно;

4) в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 12 настоящего Закона.

В статье 12 Закона РК «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» определены права вкладчиков на получение суммы накопленных денег:

1. В случае невыдачи жилищным строительным сберегательным банком жилищного займа при выполнении вкладчиком требований пункта 2 статьи 8 настоящего Закона и при условии, что права по договору о жилищных строительных сбережениях не были переданы или заложены в пользу других лиц, банк несет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан, а также обязан в сроки, предусмотренные условиями договора о жилищных строительных сбережениях, в бесспорном порядке по первому требованию вкладчика выплатить ему сумму накопленных денег.

3. В случае отказа вкладчика жилищных строительных сбережений от получения жилищного займа, независимо от выполнения им требований пункта 2 статьи 8 настоящего Закона и досрочного расторжения договора о жилищных строительных сбережениях, он имеет право на получение премии после пяти лет накопления денег.

Следующим нормативно-правовым актом РК в области жилищного законодательства является закон Республики Казахстан от 07.07.2006 N 182-3 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья», который внес ряд изменения в статьи Закона РК «О жилищных отношениях», Гражданского кодекса РК и в другие нормативно-правовые акты Казахстана.

В рамках закона «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» было выпущено постановление Правительства от 24.07.2001 N 997 «Об утверждении типовой формы договора о жилищных строительных сбережениях», утвердившее ранее разработанный типовой договор о жилищных строительных сбережениях.

Форма Правительства от 24.07.2001 N 997 «Типовая форма договора о жилищных строительных сбережениях», в состав которой после утверждения Правительством были включены следующие пункты:

2. Права и обязанности Сторон;

3. Условия ведения Счета;

4. Условия предоставления жилищного займа;

5. Ставки вознаграждения по вкладу в жилищные строительные сбережения и жилищному займу;

6. Условия передачи в залог суммы накопленных денег и/или жилищного займа;

7. Условия изменения содержания и расторжения Договора;

8. Размер комиссионного сбора при заключении Договора;

9. Ответственность Сторон;

10. Порядок и условия возврата денег Вкладчику в случае прекращения деятельности Банка;

11. Порядок исчисления вознаграждения и премии государства;

12. Порядок рассмотрения споров;

13. Срок действия Договора;

14. Другие условия Договора;

15. Место нахождения, реквизиты и подписи Сторон.

Данный утвержденный Правительством договор направлен на укрепление гарантий гражданам на сохранность их жилищных строительных накоплений.

В дополнении к главе «Кондоминиум» Закона РК «О жилищных отношениях» был выпущен приказ Министерства юстиции от 24.08.2007 N 241 «Об утверждении правил государственной регистрации объекта кондоминиума». В рамках данного приказа был установлен порядок регистрации кондоминиума.

В целях создания механизмов финансирования жилищного строительства, решения жилищных проблем широких слоев населения, снижения цен на жилье и стимулирования строительства жилья, постановлением Правительства Республики Казахстан №1290 от 21 августа 2000 года была одобрена Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

В ходе проведенного анализа было выяснено, что в Республике Казахстан в настоящее время действуют несколько нормативно-правовых актов регулирующих область жилищного права. Надо заметить, что основным из всех проанализированных нормативно-правовых актов РК в области жилищного законодательства является Закон РК «О жилищных отношениях». Но данный закон в большей степени регулирует и определяет теоретические основы жилищного права Казахстана, а Гражданский кодекс РК больше ориентирован на гарантирование интересов собственников недвижимости и в частности жилья.

# Глава 4. Конституционные гарантии жилищных прав граждан в Республике Казахстан

Одним из конституционных принципов является особый принцип «неприкосновенности жилища», обеспечивающий абсолютное право граждан, связанное с их имущественным правом на жилище. Важную роль в жилищно-правовом регулировании имеют конституционные гарантии жилищных прав граждан.

В числе таких гарантий следует назвать конституционный принцип «неприкосновенности собственности», закрепленный в ст. 26 Конституции РК в следующих положениях.

1. Граждане Республики Казахстан могут иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество.

2. Собственность, в том числе право наследования, гарантируется законом.

3. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допускается в исключительных случаях, предусмотренных законодательными актами.

В соответствии с этим принципом собственникам жилья обеспечивается возможность стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им жильем.

Ряд жилищных прав человека регламентируется международными актами, влияющими на правовое регулирование жилищных отношений в РК.

Так, в одном из основополагающих документов ОНН – Всеобщей декларации прав человека – указано, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи и т.д. (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека). [[19]](#footnote-19)

Другое положение Всеобщей декларации прав человека звучит следующим образом: «Никто не может подвергаться… произвольным посягательствам на неприкосновенность его жилища» (ст. 12 Всеобщей декларации прав человека).

Статья 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах гласит: «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».

Одним из конституционных принципов является особый принцип «неприкосновенности жилища», обеспечивающий абсолютное право граждан, связанное с их имущественным правом на жилище.

Прежде всего – это гарантия того, что «не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда». Данное положение означает, что ни гражданин РК, ни иностранец, ни лицо без гражданства на территории РК не могут быть произвольно лишены жилого помещения.

Принцип «неприкосновенности жилища» имеет подкрепление и в других положениях Конституции РК. В частности, п. 1 ст. 39 Конституции РК гласит: «Права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только законами и лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты конституционного строя, охраны общественного порядка, прав и свобод человека, здоровья и нравственности населения». Исходя из данного положения, исключена возможность использования законодательства для ограничения прав и свобод граждан. Между тем при реализации прав и свобод недопустимо посягательство на конституционный строй, охрану общественного порядка, прав и свобод человека, здоровья и нравственности населения.

Кроме того, этот принцип находит свое выражение в нормах гражданского и жилищного законодательства, которые предоставляют гражданам право требовать: выселения любого лица, поселившегося в жилище без согласия совершеннолетних граждан, проживающих в нем; возмещения вреда, если противоправное вторжение в жилище вызвало возникновение ущерба.

Как проявление принципа «неприкосновенности жилища» можно рассматривать нормы гражданского законодательства о бессрочности права собственности, невозможности безосновательного расторжения договора найма жилища из государственного жилищного фонда и выселения.[[20]](#footnote-20)

При этом, думается, нельзя абсолютизировать защиту частных прав в жилищной сфере, не проводя общегосударственную политику пресечения злоупотребления собственником своими правами. В ст. 188 ГК РК включены, наряду с описанием возможностей собственника, и пределы ограничения данного права, выражающиеся в том, что осуществление собственником своих правомочий не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц и государства. Тем самым гражданское законодательство охраняет не только собственника от нарушений его права, но и других участников гражданских правоотношений от возможного произвола собственников. Причем выработка системы таких ограничений прав собственника на жилище является важной тенденцией развития жилищного законодательства, например, в вопросе брошенных собственниками квартир.

Конституционный принцип «неприкосновенности жилища» означает также запрет кому бы то ни было проникать в жилище против воли проживающих там лиц. При этом под понятием «жилище» здесь понимается не только место постоянного жительства, но и места временного проживания одного или нескольких лиц, в том числе собственные или арендуемые квартиры, дом, загородный дом, непосредственно примыкающие к ним веранды, террасы, галереи, балконы, подвал и чердак жилого строения, кроме многоквартирного дома, гостиничный номер, каюта, а также речное или морское судно.

Правом на неприкосновенность жилища обладают только лица, наделенные законным правом пользования этим жилищем как местом жительства или местом пребывания. Доказательством этого являются документы, подтверждающие право лица пользоваться этим помещением (документы, подтверждающие право собственности, договор найма и т.д.).

Вселение гражданина в помещение по воле собственника этого помещения или лица, владеющего жилищем на ином законном основании, влечет возникновение у вселяемого гражданина права на неприкосновенность жилища.

Не будет нарушением права «неприкосновенности жилища» вхождение в него, даже принудительное, одного из имеющих право проживания в этом помещении лиц при несогласии или препятствовании других проживающих там граждан.[[21]](#footnote-21)

Проникновение в жилище, производство его осмотра и обыск допускаются лишь в случаях и в порядке, установленных законодательством. Кому, и на каком основании предоставлено данное право?

Право беспрепятственного вхождения в жилые помещения принадлежит сотрудникам правоохранительных органов в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством. Право на неприкосновенность жилища ограничивается на законных основаниях при проведении в рамках возбужденного уголовного дела таких процессуальных следственных действий, как обыск и выемка, основания и порядок производства которых подробно регламентированы Уголовно-процессуальным кодексом РК. Осмотр жилого помещения производится только с согласия проживающих в нем совершеннолетних лиц или с санкции прокурора. Если проживающие в нем лица являются несовершеннолетними или заведомо страдающими психическими или иными тяжкими заболеваниями или возражают против осмотра, следователь выносит постановление о принудительном осмотре, которое должно быть санкционировано прокурором. В случае отказа в даче санкции прокурором осмотр не производится.

Если жилое помещение является местом происшествия, и его осмотр не терпит отлагательства, то осмотр жилого помещения может быть произведен по постановлению следователя, но с последующим уведомлением прокурора в суточный срок о произведенном осмотре для проверки его законности. Получив указанное уведомление, прокурор проверяет законность произведенного осмотра и выносит постановление о его законности или незаконности. В случае если принято решение о незаконности произведенного осмотра, данное действие не может быть допущено в качестве доказательства по делу (ст. 222 УПК).

В случаях, предусмотренных законодательством, право входить в жилище принадлежит судебным исполнителям при производстве осмотра и наложении ареста на имущество должника; спасателям для проведения работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций и др.

Ответственность за незаконное вторжение в жилище против воли проживающего в нем лица предусмотрена ст. 145 УК РК. Проникновение в жилище в целях похищения находящегося там имущества наказывается как самостоятельное преступление – кража, грабеж, разбой, так как деяния охватываются составом преступлений, предусмотренных соответствующими статьями УК РК.

Следующий принцип – «свободы места жительства» – закреплен в Конституции РК в следующей формуле: «Каждому, кто законно находится на территории Республики Казахстан, принадлежит право свободного передвижения по ее территории и свободного выбора места жительства» (п. 1 ст. 21 Конституции РК).

Местом жительства признается тот населенный пункт, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства лиц, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их родителей, усыновителей или опекунов (ст. 16 ГК РК).

Другой конституционный принцип – «принцип обеспечения граждан жилищем» – выражается в том, что в республике создаются условия для обеспечения граждан жилищем (ст. 25 Конституции РК). Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности граждан, не ограничивается. Указанным в законодательстве категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилище предоставляется из государственного жилищного фонда в соответствии с установленными нормами (ст. 25 Конституции РК).

При этом необходимо учитывать, что в этой формуле жилище выступает не как собственно конкретное жилое помещение в виде комнаты или квартиры, а как объект удовлетворения определенного минимального жизненного уровня. Кроме того, минимальные гарантированные нормы жилого помещения на одного человека существенно зависят от направления развития самого общества и государства. Поскольку государство объявило себя социальным, т.е. нацеленным в первую очередь на удовлетворение потребностей своих граждан, в том числе и в жилище, то объем гарантированного жилища будет постепенно увеличиваться, и на удовлетворение этой потребности каждого конкретного индивида будут выделяться средства из соответствующих фондов.

Такова краткая характеристика конституционных принципов, которые создают основу и определяют направленность принципов жилищного законодательства.

Поскольку жилищное право относится к комплексным отраслям и объединяет правовые нормы нескольких отраслей, то в жилищном праве наблюдается действие принципов нескольких отраслей права. Так, например, большую группу жилищных отношений образуют отношения, связанные с возникновением, изменением и прекращением права собственности на жилище. Соответственно, принципы гражданского законодательства отражают гарантии указанного права и вместе с тем, применительно к области жилищных отношений, общие начала и методы правового регулирования жилищных отношений. [[22]](#footnote-22)

Одной из задач жилищного законодательства является обеспечение нуждающихся граждан жилищем, в ряде случаев для жилищного права характерно действие и принципов социальной защиты. Регламентация жилищных отношений, связанных с требованиями к жилищам, обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов, контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда не может осуществляться в отрыве от принципов административного права.

Принципами жилищного законодательства следует считать:

* + принцип социальной защищенности граждан, вытекающий из соответствующей конституционной гарантии обеспечения граждан жильем. Исходя из экономической возможности общества на данном этапе его развития, жилищное законодательство обеспечивает жилищные интересы определенных категорий граждан, нуждающихся в жилье в пределах, позволяющих создать необходимые и нормальные условия для жизни;
  + принцип охраны жилищных прав граждан. Выражая одно из важнейших социально-экономических прав граждан на жилище, этот принцип предопределяет целую систему жилищно-правовых норм, обеспечивающих устойчивость и защиту прав, которыми наделены наниматели жилых помещений;
  + принцип судебной защиты жилищных прав граждан создается нормами, предусматривающими главным образом судебный порядок защиты прав в случае их нарушения или оспаривания, а также ущемления их неправомерными действиями должностных лиц.

Согласно п. 1 ст. 8 Закона о жилищных отношениях споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом. Соответственно, суду подведомственны все дела, вытекающие из жилищных правоотношений, и если гражданин считает, что его права нарушены действиями (бездействием) государственного органа, юридического или физического лица, он имеет право обратиться за защитой своих прав и законных интересов в суд.

* + принцип императивности предписаний жилищно-правовых норм. Жилищно-правовые нормы твердо определяют условия и порядок предоставления жилищ категории лиц, имеющих право на получение жилища из государственного жилищного фонда, права и обязанности по пользованию жилым помещением, основания и порядок выселения и др. Причем эти правила никому не позволено изменять или отступать от них;
  + принцип целевого использования жилищного фонда означает, что жилище предназначено исключительно для проживания. Не допускается создание и размещение в жилых помещениях производственных объектов. Перевод жилого помещения в нежилое производится в установленном законодательством порядке;
  + принцип ипотечного кредитования жилищной сферы отражает один из существующих приоритетов реформирования жилищной сферы. Создание условий для доступности приобретения в собственность жилья населением является главной целью жилищной политики. Наиболее эффективные способы решения жилищного вопроса в стране состоят в развитии системы ипотечного кредитования и системы жилищных строительных сбережений;
  + принцип гласности при предоставлении государственного жилища находит свое подкрепление в ст. 78 Закона о жилищных отношениях в следующем положении: «Списки лиц, состоящих на учете на получение жилища из государственного жилищного фонда, а также списки лиц, получивших жилище из государственного жилищного фонда за последние двадцать четыре месяца, предоставляются для ознакомления по требованию лиц, состоящих в этих списках. Формы таких списков обязательно должны включать сведения о составе семьи, времени постановки на учет, основаниях для получения жилища из государственного жилищного фонда и его размере, времени предоставления жилища»;
  + принцип перехода жилищной сферы из государственного финансирования в режим без дотаций. В условиях, когда подавляющее число жилых помещений находится в частной собственности, роль государства в регулировании жилищной сферы существенно изменилась. Для реализации новых полномочий государства в жилищной сфере Правительством РК определен ряд приоритетных направлений решения жилищной проблемы в республике, например, активизация жилищного строительства, развитие системы жилищных строительных сбережений. Другая часть жилищных вопросов (содержание частного жилищного фонда) практически полностью возложена на собственников жилых помещений.

Таким образом, на самом высшем законодательном уровне любому гражданину Республики Казахстан гарантируется защита его прав собственника на жилье находящееся в его собственности.

# Заключение

В заключении необходимо сделать определенные выводы.

В результате проведенного в курсовой работе анализа было выяснено, что в настоящее время, а Республик Казахстан действует ряд нормативно-правовых актов направленных на регулирование сферы жилищных правоотношений.

Основным нормативно-правовым актов РК в данном направлении является Закон РК «О жилищных отношениях», который в первую очередь определяет права собственников жилого имущества. Также в основу данного закона заложены меры по защите прав собственников.

Следующим важных республиканским нормативно-правовым актом РК в области регулирования жилищного права является Гражданский кодекс в рамках которого осуществляется регулирование спорных вопросов возникающих при приобретении и прекращении прав собственности на жилое имущество.

Также было выяснено, что Гражданский кодекс занимается и вопросами разграничения различных видов собственности, например, общая собственность и частная полная собственность.

Также анализ показал, что в республике на данный момент регулированием отдельных вопросов жилищного законодательства занимается ряд нормативно-правовых документов в отдельных областях жилищных правоотношений, таких как ипотечное кредитование на покупку жилья, индивидуальное и коллективное (паевое) строительство и прочее.

Действие данных нормативно-правовых актов узконаправленно и занимается только узкими вопросами в жилищном праве.

Также необходимо подытожить тем, что все нормативно-правовые акты Республики Казахстан в области жилищного права являются конституционной гарантией прав собственников на жилое имущество.

# Список использованных источников

1. Нормативные источники:

1. Конституция Республики Казахстан от 30.08.1995 (с изменениями от 7 октября 1998 г.)
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27.12.1994 (Общая часть)
3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан от 13.07.1999 N 411-1
4. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях». Алматы, 1997
5. Постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан № 9 от 18 июля 1997 года «О практике применения судами законодательства по приватизации гражданами жилых помещений»
6. Постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан от 11 октября 1991 года «О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и ЖСК»
7. Постановление Правительства Республики Казахстан от 12 апреля 1996 года № 437 «О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья»
8. Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах»
9. Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 октября 1995 года № 1299 «О мерах по развитию жилищно-коммунального хозяйства республики»
10. Указ Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года «О новой жилищной политике»

2. Основная литература:

1. Басин Ю.Г. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1987
2. Басин Ю.Г. Новое жилищное законодательство Казахстана. Алматы, 1998. В кн. Гончало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношении. Автореферат канд. дисс. Свердловск. 1984
3. Басин Ю.Г. Общие положения нового гражданского кодекса Республики Казахстан. - Материалы семинара: «Актуальные вопросы» коммерческого законодательства в Республики Казахстан и практика его применения", т.1. Алматы: Эдшет Пресс, 1996.
4. Басин Ю.Г. Принципы гражданского законодательства Республики Казахстан. В кн.: Гражданский кодекс Республики Казахстан - толкование и комментирование. Общая часть. Вып. 1. Алматы -1996г
5. Гражданское право Республики Казахстан. Учебное пособие (часть ощая) 2-ое издание, дополненное и изменённое. – Алматы: Институт международного права и международного бизнеса «Данекер», 1999. – 468 с.
6. Гражданское право. / Под ред. С.П. Гришаева. Москва, 1999
7. Гражданское право. // Под ред. Суханова Е.А. – Изд. Бек, М., 1993
8. Гражданское право. Учебник. ч.1. // Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 1997
9. Жилищное законодательство: Комментарий отв. редакторы В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин М. 1991
10. Калашникова А.Е. Сделки с жилыми помещениями. – М., 1999
11. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики. М. 1996
12. Коршунов Н.М. Дом в личной собственности. М. 1991
13. Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. канд. дисс. Л. 1967
14. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 1999
15. Соколов С.П. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. канд. дисс. Минск, 1988
16. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М., 1991
17. Толстой Ю.К. Жилищное право. Т. II, М. 1997.

1. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М., 1991, с.75 [↑](#footnote-ref-1)
2. КОНСТИТУЦИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН от 30.08.1995 (с изменениями от 7 октября 1998 г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М., 1991, с.102 [↑](#footnote-ref-3)
4. Басин Ю.Г. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1987, с.122 [↑](#footnote-ref-4)
5. Басин Ю.Г. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1987, с.136 [↑](#footnote-ref-5)
6. Басин Ю.Г. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1987, с.143 [↑](#footnote-ref-6)
7. Басин Ю.Г. Новое жилищное законодательство Казахстана. Алматы, 1998. В кн. Гончало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношении. Автореферат канд. дисс. Свердловск. 1984, с.264 [↑](#footnote-ref-7)
8. Соколов С.П. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. канд. дисс. Минск, 1988, с.52 [↑](#footnote-ref-8)
9. Соколов С.П. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. канд. дисс. Минск, 1988, с.68 [↑](#footnote-ref-9)
10. Басин Ю.Г. Общие положения нового гражданского кодекса Республики Казахстан. - Материалы семинара: «Актуальные вопросы» коммерческого законодательства в Республики Казахстан и практика его применения", т.1. Алматы: Эдшет Пресс, 1996, с.152 [↑](#footnote-ref-10)
11. Басин Ю.Г. Общие положения нового гражданского кодекса Республики Казахстан. - Материалы семинара: «Актуальные вопросы» коммерческого законодательства в Республики Казахстан и практика его применения", т.1. Алматы: Эдшет Пресс, 1996, с.63 [↑](#footnote-ref-11)
12. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики. М. 1996, с.55 [↑](#footnote-ref-12)
13. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики. М. 1996, с.96 [↑](#footnote-ref-13)
14. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях». Алматы, 1997 [↑](#footnote-ref-14)
15. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях». Алматы, 1997 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право Республики Казахстан. Учебное пособие (часть ощая) 2-ое издание, дополненное и изменённое. – Алматы: Институт международного права и международного бизнеса «Данекер», 1999, с.158 [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27.12.1994 (Общая часть) [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищное законодательство: Комментарий отв. редакторы В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин М. 1991, с.352 [↑](#footnote-ref-18)
19. Толстой Ю.К. Жилищное право. Т. II, М. 1997, с.112 [↑](#footnote-ref-19)
20. Толстой Ю.К. Жилищное право. Т. II, М. 1997, с.128 [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданское право. Учебник. ч.1. // Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 199. с.152 [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданское право. Учебник. ч.1. // Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 1997, с.193 [↑](#footnote-ref-22)