**Тема: Кондоминиум - как форма собственности.**

**С О Д Е Р Ж А Н И Е**

**Введение**

**Глава I. Правовое регулирование жилищных отношений в РК.**

 **& 1.Жилищное законодательство в Республики Казахстан.**

 **& 2. Жилищные правоотношения в Республики Казахстан.**

**Глава II. Кондоминиум особая форма собственности на жилище.**

 **& 1.Понятие кондоминиума.**

 **& 2.Объект кондоминиума и его состав.**

 **& 3.Государственная регистрация объектов кондоминиума.**

**Глава III. Управление объектом кондоминиума.**

**Заключение.**

**Список использованной литературы**

**В В Е Д Е Н И Е**

Поворот в жилищной политике, обусловленный новыми рыночными отношениями, состоит в переходе в основном от прежней практики распределения жилья, построенного за счет бюджетных ассигнований, к зарабатыванию его самими гражданами, в поэтапном переводе жилищной сфере в режим бездотационного функционирования. Но в обоих случаях государство должно обеспечить социальную защиту определенных категорий граждан, особенно малоимущих слоев населения.

При активной государственной поддержке жилищное строительство могло бы стать начальной точкой оздоровления и роста экономики, увлекая за собой широкий спектр других отраслей. Это способствовало бы финансовой стабилизации, создавая у населения стимулы к накоплению, сдерживанию роста безработицы за счет организации в строительстве новых рабочих мест.

В настоящее время требуется проведение принципиально новой жилищной политики и превращение ее в один из приоритетов общества. Необходимо создать реальную возможность строительства или приобретение жилья семьям со средними и частично низкими доходами. Без существенного повышения доли частного жилищного сектора не сформировать важнейшие составляющие рыночной экономики - рынок жилья и рынок труда.

Все эти факторы обусловили выбор темы дипломной работы и послужили основанием для ее написания.

В основу работы были положены Указ Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года "О новой жилищной политике", Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации, разработанная во исполнение постановления Президента Республики Казахстан от 15 июля 1992 года "О мерах по реализации стратегии становления и развития Казахстана как суверенного государства", а также Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" принятый 16 апреля 1997 года.

В ходе написания работы были изучены и другие законодательные и нормативные акты имеющие прямое и косвенное отношение к теме исследования, а также учебная и специальная литература ( монографии, брошюры, статьи).

Работа состоит из ведения, трех глав и заключения.

В I главе - «Правовое регулирование жилищных отношений в РК", исследуются понятие, предмет и субъекты жилищных правоотношений, на основе законодательства Республики Казахстан.

Во II главе "Кондоминиум особая форма собственности на жилище " дается понятие , что же такое кондоминиума?, рассматриваются объекты и государственная регистрации объектов кондоминиума.

Во III главе рассматриваются управление объектом кондоминиума.

В заключение содержатся выводы, сделанные в ходе исследования темы, предложения по совершенствованию действующего законодательства и перспективы решения жилищной проблемы в современных условиях.

 **Глава I. Правовое регулирование жилищных отношений в РК.**

 ***& 1.Жилищное законодательство в 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]](#footnote-1)1 А чуть позже 30 июня 1983 года Верховный Совет Казахской ССР принял на базе Основ первый Жилищный кодекс Казахской ССР[[2]](#footnote-2)2 , который вступил в силу с 1 января 1984 года. Затем в 1992 году 1 июля был принят новый жилищный кодекс Республики Казахстан.[[3]](#footnote-3)3

С тех пор произошли коренные изменения, обусловленные главным образом распадом СССР и образованием независимых суверенных государств и переводом экономики на рельсы рыночного хозяйства. 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. 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 1997года,[[4]](#footnote-4)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,[[5]](#footnote-5)1 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.[[6]](#footnote-6)2 Но, разумеется все они действуют лишь в части, не противоречащей позднее принятым законам и иным нормативным актам.

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.[[7]](#footnote-7)1

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.

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".[[8]](#footnote-8)1

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.[[9]](#footnote-9)1

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."[[10]](#footnote-10)2

Рассматривая вопрос о жилищном законодательстве нельзя не обратить внимание на действие этого законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц. 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.

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 преды-

дущего в той части, в какой предыдущий закон противоречит последующему;

в-третьих, при столкновении закона с подзаконным нормативным

актом применению подлежит закон;

 **& 2. Жилищные правоотношения в Республики Казахстан.**

Правовые отношения, содержанием которых является возникновение, осуществление, изменение или прекращение права на жилище, можно назвать жилищными правоотношениями. Важнейшим отличительным признаком данных правоотношений является их предмет или специфический объект - жилище, принадлежность, свойства, назначение и характер которого существенным образом влияют на все элементы правоотношения.

Понятие жилищного правоотношения является собирательным, охватывающим правоотношения различной отраслевой и видовой принадлежности. Это отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан и предоставлению жилых помещений, а также отношения по использованию пригодных для постоянного проживания жилых помещений.

Надо отметить, что понятием жилищные отношения охватываются не только отношения по использованию жилых помещений нанимателями, членами кооперативов и др. гражданами, но также связанные с ними отношения по управлению эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его сохранности, учету нуждающихся в жилье граждан.

Хочется подчеркнуть, что понятие "жилищные отношения" является собирательным, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья.

Жилищное законодательство регулирует во-первых, отношения организационные, которые складываются на началах власти и подчинения; во-вторых - отношения, которые складываются на началах равенства их участников и, в свою очередь, подразделяются на имущественные и личные отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, ( как наем жилых помещений); личные неимущественные отношения обычно неразрывно связанные с имущественными ( как отношения соседства в коммунальной квартире).

Характер проживания в жилище может быть различным: постоянное, временное, в связи с работой или иными обстоятельствами и т.д. Но все эти разновидности входят в единое понятие жилищного правоотношения. Решающее влияние на юридическую природу указанных отношений имеет правовая связь пользователя жилого помещения с его собственником или уполномоченным им органом, которая носит не абсолютный, а относительный характер. Сюда можно отнести и отношения нанимателя с наймодателем; отношения члена кооператива не выкупившего квартиру с кооперативом; отношения собственника жилого помещения с членами его семьи; и другие отношения, где пользователю жилого помещения противостоит конкретное лицо - собственник жилого помещения.

На вопрос же, тяготеет ли жилищное правоотношение к вещным или обязательственным, однозначно ответить трудно. Хотя в юридической литературе существуют различные мнения по этому вопросу. Так д.ю.н., проф. Ю.К. Толстой считает, что "ответ на этот вопрос зависит от того, есть ли достаточные основания признать право пользователя жилого помещения вещным или нет."[[11]](#footnote-11)1

Проф. Ю.Г. Басин считает, что "основным стержнем жилищных правоотношений служит субъективное право гражданина на жилище. В большинстве случаев такое право носит вещный характер."[[12]](#footnote-12)1

Проф. М.К. Сулейменов отмечает, что " необходимой чертой всякого

вещного права, кроме права собственности, является его комплексный характер, заключающийся в сочетании абсолютных и относительных (обязательственных) элементов. Их соотношение служит основанием признать данное рассматриваемое субъективное право вещным или обязательственным. И граница между ними носит весьма условный характер".[[13]](#footnote-13)2

К вещным могут быть отнесены:

-право собственности на жилище;

-право члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа;

-право членов семьи на жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности;

-право на жилое помещение в силу завещательного отказа;

-право пользование государственными жилищем;

-право участника кондоминиума;

-право пользования жилищем, предоставленным малоимущим социально защищаемым гражданам.

Всем этим правам свойственны такие присущие вещному праву признаки, как право следования и абсолютный характер защиты. Абсолютные и относительные, вещные и обязательственные правоотношения нередко сосуществуют и переходят друг в друга. Это в полной мере распространяется и на жилищные отношения. Так, до приватизации квартиры наниматель и члены его семьи находились с собственником квартиры или уполномоченным им органам в жилищном правоотношении обязательственного типа. После приватизации квартиры возникло правоотношение собственности, которое носит абсолютный и вещный характер.

Если участниками приватизации являются все члены семьи и, кроме них, в квартире никто не проживает, то все они в этом правоотношении выступают в качестве управомоченных лиц и действие жилищного правоотношения прекращается.

Если же не все члены семьи, давшие согласие на приватизацию являются ее участниками, то наряду с правоотношениями собственности возникает жилищное правоотношение собственника с членами его семьи, которое принадлежит к относительным и в тоже время к вещным.

Если же в квартире проживают другие лица, то правоотношение с ними собственника квартиры будучи жилищными, является и относительным и обязательственным.

Таким образом, надо признать что грань, разделяющая вещные и обязательственные жилищные права очень условна и подвижна.

Прежде всего вещным правом на жилище является право собственности, которое как известно, означает для собственника возможность в полном объеме по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Предметом жилищных правоотношений является жилое помещение, которое должно быть пригодным для постоянного в нем проживания, хотя оно и было предоставлено для удовлетворения лишь временной потребности в жилье. Пригодность жилого помещения для постоянного проживания определяется с учетом достигнутого в данном городе или ином поселенном пункте уровня благоустройства.

Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предназначенным для проживания граждан, различаются в зависимости от оснований предоставления указанных помещений и их функционального назначения. В соответствии с п.1 ст. 76 Закона "О жилищных отношениях" жилище, предоставляемое гражданам для проживания должно быть благоустроенным, т.е. должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, применительно к условиям данного населенного пункта.

В домах государственного жилищного фонда предметом договора найма может быть лишь изолированное жилое помещение - квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (Ст. 75 Закона "О жилищных отношениях").

В указанных домах не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом ( смежные комнаты), а также подсобные помещения.

В домах или квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения. Например, гражданин приватизировал квартиру - "распашонку", даже если в ней ни одна комната не изолирована, собственник имеет право сдать часть этой квартиры внаем. В последнее время достаточно широкое распространение имеет сдача в наем комнаты или даже части комнаты ( особенно для студентов).

Но как бы то ни было, предметом договора не может быть помещение, которое не является жилищем, например подсобное помещение, сарай и т.д.

Таким образом, предметом жилищных правоотношений может быть только жилище. Под жилищем понимается отдельная жилая единица ( индивидуальный жилой дом, квартира) предназначенная или используемая для постоянного проживания (Ст.2 Закона "О жилищных отношениях"). На наш взгляд следует к этому добавить, отвечающая строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным требованиям.

В жилищном законодательстве на протяжении ряда лет закреплен принцип посемейного заселения квартир, который, однако, сопровождается оговоркой "как правило" (См. ст. 27 Жилищного кодекса Каз.ССР, 1983г. См. ст.28 Жилищного кодекса 1992г.)

В настоящее время в соответствии с новым "Законом "О жилищных отношениях" от 16 апреля 1997 года ( далее ЗоЖО), Жилище из государственного жилищного фонда предоставляется в размере не менее 15 кв. м. и не более 18 кв. м. полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры.

Малоимущим социально защищаемым гражданам, не находящимся на государственной или военной службе, а также не работающим в бюджетных организациях (учреждениях), жилище из государственного жилищного фонда может быть предоставлено в размере, определяемом Правительством РК, но не менее санитарной нормы жилой площади на человека, действующей в республике, и не менее одной жилой комнаты. В настоящее время санитарная норма в республике остается на уровне 6 кв. м. жилой площади на человека.

Перечень малоимущих социально защищаемых граждан определен в ст.68 ЗоЖО. Такой же примерно перечень действовал и прежде, но под другим наименованием. Этот перечень включает лиц, которые в силу возраста, состояния здоровья, семейного положения и иных предусмотренных законом социальных оснований не могут собственными силами построить для себя дом или приобрести жилище. Сюда относятся инвалиды и участники Великой Отечественной войны, инвалиды I и II группы, многодетные семьи, пенсионеры по возрасту и другие подобные граждане.

Закон требует однако, чтобы лица, входящие в этот перечень были не только социально защищаемыми, но и одновременно малоимущими. Но ни в одном законодательном акте нет пояснения или определения, кто же у нас является малоимущим. На наш взгляд, к малоимущим относятся те семьи, где на каждого члена семьи в месяц, приходится сумма не превышающая минимальной расчетной показатель.

По жилищному законодательству Российской Федерации, жилое помещение предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади - 12 кв.м. на одного человека, но не менее размера , устанавливаемого в порядке определяемом Правительством РФ.

В настоящее время этот порядок определен постановлением Совета Министров РСФСР от 9 сентября 1983 года № 427[[14]](#footnote-14)1 на основании которого исполнительные органы субъектов РК наделены правом устанавливать минимальный размер предоставляемой гражданам жилой площади на одного человека не менее средней обеспеченности жилой площадью в соответствующем субъекте РФ. Так, "В Санкт-Петербурге жилая площадь лицам, состоящим на учете для получения государственного или муниципального жилья, предоставляется из расчета от 9 до 12 кв.м. на одного человека. В то же время предоставляемая площадь по своим размерам может и превышать этот верхний предел. В частности, это имеет место, когда жилая площадь в виде отдельной квартиры предоставляется одиноким гражданам.[[15]](#footnote-15)2

Жилище должно соответствовать тем санитарно - техническим нормам благоустройства, которые применимы к условиям данного населенного пункта, а также должно находиться в черте того населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся.

Если жилище из государственного жилищного фонда не отвечают вышеуказанным требованиям, то оно может быть предоставлено только с письменного согласия нуждающегося и всех совершеннолетних членов его семьи. Более того, предоставление такого жилище влечет снятие с учета нуждающихся.

К сожалению до сих пор у нас в Республике при предоставлении жилища из государственного жилищного фонда не учитываются возраст, состояние здоровья, наличие детей, близость места работы, лечебных и учебных заведений и т.д. Исключение составляют инвалиды, престарелые, больные сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями, которым жилище из государственного жилищного фонда должно предоставляться на основании п.3 ст. 76 ЗоЖО с учетом их желания на нижних этажах или в жилых домах, имеющих лифты.

А инвалидам, в соответствии с индивидуальной программой реабилитации предоставляется право выбора жилого помещения с учетом типа здания, степени благоустройства и других необходимых условий для проживания ( п. 3 ст. 76 ЗоЖО). Но к сожалению, при той острой нехватке жилья, которая существует например , в г. Алматы, это законное право выбора конечно же остается только на бумаге.

При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда также должно учитываться одно обстоятельство, предусмотренное п. 2 ст. 76 ЗоЖО. Так не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет ( кроме супругов) без их согласия. На наш взгляд добавление "без их согласия" является явно лишним в этой статье Закона. Надо отметить, что в Жилищном кодексе РК 1992г., это было одним из требований, предъявляемых к жилым помещениям предоставляемым гражданам для проживания.

В частности п.3 ст.40 гласил "при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 7 лет, кроме супругов."[[16]](#footnote-16)1

Причем на практике эта норма Закона имела очень широкое применение при предоставлении жилища в домах ведомственного, коммунального и коллективного жилищных фондов, а также в домах жилищного фонда предприятий. Благодаря именно этой статье Жилищного кодекса РК многие граждане РК получили в свое время жилища полезная площадь которых позволяла жить в более - менее нормальных условиях ( в квартире из 3-х комнат) семье состоящей из мужа, жены и двух разнополых детей.

Интересен тот факт, что аналогичная норма Жилищного кодекса РФ ( ч.1 ст.41 ЖК РФ) "не допускает заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме сурпругов".[[17]](#footnote-17)1 Административная и судебная практика истолковала это правило в том смысле, что старше девяти лет должны быть по крайней мере, двое разнополых. Если, например, семья состоит из мужа, жены и двух разнополых детей в возрасте 10 и 7 лет, то дети могут быть поселены в одну комнату. Конечно же, это неверно.Ю.К. Толстой имеет иное мнение на сей счет и пишет " при всех обстоятельствах нельзя ради "однополости" разъединять супругов т.е., поселять отца с сыном, а мать с дочерью".[[18]](#footnote-18)2

На наш взгляд наступило время изложить данную норму Закона в следующей редакции " При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда не допускается заселение одной комнаты двумя и более лицами (кроме супругов)" Почему " однополые" дети или взрослые должны жить в одной комнате? Как правило у нас в РК граждане получают жилище из государственного жилищного фонда один раз, не более. И живут в этой квартире или комнате до тех пор, пока не появится возможность приобрести свое собственное жилище.

Принципиально новым в жилищном законодательстве РК является подход к приобретению права частной собственности на жилище. Так, п.2 ст. 11 ЗоЖО гласит "Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются". Следовательно и понятие "излишков" жилой площади следует применять с учетом того, в каком жилищном фонде находится жилое помещение. В первую очередь, оно имеет значение для жилых помещений в домах государственного жилищного фонда. Излишней жилой площадью считается разница между фактическим размером жилой площади в помещении, занимаемом нанимателем, и размером жилой площади, полагающейся по норме - не более 18 кв. м. ( п.1 ст.75 ЗоЖО) самому нанимателю и членам его семьи.

Излишки жилой площади, в чем бы они ни выражались - в виде внутрикомнатных излишков или излишков в виде отдельных комнат, изъятию у нанимателя не подлежат, по крайней мере, до тех пор, пока не истек срок договора жилищного найма ( если договор заключен на срок).

Если же договор заключен без указания срока и наниматель исправно выполняет свои обязанности, а наймодатель не имеет оснований требовать освобождения предоставленного нанимателю помещения,(например, потому, что помещение необходимо для проживания самого наймодателя и членов его семьи), наличие излишков само по себе также не может служить основанием ни для прекращения действия договора, ни для его изменения (например, путем сдачи внаем меньшей площади).

Вопрос о наличии излишков может всплыть, если речь идет о выселении нанимателя при наличии законных к тому оснований с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения или при решении вопроса, какое помещение должно быть предоставлено нанимателю в связи с капитальным ремонтом - прежнее или другое.

В то же время сейчас утратило силу правило действовавшее ранее об оплате излишков жилой площади в тройном размере. В настоящее время в основу оплаты жилья и коммунальных услуг положены иные критерии и коэффициенты (тип жилого дома, уровень благоустройства в нем, совокупный доход членов семьи, наличие льгот и т.д.).

Не считается излишней дополнительная площадь, которая предоставляется в виде отдельной комнаты гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденных в установленном законодательством порядке.

В целом в нашем жилищном законодательстве на протяжении десятилетий существует множественность жилищных норм, с каждой из которых связаны определенные правовые последствия. Это и норма средней обеспеченности жильем в данном населенном пункте; и норма, в пределах которой постоянно проживающие в данном населенном пункте граждане принимаются на учет нуждающихся в жилье; и норма, в пределах которых граждане имеют право на компенсации при оплате жилья и коммунальных услуг.

Плата за коммунальные услуги в жилищах всех форм собственности взимается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном Правительством РК. Так, 29 мая 1997 года было принято Постановление Правительства РК "Об упорядочении применения норм потребления тепла, горячей и холодной воды".[[19]](#footnote-19)1

В этом постановлении было отмечено, что до настоящего времени населению Республики Казахстан устанавливается плата за коммунальные

услуги по нормам, которые введены в действие еще в 1984-1988 гг. тогда как фактическое потребление коммунальных услуг в домах с установленными приборами учета значительно ниже. В целях защиты прав потребителей Правительство РК приняло решение с 1 января 1998 года взимание платы за коммунальные услуги, как правило, производить по показаниям приборов учета. Одновременно с введением коэффициентов обеспечить проведение соответствующих перерасчетов по платежам за коммунальные услуги.

Надо отметить, что взимание платы за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учета во многих странах мира на протяжении многих лет. Причем эта такая взаимовыгодная и удобная форма взаиморасчетов и экономики при которой ни страдает ни организация, поставляющая тепловую энергию, газ, холодную и горячую воду, ни потребитель, который не будет платить лишние деньги за то, чем он не пользовался. А экономика ресурсов будет колоссальная.

Большинство алматинцев, например "за" установление приборов учета коммунальных услуг.[[20]](#footnote-20)1

Подтверждением этого также служат результаты эксперимента, проведенного в г.Алматы, в микрорайоне "Самал-2" в доме № 70, которые показали, что фактическое потребление коммунальных услуг жильцами этого дома гораздо ниже тех норм потребления тепла, горячей и холодной воды, установленных в 1988г. в крупных городах Республики.

Хотелось бы верить, что Постановления принятые нашим Правительством в этом плане будут выполнены и в 1998 году во всех домах г.Алматы будут установлены приборы учета коммунальных услуг и следовательно, плата за эти услуги и в целом за жилище будет доступна каждому гражданину Республики Казахстан.

 **& 2. Возникновение жилищных правоотношений.**

Если жилище, будь то дом или квартира, принадлежит гражданину на праве собственности и никто, кроме самого собственника, в этом помещении не проживает, то по поводу указанного помещения жилищных правоотношений вообще не возникает. Реализация права на жилище как субъективного гражданского права в данном случае не выходит за пределы правоотношения собственности. Но так бывает далеко не всегда.

Как правило, кроме собственника в жилище проживают и другие лица. К ним относятся и члены семьи собственника, и наниматель, и временные жильцы и др. лица. Со всеми этими лицами собственник может находиться в жилищных правоотношениях.

Таким образом, основанием возникновения жилищных правоотношений с собственником жилого помещения могут служить семейные отношения с собственником, сдача помещения внаем, исполнение завещательного отказа и поселение в помещение временных жильцов.

Отношения, связанные с приобретением или осуществлением права собственности на жилище, регулируется также Законодательством Республики Казахстан о собственности ( ст.11 ЗоЖО).

Таким образом, жилищные правоотношения по поводу жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности широко распространены и в связи с приватизацией жилищного фонда имеют устойчивую тенденцию к росту.

Согласно ст. 67 ЗоЖО "жилища из государственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающихся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте и относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения."

Как видно из текста статьи правом получить жилище из государственного фонда могут пользоваться только те, кто нуждается в улучшении своих жилищных условий. Перечень нуждающихся установлен статьей 69 ЗоЖО. Это те, кто не имеет собственного жилища на территории Республики Казахстан, не имеет в данном населенном пункте государственного жилища либо жилища, принадлежащего на праве собственности негосударственному юридическому лицу или жилищному кооперативу, и другие лица, жилище которых не отвечает санитарным и техническим нормам, либо проживающие двумя и более семьями в смежных, неизолированных помещениях, а также имеющие в составе семьи больных, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний ( из специального списка заболеваний, утвержденного в установленном законодательством порядке).

Жилища предоставляются нуждающимся в порядке очередности

( ст.74 ЗоЖО РК). Такая очередность устанавливается списками с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами. В каждом акимате ведутся по два таких списка нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда. Первый - список малоимущих социально защищаемых граждан и второй - список государственных служащих, работников иных бюджетных организаций и военнослужащих. Права граждан, включенных в указанные списки, признаются равными. Никто не имеет преимущественного права на получение жилища из государственного жилищного фонда перед другими.

Распределение жилищ из государственного жилищного фонда по раздельным спискам производится акиматами пропорционально численности раздельных списков.

Перечень и форма документов необходимых для учета, утверждаются Правительством Республики Казахстан. Закон запрещает местным исполнительным органам требовать предоставления гражданами каких-либо дополнительных документов, кроме тех что содержатся в вышеуказанном перечне. ( Ст.71 ЗоЖО п.2).

Заявления граждан о постановке на учет нуждающихся в жилище рассматриваются в течение месяца по месту жительства местным исполнительным органом.

Но на практике нередки случаи, отказа в постановке на учет нуждающихся. Это происходит по основаниям предусмотренным законом. В частности, ст. 72 ЗоЖО прямо гласит, если гражданин стал нуждающимся в результате преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течение 5 лет путем обмена жилища, его отчуждения либо разрушения или порчи по его вине, а также в случае выезда из жилища, где он не был нуждающимся и вселения в жилище других лиц, (кроме супруга, детей и нетрудоспособных родителей).

Во всех остальных случаях отказ в постановке на учет нуждающихся в жилище подлежит обжалованию в суде.

Местные исполнительные органы, в частности акиматы, постоянно ведут учет нуждающихся путем сверки документов с реальным проживанием нуждающихся. И если обнаруживают случаи, когда основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда, то происходит снятие таких граждан с учета нуждающихся. Этими основаниями могут служить и выезд гражданами на постоянное жительство в другой населенный пункт либо получения земельного участка и завершение строительства собственного дома; либо приобретение жилища, а также предоставление неверных сведений о нуждаемости в жилище из государственного жилищного фонда.

 Во всех этих случаях акиматы принимают решения с указанием оснований снятия с учета. После принятия такого решения о снятии с учета, заинтересованные лица извещаются в письменном виде в 10 дневной срок.

В случае выезда гражданина, состоящего на учете, на другое постоянное место жительства либо его смерти, очередность сохраняется за членами его семьи, оставшимися в данном населенном пункте и вместе с ним состоящими на учете.

Согласно п.2 ст.67 ЗоЖО " жилища из государственного фонда предоставляются также нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности".

Предоставляемые им жилища приравниваются к служебным. Что понимать под служебным жилищем? Статья 2 ЗоЖО дает ему разъяснение «это жилище с особым правовым режимом, предназначенное для заселения гражданами на период выполнение ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений». Надо отметить, что законодательное понятие служебных жилых помещений, имеющих особый правовой режим, выработано только для государственного жилищного фонда. Перечень категорий работников, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работу и которым могут быть предоставлены служебные жилища устанавливается законодательством Республики Казахстан. Такое проживание не столько право работника, сколько его должностная служебная обязанность. Наглядно это видно на примере переезда многих государственных служащих из бывшей столицы Республики Казахстан в новую столицу г. Акмолу с предоставлением служебных жилых помещений. Особенность правового статуса нанимателя служебного жилого помещения это связь права на жилое помещение не только с работой в определенной организации, но и связанная с определенным кругом обязанностей. Статья 111 ЗоЖО устанавливает жесткие требования к работникам, прекратившим трудовые отношения на основании, которых им и предоставлялось служебное жилище. Такие работники подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения. Перевод гражданина, продолжающего работать в организации на другую должность, не требующую проживание по месту работы, служит основанием для выселения из служебной квартиры, которую займет работник, назначенный на освобожденную должность.

Требование о выселении нанимателя служебного жилого помещения может быть предъявлено в течение 3-х лет со дня прекращения трудовых отношений. Это означает, что после окончания срока связь между жилищными и трудовыми отношениями завершается, т.к. прекращаются трудовые отношения и остаются только жилищные.

Жилище из государственного жилищного фонда может быть приватизировано нанимателем с согласия собственника жилища, а также обменено на другое жилище из государственного жилищного фонда. При этом обмен не должен приводить к намеренному ухудшению жилищных условий гражданина. А государственный служащий или работник бюджетной организации либо лицо, занимающее государственную выборную должность должно проработать на государственной службе или в бюджетных организациях не менее 10 лет. Но если вышеперечисленные лица прекратили трудовые отношения до момента приватизации занимаемого жилища, они подлежат выселению со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения. Исключение составляют случаи увольнения по следующим причинам:

1)в случае ликвидации предприятия, сокращения численности или штата работников;

2)в связи с болезнью, препятствующей дальнейшей работе;

3)в связи с выходом на пенсию.

Не подлежат выселению семьи работников, которые погибли при исполнении служебных обязанностей.

Военнослужащие, которым жилище, приравненное к служебному было предоставлено на период прохождения службы в данном населенном пункте, вправе приватизировать его после 10-летнего стажа военной службы, а при увольнении по выслуге лет, болезни или по сокращению штатов - независимо от срока службы.

Жилище, предоставленное в пользование гражданину может быть, по желанию его и совершеннолетних членов его семьи приравнено к служебным, если он поступит впоследствии на государственную или военную службу, работу в бюджетных организациях или займет государственную выборную должность.

Закон о жилищных отношениях специально не предусматривает особенностей предоставления жилища из жилищного фонда государственных предприятий. Специально этому посвящена статья 100 Закона, которая в основном носит отсылочный характер, указывая что порядок предоставление указанных жилищ и пользование ими устанавливается Правительством Республики Казахстан. Однако, после введения в действие Закона и по сей день, Правительство не принимало каких-либо общих постановлений определяющих правовой режим жилищ государственных предприятий. Но, поскольку такие жилища все же существуют и их количество растет, следует руководствоваться Законом и теми правовыми нормами, которые действовали ранее и не противоречат новому законодательству.

Раздел V Закона о жилищных отношениях регулирует возможность предоставления жилища в порядке исполнения договора. Возникающие в таком порядке жилищные правоотношения по-своему содержанию не отличаются какими либо специфическими особенностями. Закон предусматривает возможность передачи жилища по договору в собственность или в пользование.

Права нанимателя возникают на основании двух последовательно заключаемых договоров. Во-первых, - о представлении жилища в будущем. По этому договору гражданин - будущий наниматель вправе требовать от другой стороны передать ему в установленный срок определенное договором жилое помещение. После исполнения этого договора его действие прекращается, и с лицом, получившим квартиру, заключается договор о пользовании жилым помещением ( договор найма жилого помещения).

Договор о предоставлении жилища может быть заключен либо с гражданином, который сам передает имеющееся у него жилище, и предоставление другого жилища является своего рода вещественной компенсацией ( 1-4 ст.115 ЗоЖО), либо с гражданином, которому жилое помещение по договорному обязательству должно предоставляться в связи с иными основаниями ( п.5-6 ст.115).

В первом случае договор о предоставлении жилища ведет к прекращению права гражданина на одно жилище и возникновению у него права требовать предоставления взамен другого жилища.

Во втором случае гражданин не передает предоставляющей организации никакого жилья, но берет вместо этого на себя обязанность принимать трудовое или финансовое участие в строительстве или приобретении жилого дома либо надлежащее исполнять обязанности, возникающие из трудового договора, получая за это право требовать передачи ему жилища.

Оба варианта ведут к одному конечному результату - приобретение нанимателем получившим жилище в пользование по договорному основанию права не зависимого от места работы или занимаемой должности получателя жилища. Правовой статус такого нанимателя после получения жилища аналогичен статусу нанимателя жилого помещения из государственного жилищного фонда.

 **& 2. Изменение и прекращение жилищных правоотношений.**

Изменение жилищных правоотношений может происходить по самым различным основаниям и затрагивать все элементы правоотношения (субъекты, содержание, предмет). В то же время к изменению правоотношения нельзя относить случай, когда у правоотношения полностью меняется объект, здесь происходит не изменение, а прекращение правоотношения. Именно поэтому обмен жилыми помещениями в одних случаях влечет прекращение жилищного правоотношения с возникновением другого правоотношения, а в других - его изменение и прекращение, что происходит при родственном обмене.

Вопросы изменения жилищных правоотношений специально исследованы в работах Б.С. Лесина, Б.М. Гончало, С.П. Соколова и др.[[21]](#footnote-21)1 Но надо отметить, что эти работы написаны на основании российского жилищного законодательства. В данной работе рассматриваются основные случаи изменения жилищных правоотношений, предусмотренные жилищным законодательством Республики Казахстан.

*а) Изменение жилищного правоотношения при вселении в*

 *помещение членов семьи и других лиц.*

В данном случае изменения происходят прежде всего в субъектном составе жилищного правоотношения. Подход законодателя к определению условий, при которых такое вселение допускается, подвергся в последние годы существенному пересмотру, вызванному главным образом двумя обстоятельствами. Во-первых, провозглашением отказа от прописки и перехода к учету населения по месту пребывания и жительства; во-вторых, разграничением социального и коммерческого найма.

Наниматель жилого помещения, принадлежащего гражданину на

праве собственности, может вселить в это помещение других лиц только с согласия собственника.

Независимо от согласия собственника наниматель может вселить в нанятое им помещение только несовершеннолетних детей, а если, а если указанное помещение является изолированным - также супруга и нетрудоспособных родителей.

Лицо, вселенное нанимателем в нанятое им помещение, приобретает равное с нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи право пользования жилым помещением, во-первых, если оно признается членом семьи и, во-вторых, если при вселении не было предусмотрено иное.

Изменение состава семьи может иметь место в случае смерти члена семьи, переезда его на другое постоянное место жительства и наступление иных обстоятельств. Выбытие члена семьи не сопровождается здесь вселением в жилое помещение другого члена семьи. Выбытие члена семьи влечет изменения жилищных отношений лишь в строго очерченных законом пределах. В частности, оно может повлечь изменение в оплате жилья и коммунальных услуг. В то же время ни при каких обстоятельствах оно не может само по себе повлечь изменения в предмете жилищного правоотношения. Так, наймодатель не может требовать от нанимателя переезда на меньшую площадь по тем основаниям, что состав семьи уменьшился и занимаемая нанимателем жилая площадь для него, как полагает наймодатель, слишком велика.

*б) Изменение жилищного правоотношения при разделе*

 *жилого помещения.*

В данном случае изменение жилищного правоотношения затрагивает как его предмет, так и субъектный состав.

Раздел жилой площади при социальном найме регламентирован в ст. 92 ЗоЖО. Хотя в ней сказано, что требовать заключение отдельного договора найма может лишь совершеннолетний член семьи нанимателя, при определенных обстоятельствах такое право может быть признано и за несовершеннолетних.

В случаях предусмотренных законом , в интересах несовершеннолетних могут выступать его законные представители.

Жилое помещение должно удовлетворять требованиям, предъявляемым к предмету договора жилищного найма, в том числе быть изолированным. По своему размеру помещение должно соответствовать доле выделяющегося в жилой площади. Выдел производится также с учетом сложившегося порядка пользования.

Сложнее обстоит дело при коммерческом найме. Нам представляется, что заключение отдельного договора найма возможно здесь лишь при согласии наймодателя. Требуется согласие и членов семьи, а также других лиц, постоянно проживающих в жилом помещении. Возникающие при этом споры могут рассматриваться в судебном порядке, однако при отказе наймодателя дать согласие на заключение отдельного договора такой договор заключению не подлежит. Отказ гражданина, которому сдаваемое внаем помещение принадлежит на праве собственности, дать согласие на заключение такого договора найма с одним из совместно проживающих с нанимателем других лиц, в том числе с одним из членов его семьи, служит безусловным препятствием для заключения такого договора и оспариванию не подлежит.

Что касается раздела жилой площади в кооперативных домах, то до полной выплаты паевого взноса он происходит при наличии следующих условий. Прежде всего, ограничен круг лиц, между которыми такой раздел может быть произведен, Это - супруги и наследники. За супругом члена кооператива может быть признано право на кооперативную квартиру при условии, что паенакопления оплачивались из общего имущества супругов. Все имущественные права, приобретенные в период совместной супружеской жизни, принадлежат обоим супругам. ( ст.223 ГК РА; ст. 19, 20 Кодекса о браке и семьи Казахской ССР). Кооперативная квартира не составляет исключения. Фактически супруг члена кооператива, имеющий право на паенакопления равноправен с членом кооператива, во владении, пользовании и распоряжении квартирой. Различие в правовом положении касается лишь участия в управлении кооперативом, которое принадлежит только члену кооператива, но не его супругу.

В аналогичном положении находятся наследники умершего члена кооператива, постоянно проживающие вместе с ним в кооперативной квартире.

Раздел жилого помещения в кооперативной квартире может быть произведен и между наследниками, которые имеют преимущественное право на вступление в данный кооператив в силу гражданско-правовых оснований. Обязательным условием раздела кооперативной квартиры между наследниками также является выделение каждому из них в этой квартире изолированного жилого помещения. Споры о разделе жилых помещений, в том числе и споры, связанные с переоборудованием квартир, независимо от того, между какими субъектами они возникают, разрешаются в судебном порядке.

*в) Изменение жилищного правоотношения при переустройстве*

 *и перепланировке жилого помещения.*

В данном случае предмет жилищного правоотношения претерпевает изменения не только в силу естественного износа, который неизбежно происходит, но и в результате производства переустройства и перепланировки, который может иметь место по инициативе как нанимателя, так и наймодателя. Но от кого бы ни исходила эта инициатива и чем бы они ни была продиктована, переустройство и перепланировка допускаются только в целях повышения благоустройства квартиры, нередко это вызвано необходимостью переоборудования смежных комнат в изолированные в целях последующего раздела жилой площади. Для производства в квартире перепланировки и переустройства необходимо иметь согласие всех проживающих в квартире нанимателей и членов их семей, а также наймодателя. Кроме согласия всех указанных выше лиц, необходимо разрешение соответствующего органа районной или городской администрации, что выражается в утверждении с технической стороны проекта перепланировки.

Если кто-либо из лиц, согласие которых требуется, возражает против перепланировки, то возникший спор передается на разрешение суда. Если соответствующий орган отказывается утверждать проект с технической стороны, то такой отказ заинтересованные лица также могут обжаловать.

Если речь идет о помещении, принадлежащем гражданину на праве собственности, то отказ собственника дать разрешение на перепланировку ни в каком порядке оспорить нельзя.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта должно отвечать санитарным и техническим требованиям.

**Прекращение жилищных правоотношения.** Выселение.

Хотя жилищные правоотношения и носят длящийся характер, рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение. Указанные обстоятельства именуются юридическими фактами и подразделяются на событие и действия.

Если в данной местности произошло землетрясение, в результате чего рухнул жилой дом, то хотя бы его обитатели и уцелели, действие жилищного правоотношения прекратилось, поскольку помещений, в которых жили люди, больше нет.

Прекращение жилищного правоотношения имеет место и тогда, когда человек, который этим помещением пользовался, умирает.

Прекращение жилищного правоотношения может быть обусловлено истечением срока, сели правоотношение носит срочный характер, непригодностью помещения для проживания, выкупом кооперативной квартиры и другими обстоятельствами. В указанных случаях речь идет либо о событиях, либо о таких обстоятельствах, с которыми сам закон связывает прекращение правоотношений. Так, выкуп кооперативной квартиры влечет прекращение жилищного правоотношения и возникновение правоотношения собственности в силу закона.

Жилищное правоотношение может быть прекращено по взаимному соглашению его участников, а в некоторых случаях, предусмотренных законом и по требованию одного из участников.

Акты государственных органов и органов исполнительной власти как основания прекращения жилищных правоотношений могут сочетаться не только с действиями их участников или других лиц, но также и с иными периодическими фактами. Так, аварийное состояние дома, подтвержденное актом межведомственной комиссией, служит основанием для обращения в прокуратуру за дачей санкции на административное выселение проживающих в доме лиц.

Прекращение жилищного правоотношения может как сопровождаться, так и не сопровождаться выселением граждан.

Выселение , по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно ни производилось, во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия. Выселение из жилищ государственного жилищного фонда допускается лишь по основаниям установленным законом ( ст.103 - 105 ЗоЖО).

Выселение допускается в силу расторжения договора найма и в большинстве случаев с предоставлением другого благоустроенного жилища:

1)если жилой дом, в котором находится жилище, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных надобностей;

2)если жилой дом подлежит переоборудованию в нежилое здание в силу непригодности его для дальнейшего проживания;

3)если жилище грозит обвалом;

4)существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища.

5)признание договора найма жилища недействительным по основаниям, предусмотренным п.2 ст.108 ЗоЖО.

Не допускается выселение несовершеннолетних детей без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда, если они остались без попечения родителей.

Из служебных жилых помещений граждане выселяются без предоставления другого жилища ( ст. 101 п.5 и 6), а также выселение без предоставления другого жилища допускается в случаях:

1)если наниматель, члены его семьи систематически разрушают или портят жилище;

2)если они систематически нарушают правила общежития;

3)если они без уважительных причин уклоняются в течение

4)если они самоуправно заняли жилище;

5)если они лишены родительных прав и их областное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав и т.д.

Выселение из общежитий, хотя и в судебном порядке, но без предоставления выселяемым другого жилого помещения предусмотрено ст. 114 ЗоЖО Республики Казахстан. Выселению без предоставления другого жилища подлежат сезонные и временные работники, лица, работавшие по срочному трудовому договору (контракту), а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них.

Лица, принятые на постоянную работу, могут быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления.

Собственник может отказать нанимателю в возобновлении договора найма на новый срок, если договор заключен на срок не свыше одного года, причем в договоре предусмотрено обязательство нанимателя освободить помещения по истечении этого срока.

**Глава II. Кондоминиум особая форма собственности на жилище.**

 ***& 1.Понятие кондоминиума.***

Понятие кондоминиума широко используется в зарубежном праве. В международном публичном праве кондоминиум - это совместное осуществление на данной территории государственной власти двумя и более государствами. В частном праве этот термин означает, как правило, совместное владение и пользование каким-либо имуществом несколькими собственниками. В римском частном праве и дореволюционном русском праве понятием кондоминиума обозначалось право общей собственности. В некоторых странах кондоминиумом называются объединения (ассоциации) собственников в многоквартирных жилых домах. Согласно Закону Российской Федерации от **15** июня 1996 г. "0 товариществах собственников жилья" кондоминиумом признается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности (ст. 1).

Таким образом, кондоминиум в одних случаях - это общая собственность на одну и ту же вещь, в других - объединение собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, в третьих - имущественный комплекс, в котором отдельные части находятся в индивидуальной собственности, а места общего пользования, в том числе земельный участок - в общей собственности собственников отдельных помещений. В законодательстве Казахстана понятие кондоминиума имеет несколько иное содержание. Впервые оно закреплено в Указе Президента Республики Казахстан, имеющем силу Закона, от 22 декабря 1995 г. "0 земле" (далее Указ "0 земле"). Подпунктом 1 ст. 1 установлено, что кондоминиумом является форма собственности на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости, в том числе отдельные земельные участки, находятся в индивидуальной собственности граждан, юридических лиц и (или) государства, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности (неделимый земельный участок при доме, земля общего пользования), принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей собственности.

Таким образом, по законодательству Казахстана кондоминиум это особая форма собственности в многоквартирных жилых домах и иных зданиях, при которой сочетаются раздельная собственность на квартиры и иные помещения и общая собственность на места общего пользования, в том числе на земельный участок.

Особенностью первого опыта регулирования в Казахстане отношений, возникающих в многоквартирных жилых домах между собственниками помещений по отношению к общему имуществу, является то, что в соответствии с п. 2 ст. 26 Указа '0 земле" в данных домах применение такой формы собственности, как кондоминиум, возможно, но не обязательно. В соответствии с п. 1 ст, 26 Указа в многоквартирных жилых домах возможно определение судьбы только земельного участка, который принадлежит на праве собственности или праве землепользования собственнику (собственникам) дома, юридическому лицу, образованному собственниками квартир (помещений), либо государству в неприватизированных домах. Судьба имущества, находящегося за пределами квартир (лестничных площадок, фундамента, лифтов и т.д.), для данного случая не определена. Кроме того, излагаемая норма Указа "0 земле" допускает возникновение вещных прав на земельный участок (права собственности или права землепользования) не у собственников помещений в многоквартирных жилых домах, а у образованного собственниками квартир юридического лица. Такие юридические лица чаще всего создавались в форме потребительского кооператива собственников квартир и (или) нежилых помещений и являлись (являются) одной из форм управления многоквартирными жилыми домами. Предусмотренная в законе возможность закрепления за ними прав на земельный участок является нарушением принципа неотрывности прав на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения, закрепленного в ст. 18 Указа "0 земле" ("сделанное над поверхностью следует за поверхностью"). Данный принцип в странах, в которых экономические и правовые системы базируются на праве частной собственности, традиционно определял соотношение прав на земельный участок и находящиеся на нем другие объекты недвижимости (здания, строения, насаждения, поверхностные водные объекты и др.). В связи с изложенным, закрепление прав на земельный участок, входящий *в* состав объекта кондоминиума, за юридическим лицом, являющимся органом управления объектом кондоминиума, а не за собственниками помещений, нельзя считать правомерным. Нормативные правовые акты, принятые позже, закрепили норму, которая признает общее имущество в объекте кондоминиума, в том числе земельный участок, общей собственностью самих участников кондоминиума, а не юридических лиц (п. 2 ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях", п. 6 ст. 209 ГК РК). В связи с этим п. 1 ст. 26 Указа "0 земле" пришел в противоречие с указанными законами. В силу приоритета между одноуровневыми нормативно-правовыми актами в зависимости от времени их принятия (ст. 6 Закона РК от 24 марта 1998 г. "0 нормативных правовых актах") в настоящее время при определении субъектов вещных прав на земельный участок, входящий в состав объекта кондоминиума, действуют нормы ГК и Закона "0 жилищных отношениях". Таким образом, согласно действующему законодательству в кондоминиуме собственниками земельного участка признаются собственники помещений.

Природа прав на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, как правило, совпадает. В частности, право собственности на здания влечет за собой право собственности на земельный участок и т.д. (ст. 18 Указа "0 земле"). Вместе с тем, мировая практика, как и законодательство Казахстана, знают немало примеров несовпадения природы указанных прав. Например, в ряде случаев арендодатель при сдаче земельного участка в долгосрочную аренду предоставляет арендатору право строить на арендованной земле здания (строения) на праве собственности. В законодательстве Казахстана из указанного правила имеют место следующие исключения: 1) право собственности на здания (сооружения), расположенные на земельном участке крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащего его членам на праве постоянного землепользования; 2) право собственности на здания (сооружения), возведенные в порядке, установленном подпунктом 5 п. 1 ст. 28 Указа "0 земле", на земельных участках, предоставленных во временное землепользование; 3)право собственности иностранных государств на здания (для размещения посольств и иных целей), расположенные на земельных участках, предоставляемых указанным субъектам на праве временного землепользования, если иное не установлено международным договором (см.: п. 3 ст. 4 Конституции Республики Казахстан, п. б ст. 38 Указа "0 земле").

Законом "0 жилищных отношениях" допускается несовпадение вида прав на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости еще в одном случае. Пунктом 2 ст. 31 данного Закона установлено, что земельный участок при жилом доме может принадлежать собственникам помещений на праве общего землепользования. Земельный участок в кондоминиумах может находиться под домом и возле него. Однако законодательство для определения земельного участка, необходимого для размещения, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, использует в одних случаях выражение "земельный участок при доме" (п. 1 ст. 26 Указа "0 земле", п. 2 ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях"), в других - "придомовый земельный участок" (п. 2 ст. 26 Указа "0 земле"). Таким образом, в соответствии с действующим законодательством земельный участок при доме и придомовый земельный участок - это одно и то же и включает в себя как участок под домом, так и при доме. Между тем нельзя согласиться с тем, что природа прав на земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, может не совпадать, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами, с природой прав на помещения, входящие *в* состав объекта кондоминиума. Другое дело, когда речь идет о дворовых земельных участках, которые расположены за пределами границ земельного участка, необходимого для размещения и содержания дома. Правовой режим таких земельных участков может отличаться от правового режима "придомового земельного участка". В связи с изложенным, считаем, что режим, установленный л. 2 ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях", может быть применен только для дворовых земельных участков в тех случаях, когда они сформированы в самостоятельные земельные участки.

Следующим этапом развития законодательства Республики Казахстан о кондоминиуме после Указа "0 земле" является принятие Закона от 16 апреля 1997 г. "0 жилищных отношениях" и внесение дополнений в ст. 209 ГК РК Законом РК от 2 марта 1998 г."0 внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) и в постановление Верховного Совета Республики Казахстан "0 введении в действие Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть)". Из определений, данных в указанных законах, следует, что кондиминиумом является особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при которой помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности. В отличие от Указа "0 земле", в соответствии с которым применение кондоминиума возможно только как одной из форм собственности в многоквартирных жилых домах (п. 2 ст. 26), в соответствии с п. 1 ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях" в жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется особая форма собственности - кондоминиум. Таким образом, согласно действующему законодательству кондоминиум создается не волеизъявлением собственников, а в силу самого факта нахождения в многоквартирных жилых домах и в иных зданиях отдельных помещений в раздельной собственности, а мест общего пользования - в общей.

Понятие кондоминиума применяется чаще всего по отношению к многоквартирным домам. Однако необходимо учитывать, что аналогичные отношения возникают не только в жилых домах, но и в других зданиях, части которых находятся в индивидуальной собственности (ином вещном праве), а другие части (места общего пользования) - в общей. В связи с этим по законодательству Казахстана кондоминиум образовывается не только в многоквартирных жилых домах, но и в других зданиях, являющихся объектами кондоминиума. Например, в настоящее время многие коммерческие юридические лица выкупают для размещения своих служб отдельные помещения, находящиеся в зданиях, другие помещения которых принадлежат иным лицам, а места общего пользования принадлежат всем собственникам. Необходимость применения в указанных случаях режима кондоминиума обусловлена спецификой отношений, возникающих между участниками. Кондоминиум характеризуется следующими чертами:

**1)в кондоминиуме сочетается индивидуальная собственность на отдельные жилые и /или нежилые помещения ( далее «вторичный объект») и общая собственность на места общего пользования;**

**2)кондоминиум создается не волеизъявлением участников, а образовывается в силу факта нахождения отдельных помещений в многоквартирных жилых домах или иных зданиях (далее «первичный объект) в раздельной собственности )ином общем вещном праве) и необходимости признания мест общего пользования общей собственностью всех собственников помещений;**

**3)объект кондоминиума признается имущественным комплексом, в состав которого входят как помещения, находящиеся в раздельной собственности (ином общем вещном праве), так и общее имущество, принадлежащее всем участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности (ином общем вещном праве), в том числе подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования;**

**4) участники кондоминиума несут обязательства по содержанию имущества, а также налоговые и иные обязательства перед третьими лицами, связанные с обладанием общим имуществом (по предоставлению сервитутов, поддержанию общего имущества в надлежащем состоянии и т.д.);**

**5) участниками кондоминиума необходимо признать не только собственников помещений, но и владельцев иных вещных прав, несущих обязательства по содержанию общего имущества и являющихся субъектами налоговых правоотношений;**

**6) если иное не установлено законодательными актами или соглашением участников кондоминиума, объем имущественных обязанностей участника кондоминиума, связанных с общим имуществом (налоговые обязательства, по ремонту, содержанию общего имущества и т.д.), определяется долей участников в общем имуществе;**

**7) доля участника кондоминиума в общем имуществе, если иное не установлено законодательными актами или соглашением участников кондоминиума, зависит от площади вторичного объекта, находящегося в раздельной собственности;**

**8) доля участника кондоминиума в общем имуществе неотделима от права на помещение, находящееся в раздельной собственности, и не может быть самостоятельным предметом отчуждения.**

Указанные положения вытекают из действующего законодательства, регулирующего соответствующие отношения. Они свидетельствуют о специфическом режиме, существующем в кондоминиуме и отличающем его от режима общей собственности, при котором доля участника носит, как правило, реальный характер, то есть может быть выделена в натуре и, кроме того, может быть самостоятельным предметом сделки.

***& 2.Объект кондоминиума и его состав.***

В кондоминиуме различаются такие понятия, как объект кондоминиума и его состав, участники кондоминиума, права и обязанности участников кондоминиума и их доля в общем имуществе и другие. На данном этапе развития рассматриваемого института уяснение содержания перечисленных понятий представляет определенные сложности, поэтому необходимо рассмотреть их более подробно.

В законодательстве нет специального определения понятия "объект кондоминиума". Однако из самого понятия кондоминиум следует, что объект кондоминиума представляет собой имущественный комплекс, в состав которого входят земельный участок и расположенные на нем многоквартирный жилой дом или иное здание, в которых помещения находятся в раздельной собственности, а имущество, находящееся за пределами таких помещений, принадлежит участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности, а в случаях, установленных законодательством, ином общем вещном праве. В частности, участникам кондоминиума, которым помещения принадлежат на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, общее имущество принадлежит не на праве собственности, а соответственно на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, а земельный участок на праве постоянного землепользования.

Таким образом, необходимым условием признания первичного объекта объектом кондоминиума является установление вторичных объектов, находящихся в его составе, в раздельной (индивидуальной) собственности (ином общем вещном праве), а мест общего пользования - в общей долевой собственности (ином общем вещном праве) всех участников кондоминиума.

0пределение состава имущества, входящего в состав объекта кондоминиума, является чрезвычайно важным, поскольку ко всему такому имуществу применяется режим, установленный для кондоминиума. В частности, право на общее имущество неотделимо от прав на имущество, находящееся в раздельной собственности и т.д. На практике состав такого имущества не всегда легко установить. Нет никаких сомнений, например, в том, что в состав объекта кондоминиума входит многоквартирный жилой дом или иное здание, в котором обнаруживают себя вышеизложенные признаки объекта кондоминиума. Однако из существующего определения кондоминиума не вытекает, что режим кондоминиума может быть распространен не только на земельный участок при доме, но и на другие земельные участки, удовлетворяющие те или иные нужды участников кондоминиума. Например, в собственность участникам кондоминиума предоставляется земельный участок при доме. Дворовые же земельные участки, которые в ряде случаев предназначены для обслуживания нескольких домов, предоставляются участникам нескольких объектов кондоминиума, как правило, не в собственность, а в землепользование. В таких случаях у участника кондоминиума есть доля в праве собственности на земельный участок при доме и доля в праве землепользования на дворовый земельный участок. Дворовый земельный участок может быть закреплен также в собственность участников одного или нескольких кондоминиумов. Для решения этих проблем было принято постановление Правительства РК от 22 декабря 1997 г. № 1813, которым был утвержден Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума (далее постановление Правительства РК № 1813). Указанным постановлением определено, что при предоставлении земельных участков участникам существующих объектов кондоминиума необходимо решить юридическую судьбу дворовых земельных участков (п. 5). Правовой режим таких земельных участков также следует подчинить режиму кондоминиума, поскольку при переходе прав на квартиры или иные помещения к приобретателю должна переходить не только доля в правах на земельный участок при доме, но и в правах на дворовый или иной земельный участок, предназначенный для нужд общих участников кондоминиума. Однако из определения кондоминиума вытекает, что в состав объекта кондоминиума входит придомовый земельный участок.

По законодательству Республики Казахстан допускается создание кондоминиума не только в многоквартирных домах, но и в других случаях. Например, п. **2** ст. 78 Указа "0 земле" установлено, что собственники земельных участков, предоставленных для садоводства и дачного строительства, вправе создать и такую форму собственности, при которой сочетается индивидуальная собственность на земельные участки с общей собственностью на имущество (в том числе землю), приобретенное или созданное для общих нужд, доли в котором не выделены в натуре и неотделимы от раздельной собственности каждого участника на свой участок (кондоминиум). Согласно этой норме, как и в случаях, оговоренных в п. 2 ст. 26 Указа "0 земле", предусматривается только возможность образования кондоминиума. Однако при приватизации земельных участков, предназначенных для дачного строительства и садоводства, имущество, в том числе дороги, оросительные сети и т.д., остается в общем пользовании, а значит в общем вещном праве собственников указанных земельных участков. Права на такое имущество должны быть неотделимыми от прав на дачи или иные объекты недвижимости, находящиеся в раздельной собственности. Это потребует применения к возникающим отношениям режима кондоминиума. В рассматриваемых случаях возможно закрепление земельного участка в общую собственность всех участников кондоминиума при раздельной собственности на дачи или садовые домики. При такой ситуации не возникает раздельной собственности на земельный участок. Приведенная модель для государственных органов, выполняющих землеустроительный проект, является предпочтительней, поскольку при раздельной собственности на земельные участки, предоставленные для дачного строительства или садоводства, земельные участки, находящиеся в общей собственности, должны быть сформированы в самостоятельные земельные участки с присвоением им кадастровых номеров, установлением границ, оформлением правоустанавливающих документов и т.д. Технически и юридически это выполнить сложнее. Сами собственники предпочитают раздельную собственность на земельные участки, предназначенные для садоводства и дачного строительства. В связи с изложенным, применение режима кондоминиума при предоставлении земельных участков для садоводства и дачного строительства является необходимым.

Действующее законодательство Казахстана субъектами отношений в кондоминиумах признает собственников помещений. Между тем при определении круга таких субъектов необходимо исходить из того, на ком лежат обязанности, связанные с обладанием общим имуществом, входящим в состав объекта кондоминиума. Как правило, такие обязательства несет собственник имущества. В частности, при сдаче помещений в аренду субъектом ответственности за выполнение соответствующих имущественных обязанностей, как правило, является собственник, а не арендатор (см. ст. 36 Закона "0 жилищных отношениях", п. 2 ст. 42 Указа "0 земле"). Вместе с тем в некоторых случаях такие обязанности и, соответственно, ответственность возлагаются не на собственников, а на субъектов иных вещных прав. В частности, по общему правилу государственные юридические лица, имеющие в оперативном управлении или хозяйственном ведении помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, сами несут такие обязательства. Аналогичные отношения возникают с участием негосударственных учреждений. Во всех перечисленных случаях субъектами налоговых отношений и обязательств, связанных с содержанием общего имущества, признаются не собственники, а субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления.

В связи с изложенным. при регулировании отношений. возникающих в кондоминиуме. необходимо ввести понятие участника кондоминиума. Закон упоминает такое понятие (п. 2 ст. 32 Закона "0 жилищных отношениях"). но не определяет его содержания. Между тем установление круга таких субъектов является чрезвычайно важным. поскольку они являются обладателями как прав, так и обязанностей участников кондоминиума.

Права участниками кондоминиума на вторичные объекты должны подтверждаться правоустанавливающими документами В тех случаях, когда участниками кондоминиума являются не собственники, а субъекты иных вещных прав, в Казахстане возникают некоторые проблемы, связанные с признанием права собственности на недвижимое имущество, находящееся в оперативном управлении или хозяйственном ведении. В частности, государственные юридические лица и негосударственные учреждения должны иметь правоустанавливающие документы, подтверждающие право оперативного управления или хозяйственного ведения на помещения (жилые или нежилые) и право постоянного землепользования на земельный участок. Необходимость признания за субъектами права оперативного управления или хозяйственного ведения на помещения, права постоянного землепользования на земельный участок вытекает из п. 1 ст. 40 Указа "0 земле". В связи с этим в кондоминиуме возникает ситуация, когда собственники помещений приобретают на земельный участок право общей долевой собственности, а участники кондоминиума, не являющиеся собственниками помещений, приобретают на земельный участок право общего долевого постоянного землепользования. Право постоянного землепользования является ограниченным вещным правом и производно от права собственности. *В* связи с этим возникает вопрос, необходимо ли в указанных случаях оформление на объекты недвижимости прав не только участников кондоминиума, не являющихся собственниками, но и самих собственников помещений. Если участниками кондоминиума являются государственные юридические лица, собственником соответствующего имущества является государство. Собственником имущества, принадлежащего негосударственному учреждению являются его учредители.

**В соответствии со ст 26 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25** декабря **1995 г "0 государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Указ "0 государственной регистрации") при приобретении недвижимого имущества государственными юридическими лицами у физических лиц или негосударственных юридических лиц одновременно с регистрацией права хозяйственного ведения или оперативного управления производится регистрация права государственной собственности. Законодательством, кроме того, установлен принцип презумпции права государственной собственности на земельные участки, не находящиеся в частной собственности (п 2 ст 30 Указа "0 земле").**

В связи с изложенным, государству в тех случаях, когда участниками кондоминиума являются государственные юридические лица, как правило, не требуется оформления прав на указанные объекты недвижимости отдельно от оформления прав государственных юридических лиц. В тех же случаях, когда участниками кондоминиума являются негосударственные учреждения, права последних производны от прав учредителей, права которых должны подтверждаться соответствующими документами. Однако из изложенного правила, на наш взгляд, необходимо сделать некоторые исключения, которые на данный момент не предусмотрены законодательством и создают некоторую неопределенность в правах. В частности, при приобретении негосударственным учреждением недвижимого имущества на основании гражданских правовых сделок от третьих лиц или первоначальными способами, в том числе в результате нового строительства, а не от учредителей, такое имущество приобретается учреждением, самостоятельно заключающим сделку, в оперативное управление, а не в собственность. В таких сделках нигде не упоминаются учредители и характер их прав на приобретаемое учреждением имущество. Права на недвижимое имущество не признаются без государственной регистрации прав в правовом кадастре. Поскольку законодательством о государственной регистрации в настоящее время не предусмотрена норма, в соответствии с которой государственная регистрация права оперативного управления негосударственных учреждений означала бы одновременно государственную регистрацию права собственности учредителей, признание прав последних на недвижимое имущество учреждения становится достаточно проблематичным. В связи с изложенным, считаем необходимым предусмотреть в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество норму, признающую право собственности учредителей на недвижимое имущество, зарегистрированное на праве оперативного управления негосударственных учреждений. Возникает вопрос о форме собственности учредителей на такое имущество. Если иное не установлено законодательными актами или соглашением учредителей, такое имущество, на наш взгляд, должно признаваться их общей долевой собственностью соразмерно вкладам.

Еще большая неопределенность в настоящее время существует при определении вещных прав учредителей негосударственных учреждений на земельные участки, которые им предоставляются в постоянное землепользование. В соответствии с законодательством земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, находящиеся в оперативном управлении, в том числе входящие в состав объекта кондоминиума, предоставляются на праве постоянного землепользования (см.: п. 1 ст. 40 Указа "0 земле"). Исходя из изложенного принципа презумпции права государственной собственности на земельные участки, не находящиеся в государственной собственности, земельные участки, оформленные в постоянное землепользование негосударственных учреждений, сохраняются в государственной собственности и учредители права собственности на них не приобретают. При нахождении на таких земельных участках объектов недвижимости, признаваемых собственностью учредителей, проблему можно решить на основании ст. 18 Указа "0 земле". Если же на земельном участке нет никаких других объектов недвижимости, после ликвидации негосударственного учреждения земельный участок должен быть возвращен собственнику, то есть государству. Излагаемая проблема может быть решена двумя способами. Возможно, при предоставлении земельного участка негосударственному учреждению следует указать, что земельный участок предоставляется его учредителям на праве собственности. Однако такое решение неудобно по двум причинам. Во-первых, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на основании их заявлений и, во-вторых, все земельные участки имеют целевое назначение. В связи с этим предпочтительнее является второй способ, при котором регистрации права постоянного землепользования негосударственных учреждений будет означать регистрацию на земельный участок права собственности его учредителей. Поскольку при таком решении могут быть затронуты интересы государства, которое не имеет в тех или иных случаях намерения предоставлять земельный участок в собственность, в решении о предоставлении необходимо обговаривать, что земельный участок предоставляется негосударственному учреждению на праве временного, а в случаях, установленных законодательными актами, на праве постоянного землепользования без приобретения на земельный участок права собственности учредителей. Однако, если земельный участок предоставляется для строительства и размещения зданий, являющихся собственностью учредителей, государство не может отказать в предоставлении на такие земли права собственности.

***& 3.Госдарственная регистрация объектов кондоминиума***

Статьей 32Закона Республики Казахстан "0 жилищных отношениях" установлена норма, согласно которой кондоминиум должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В настоящее время в Казахстане предусмотрена необходимость регистрации в правовом кадастре прав на недвижимое имущество. Кроме регистрации прав ведется учет или регистрация самого недвижимого имущества. Например, в соответствии с Порядком ведения Государственного земельного кадастра, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710, учет земель для целей регистрации осуществляется органами, ведущими Государственный земельный кадастр. В настоящее время указанная функция осуществляется Комитетом по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан и его территориальными органами. Учет зданий и сооружений должен вестись в градостроительном кадастре, создание которого предусмотрено ст. 21 Закона РК от 22 октября 1993 г. "Об архитектуре и градостроительстве в Республике Казахстан". Правила ведения градостроительного кадастра определяются Порядком создания и ведения Государственного градостроительного кадастра, утвержденным постановлением Кабинета Министров РК от 6 июля 1995 г. М 931. Однако в настоящее время в Казахстане градостроительный кадастр не ведется.

Таким образом, законодательство Казахстана различает учет (регистрацию) недвижимого имущества и регистрацию прав на него. В связи с изложенным, возникает вопрос о том, какая регистрация предполагалась в Законе "0 жилищных отношениях". Ответ на указанный вопрос можно найти во Временном положении о регистрации объекта кондоминиума, утвержденном приказом директора Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан от 20 апреля 1998 г. (далее Временное положение). Пунктом 1.3 Временного положения установлено, что регистрация объекта кондоминиума заключается в занесении в регистрационные документы сведений, идентифицирующих земельный участок, первичные объекты в соответствии с формой регистрационного листа, и необходимых для регистрации объекта кондоминиума характеристик вторичных объектов, а также сведений о виде права, форме общей собственности (иного вещного права) и размерах долей участников кондоминиума в общей собственности (в ином вещном праве, в том числе *в* общем землепользовании).

Таким образом, регистрация объекта кондоминиума заключается не только в занесении в регистрационные документы сведений, идентифицирующих составные части имущественного комплекса, являющегося объектом кондоминиума, но и, кроме того, сведений о размерах долей участников кондоминиума в общем имуществе. Необходимость при регистрации объекта кондоминиума определить такие доли обусловлена тем, что правовой кадастр является единственным источником юридически значимой информации для определения прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 15 Временного положения о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного постановлением Правительства РК от 20 февраля 1997 г.; далее - Временное положение о регистрации). Размер доли участника кондоминиума в общем имуществе определяет долю его расходов на содержание общего имущества, если иное не установлено соглашением сторон (п. 3 ст. 35 Закона "0 жилищных отношениях"), а также размер налоговых обязательств. Поскольку правовой кадастр является единственным источником сведений о зарегистрированных правах, информация об указанных долях может быть получена только из него.

В кондоминиуме в общем имуществе устанавливаются доли как собственников жилых, так и собственников нежилых помещений. Причем, если иное не установлено соглашением участников, размер такой доли зависит от размера помещения, находящегося в раздельной собственности. Вместе с тем, следует иметь в виду, что во многих случаях нежилые помещения находятся во встроенно-пристроенных помещениях или имеют отдельные входы. Возложение в таких случаях на собственников нежилых помещений расходов по содержанию общего имущества, находящегося в пользовании собственников жилых помещений, и наоборот, возложение на собственников жилых помещений расходов на содержание общего имущества, находящегося в пользовании только собственников нежилых помещений, является несправедливым. В связи с этим статьей **37** Закона "0 жилищных отношениях" предусмотрено, что собственник нежилого помещения не обязан участвовать в общих расходах, которые связаны исключительно с пользованием жилыми помещениями (п. 1), и расходы, относящиеся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с пользованием нежилыми помещениями, несут собственники этих помещений. Таким образом, исключение из правила, установленного п. 3 ст. 35 Закона "0 жилищных отношениях", может быть установлено не только соглашением собственников, но и предусмотрено в самом Законе (ст. 37, 50).

Размер долей участников кондоминиума в общем имуществе определяется в соответствии с порядком исчисления, установленным пунктом 3 статьи 31 Закона "0 жилищных отношениях". Установлено, что размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений и площади нежилых помещений, находящихся в раздельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома. Указанная доля является идеальной и не подлежит выделению в натуре. В формуле расчета долей участников кондоминиума, предусмотренном ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях", законодателем допущена ошибка. **Дело в том, что при расчете сумма долей всех участников кондоминиума в общем имуществе должна равняться 100 процентам. Это означает, что будут компенсированы 100 процентов расходов, уплачены 100 процентов налогов и т.д.** Между тем, при расчете по приведенной формуле совокупность долей всех участников не составляет 100 процентов. Эту формулу необходимо изменить. Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением участников кондоминиума, должен определяться отношением полезной площади жилого помещения или площади нежилого помещения, находящихся в раздельной (индивидуальной) собственности, на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, к сумме полезной площади всех жилых и площади всех нежилых помещений, находящихся в данном многоквартирном жилом доме или ином здании, являющемся объектом кондоминиума.

**Регистрация объекта кондоминиума необходима не только для указанных целей. В соответствии с п. 2 ст. 32 Закона "0 жилищных отношениях" до такой регистрации сделки участников кондоминиума либо органа, управляющего объектом кондоминиума, связанные с общей собственностью, не приобретают юридической силы.** Доля участников кондоминиума в общем имуществе следует за судьбой помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности. В связи с этим указанное ограничение при отсутствии регистрации объекта кондоминиума распространяется на сделки с квартирами. Общее имущество может стать самостоятельным предметом сделок только в том случае, когда из такого имущества образовывается самостоятельное помещение. Например, если подвальные помещения оборудованы во вторичные объекты, то они по согласованию всех участников кондоминиума могут быть отчуждены. В таких случаях указанные помещения исключаются из общего имущества и переходят в раздельную собственность приобретателя. Норма, признающая недействительными сделки с общим имуществом в связи с отсутствием государственной регистрации объекта кондоминиума, имеет отношение к обоим случаям.

**В связи с изложенным, государственная регистрация объекта кондоминиума в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобретает очень важное значение.** Между тем *в* настоящее время на практике такую регистрацию осуществить достаточно проблематично. Дело в том, что необходимым условием регистрации объекта кондоминиума является формирование объектов недвижимости, входящих в состав данного объекта. Формирование здания как объекта прав происходит при приемке в эксплуатацию завершенного строительством объекта и его инвентаризации, в ходе которых определяются все необходимые идентификационные параметры первичного объекта (этажность, площадь и другие технические характеристики). Однако в республике с формированием указанных объектов возникает множество проблем, связанных со следующими обстоятельствами. Многоквартирные жилые дома до приватизации находились на балансе местных представительных органов (коммунальный жилищный фонд), министерств, госкомитетов, ведомств, государственных предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд) или государственных юридических лиц, построивших или приобретших за счет своих средств жилье (жилищный фонд предприятий). В ряде случаев балансодержателями производилась выборочная инвентаризация указанных объектов. После проведения приватизации обнаружилось, что многие дома не проинвентаризированы. Между тем без этого регистрацию объекта кондоминиума произвести нельзя. При регистрации необходимо установить все технические параметры первичного объекта, в том числе общую площадь дома, площадь мест общего пользования и всех вторичных объектов. Все названные параметры указываются в плане и в поэтажных планах первичного объекта, которые необходимо представить для регистрации объекта кондоминиума. Участники кондоминиума могут сами заказать инвентарные планы. Однако в связи с трудностью финансирования таких работ инвентаризация существующих объектов кондоминиума практически не проводится. Из-за отсутствия таких планов регистрацию объекта кондоминиума произвести невозможно. Еще больше проблем возникает с формированием земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума. Земельный участок является составной частью объекта кондоминиума и до регистрации объекта кондоминиума он должен быть сформирован. Между тем в республике земельные участки при многоквартирных жилых домах сформированы *в* редких случаях. Не определены их границы, площадь, нет акта предоставления их государством участникам кондоминиума и т.д. Согласно постановлению Правительства РК № 1813 установлен трехмесячный срок для организации работ и принятия мер по определению границ земельных участков и оформлению прав на земельные участки, предоставляемые собственникам помещений (участникам) кондоминиума. Но поскольку необходимым условием закрепления земельных участков является проведение землеустроительных работ, стоимость которых достаточно обременительна для собственников вторичных объектов, оформление прав на земельные участки затруднено.

В связи с указанными проблемами в республике регистрация объектов кондоминиума проходит очень медленно. При отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок, но при наличии инвентарных данных на первичный объект как временная мера предусмотрена возможность частичной регистрации объекта кондоминиума без правоустанавливающих документов на земельный участок (п. 2.3 Временного положения). При этом участникам предоставляется шестимесячный срок для оформления прав на земельный участок, по истечении которого без полной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом регистрации в правовом кадастре не подлежат.

При регистрации объекта кондоминиума в регистрационные документы вносится информация о доле участников кондоминиума в общем имуществе. Перечень документов, необходимых для регистрации объекта кондоминиума установлен п 2 3 Временного положения.

В частности, для регистрации объекта кондоминиума заявитель представляет в регистрирующий орган следующие документы

*-*письменное заявление в установленной форме с просьбой о регистрации объекта кондоминиума,

-план и поэтажный план первичного объекта с указанием площади каждого вторичного объекта, заверенные уполномоченными органами,

-правоустанавливающий документ на земельный участок с приложением удостоверенного уполномоченным органом плана земельного участка с указанием расположения первичных объектов,

-соглашение, заключенное всеми участниками кондоминиума, об определении размера их долей в общей собственности или ином общем вещном праве, а при отсутствии такого соглашения расчет указанных долей, произведенный в порядке, предусмотренном п 3 ст. 31 Закона "0 жилищных отношениях либо заявление с просьбой произвести такой расчет самим регистрирующим органом на основании указанной статьи Закона "0 жилищных отношениях".

При регистрации объекта кондоминиума в регистрационные документы вносится, кроме идентифицирующих признаков объектов недвижимости, входящих в состав объекта, еще и доля участников кондоминиума в общем имуществе. Как уже отмечалось, такая доля может быть определена соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения доля определяется по формуле. В ряде случаев расчет доли по формуле не совсем соответствует интересам участников. Однако составление соглашения является достаточно проблематичным. В частности, поскольку соглашение касается размера доли в общем имуществе, в нем должны принять участие все собственники. Если участником кондоминиума является несовершеннолетнее лицо, то на совершение таких сделок в соответствии с Законом РК "0 браке и семье" необходимо согласие органов опеки и попечительства. Кроме того, если сделка не удостоверена в нотариальном порядке, при регистрации сделки регистрирующий орган должен удостовериться в подлинности воли и подлинности подписей всех участников сделки (п. 62 Временного положения о регистрации). **Такое соглашение должно быть нотариально удостоверено, либо все участники сделки должны лично явиться в регистрирующий орган для подтверждения подлинности воли и подписей.** Допускается также засвидетельствование в нотариальном порядке подлинности подписей тех участников, которые не могут лично явиться в регистрирующий орган. Регистрирующему органу необходимо установить полный перечень участников кондоминиума, чтобы убедиться в том, что все они приняли участие в составлении такого соглашения. В противном случае сделка в последующем может быть оспорена участниками кондоминиума, не участвовавшими в его заключении, поскольку таким соглашением определяется их доля в общем имуществе, а значит определяются их права и обязанности. Состав таких участников может быть определен на основании данных правового кадастра. Однако в кадастре нет сведений о всех участниках кондоминиума. В частности, если права на недвижимое имущество возникли до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, права считаются возникшими без государственной регистрации. В настоящее время в правовом кадастре в отношении ранее возникших прав имеются сведения о гражданах, являющихся правообладателями квартир и жилых домов, поскольку ГК Каз. ССР от 28 декабря 1963 г. и Жилищный кодекс от 1 июля 1992 г. установили нормы, обязывающие регистрировать в местных исполнительно распорядительных органах некоторые сделки с жилыми домами и квартирами (ст. 226, 249, 251, 331 ГК Каз. ССР, ст. 17 ЖК). Правовой кадастр ведется регистрирующими органами Министерства юстиции РК, которые являются правопреемниками управлений по оценке и регистрации недвижимости, которые, в свою очередь, преобразовались из бывших бюро технической инвентаризации (БТИ). Однако органы по ведению правового кадастра не располагают в настоящее время достоверной информацией о юридических лицах, являющихся правообладателями вторичных объектов, входящих в состав объекта кондоминиума. Кроме того, не все физические лица зарегистрировали в необходимых случаях свои ранее возникшие права. При таких условиях при регистрации соглашения между участниками кондоминиума для установления всех его участников потребуется представление в регистрирующий орган правоустанавливающих документов на вторичные объекты. Все это значительно затрудняет заключение участниками кондоминиума соглашения о долях в общем имуществе. В связи с изложенным, считаем необходимым упростить порядок принятия такого соглашения. Например, в зарубежной практике в деятельности регистрирующих органов практикуется институт клятвенной декларации, при которой заявитель гарантирует подлинность представленных документов и сведений, и ответственность за их недостоверность регистрирующий орган не несет. В нашем законодательстве, на наш взгляд, следовало бы возложить обязанность и ответственность за установление состава участников кондоминиума, собирание их подписей в соглашении и ответственность за их достоверность на уполномоченного представителя участников кондоминиума, который подает заявление на государственную регистрацию. Чаще всего таким представителем выступают органы управления объектов кондоминиума, среди них - кооперативы собственников квартир или помещений. Поскольку законодательство о кондоминиумах не устанавливает специальных правил, регулирующих порядок заключения таких соглашений, при их регистрации регистрирующие органы требуют соблюдения норм законодательства об общей собственности. Соблюдение всех таких требований чрезвычайно обременительно. В связи с этим такие соглашения заключаются редко. Возможными они становятся только в домах, где количество вторичных объектов незначительно. Чаще всего расчет долей участников кондоминиума в общем имуществе будет производиться по формуле.

В законодательстве многих стран формируется специальное законодательство о кондоминиумах. В Казахстане такие нормы содержатся, кроме одной статьи в ГК (ст. 209), в Законе "0 жилищных отношениях". Однако, как уже отмечалось, кондоминиумы возникают не только в многоквартирных жилых домах, но в других зданиях, в которых вторичные объекты находятся в раздельной собственности, а места общего пользования - в общей. В связи с этим указанных норм не достаточно для урегулирования всех возникающих в кондоминиуме отношений, поэтому считаем, что их законодательное регулирование должно быть расширено. На наш взгляд, в Казахстане необходимо принятие специального закона о кондоминиумах.

 **Глава III. Управление объектом кондоминиума.**

Поскольку в настоящее время жилые дома, объективно существующие в форме кондоминиальной собственности, управляются поспешно образованными кооперативами собственников квартир (КСК), такая форма управления кондоминиумом представляется на первый взгляд единственно возможной. Но Закон не содержит подобного категорического утверждения, напротив, допускает существование и других форм управления по выбору собственников ( ст. 42 ЗЖО).

При выборе формы управления всем домом необходимо учитывать, что дом должен управляться весь в целом как единый жилищный комплекс, ибо единство и общая принадлежность всех вне квартальных помещений и сооружений, всей инженерной системы, обеспечивающей жизнедеятельность такого жилищного комплекса, настоятельно требуют в отношении всего дома непрерывного наблюдения, контроля, ремонта, предупреждения аварий и устранения их последствий. Словом, всех необходимых действий, без которых эксплуатация дома и условия проживания в нем будут резко ухудшены или даже разрушены.

Индивидуальные договоры, не ухудшающие единой системы управления, возможны лишь для оказания сугубо индивидуальных услуг: внутриквартирное электроснабжение, телефон и некоторые другие услуги.

Для домов, в которых помимо квартир имеются и другие индивидуально используемые собственником нежилые помещения ( офисы, магазины, парикмахерские, ремонтные мастерские и т.п.), орган управления, аналогичный КСК, более точно именовать кооперативом собственников помещений - КСП. Правовой статус КСП и КСК является тождественным и кроме небольших различий, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, условия создания и деятельности как КСК , так и КСП являются однотипными.

Разумеется, избрание той или иной формы управления относится, как уже говорилось, к компетенции собственников квартир. Но поскольку, во-первых, использование какой-либо формы необходимо, и во-вторых, управление домом как таковым может осуществляться лишь в одной организационной форме, следует реально учитывать более целесообразной форму КСК.

Согласно Закону любой из собственников может быть инициатором образования КСК, но решение об этом должно быть принято на учредительном собрании, на котором присутствует не менее половины собственников в помещений. Если на собрании не будет такого кворума, предусмотренного пунктами 4 и 5 статьи 43 ЗЖО, оно считается несостоявшимся. Назначается повторное собрание, которое может состояться независимо от числе его участников.

Против этой нормы выдвигаются критические замечания, сводящиеся к тому, что нельзя придавать юридическую силу решению собрания, на котором было менее половины собственников помещений.

Но доводы подобного рода неубедительны. Дом не может нормально функционировать в качестве неуправляемого объекта, поэтому патовая ситуация в установлении какой-либо формы управления должна быть так или иначе преодолена. И установленный законный путь преодоления (проведение повторного учредительного собрания при любом количестве участников) является наиболее разумным. Он, кстати сказать, применяется для определения кворума и других собраний в добровольно создаваемых объединениях (см., например, статью 65 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 2 мая 1995 года «О хозяйственных товариществах»).

Итак, в силу решения учредительного собрания КСК признается образованным. Любой собственник имеет право считать себя членом кооператива, независимо от того, участвовал ли он в учредительном собрании и (или) в других собраниях кооператива. Для этого не требуется никаких заявлений и приемных процедур.

Не исключен, конечно, вариант, при котором участник кондоминиума определенным образом выразил свою волю не вступать в кооператив. Тогда, естественно, такого участника нельзя считать членом кооператива, ибо членство является добровольным. Данный собственник квартиры (помещения) не участвует в управлении кооперативом и в принятии решений общего собрания, но должен подчиняться всем решениям органов управления кооперативом, относящимся к содержанию и использованию общего имущества, обеспечивающим прочность и безопасность эксплуатации дома.

Однако с формированием КСК власть собственником помещений в определении формы управления не прекращается. Во-первых по решению членов КСК такая форма может быть изменена ( пункт 6 Закона). КСК, например, может передать по договору дом в управление определенному физическому или юридическому лицу ( подпункт 7 пункта 1 статьи 47 ЗЖО).

Во-вторых, если КСК объединяет несколько домов, то собственники какого-либо дома вправе выйти из состава кооператива и образовать свой отдельный кооператив или применить иную форму управления (пункт 7 статьи 42).

Кооперативы собственников квартир также подлежат государственной регистрации, но регистрируются они как юридические лица, то есть отдельно от регистрации кондоминиумов.

**Заключение**

На основании вышеизложенного напрашиваются следующие выводы и предложения:

1.На нынешнем этапе решения жилищной проблемы наметились как положительные, так и отрицательные тенденции. Положительные усматриваются в том, что расширены возможности граждан по распоряжению приватизированным или купленным жильем .(В частности, граждане имеют право отчуждать, передавать наследникам и т.д.)

2.Серьезным новшеством внесенным Законом «О жилищных отношениях» является введение «Кондоминиума» как особой формы собственности на недвижимость. Следует четко ограничить кондоминиум как объект правовых отношений от субъектов этих отношений.

Право пользования общим имуществом кондоминиума принадлежит всем участникам в силу того факта, что все они являются собственниками отдельных помещений кондоминиума. Это право не требует никаких подтверждений, решений или особых регистраций. Решения могут влиять на порядок осуществления права, но не на его существование. Индивидуальная собственность участника кондоминиума и доля этого участника в общей имуществе неразделимо связаны.

Кондоминиум, как всякая недвижимость, подлежит государственной регистрации в качестве единого комплекса, в котором выделяются объекты индивидуальной и раздельной собственности.

3.В отношении органа управления объектами кондоминиума, нельзя утверждать, что такие формы управления как кооператив собственников квартир или кооператив собственников помещений являются идеальными. Избрание той или иной формы управления относится, к компетенции собственников квартир, поэтому должна применяться та форма управления которую они считают целесообразной. Например это может быть избрание управляющего объектом кондоминиума из числа жильцов одного многоквартирного дома, который заключает контракты с другими службами на обслуживание этого дома.

Практика показывает, что объединение в один КСК «Елимай» г.Алматы 98 домов, составляющих 3359 квартир объединяющих свыше 10000 жильцов - собственников квартир, не дает возможности членам этого КСК участвовать реально в управлении объектами кондоминиума.

Высшим органом управления КСК является общее собрание его членов. Как можно провести собрание в данном КСК «Елимай» и принять какие-то решения?

Реально КСК выполняет те же функции что и бывшая ЖЭКи ( жилищно-эксплуатационные комитеты) только зарплату получают за счет взносов вносимых жильцами на содержания жилья.

4.Правовые положения члена КСК коренным образом отличается от правового положения члена жилищного кооператива ( и ЖК). Член ЖК может быть выселен из квартиры при нарушении закона или устава кооператива; член КСК может быть выселен лишь в исключительных случаях, предусмотренных специальным законом в случае прекращения права собственности.

В целом по мере развития рыночных отношений в Республике Казахстан решение и реализации этих предложений на наш взгляд будут способствовать увеличению широкого слоя собственников жилья и улучшению жилищных условий граждан Республики Казахстан.

 **Список использованной литературы,**

 **законодательных и нормативных актов.**

Конституция Республики Казахстан, принятая 30 августа 1995 года г.Алматы, 1995.

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях». Алматы, 1997.

Указ Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года «О новой жилищной политике».

Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 октября 1995 года № 1299 «О мерах по развитию жилищно-коммунального хозяйства республики».

Постановление Правительства Республики Казахстан от 12 апреля 1996 года № 437 «О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья».

Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах».

Постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан № 9 от 18 июля 1997 года «О практике применения судами законодательства по приватизации гражданами жилых помещений».

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».

Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда» от 5 сентября 1991 года.

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июля 1983 года.

Закон Кыргызской Республики от 28 октября 1997 года «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)».

Басин Ю.Г. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1987.

Басин Ю.Г. Новое жилищное законодательство Казахстана. См. Гражданское законодательство Республики Казахстан - толкование и комментирование. Алматы, 1998. В кн. 5.

Гончало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Автореферат канд. дисс. Свердловск. 1984.

Жилищное законодательство: Комментарий ( отв. Редакторы В.Ф. Яковлев, П.И. Седугин М. 1991)

Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики. См.: Гражданское право России при переходе к рынку. М. 1996.

Коршунов Н.М. Дом в личной собственности. М. 1991.

Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. Канд. Дисс. Л. 1967.

Соколов С.П. Изменение жилищных правоотношений. Автореф. Канд. Дисс. Минск, 1988.

Толстой Ю.К. Жилищное право. См. Гражданское право. Т. II . М. 1997.

1. 1 Ведомости СССР, 1981, № 26, ст.834 [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 Ведомости Верховного Совета Казахской ССР 1983, № 38, ст.299 [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан 1992, № 15, ст.356; 1993. № 8, сь.159 [↑](#footnote-ref-3)
4. 4 Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997, № 8, ст.84 [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 СААП Казахской ССР, 1985, № 4, ст.10 [↑](#footnote-ref-5)
6. 2 СААП Казахской ССР, 1985, № 4, ст.12 [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Сборник нормативных актов КСК, Алматы, 1995. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Толстой Ю.К. "Жилищное право в кн. Толстой Ю.К., Сергеев А.П. "Гражданское право" М. 1997. ч. II, с. 210. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 См. например: Толстой Ю.К Новое советское жилищное законодательство. М.1984, Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Жилищное законодательство М. 1991., Басин Ю.Г., Сулейменов М.К. Комментарий к жилищному кодексу. Алма-Ата, 1987г. [↑](#footnote-ref-9)
10. 2 Корнеев С.М., Крашенининников П.В. Приватизация жилищного фонда. М. 1996., с.16 [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Ю.К. Толстой "Жилищное право" в кн. Гражданское право. "Проспект" 1997. С. 217 [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Ю.Г.Басин. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963.С.118 [↑](#footnote-ref-12)
13. 2 М.К. Сулейменов. Вещные права по гражданскому праву РК. В кн.: Актуальные вопросы коммерческого законодательства в РК и практика его применения. Т.1 Алматы. Адилет-пресс. 1996. С. 249. [↑](#footnote-ref-13)
14. 1 СП РФ .1983. № 18 Ст.111. [↑](#footnote-ref-14)
15. 2 Ю.К. Толстой Указ. работа С. 250. [↑](#footnote-ref-15)
16. 1 См.: Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. 1992, № 15 ст.356; 1993. № 8. Ст.159. [↑](#footnote-ref-16)
17. 1 Мушкин А.Е. Предоставление жилых помещений и пользование ими. Л., 1988, с.55 [↑](#footnote-ref-17)
18. 2 Мушкин А.Е. Предоставление жилых помещений и пользование ими. Л., 1988, с.55 [↑](#footnote-ref-18)
19. 1 Сборник нормативных актов КСК [↑](#footnote-ref-19)
20. 1 М. Акчулаков. Почему в КСК "Асыл" фантастические тарифы на тепло и горячую воду? См.: газета "Начнем с понедельника". 2.04.1998 № 13 (182) [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений. Автореферат канд. дисс. Л. 1967; Гончало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Автореф. Канд. Дисс. Свердловск, 1984; Соколов С.П. Изменение жилищных правоотношений. Автореф.канд. дисс. Минск. 1988. [↑](#footnote-ref-21)