

В соответствии со [статьей 1](#) Закона Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года №118 настоящий Кодекс вводится в действие с 12 июля 2013 года.

# ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 9 июля 2013 года №117

Принят Жогорку Кенешем Кыргызской Республики 30 мая 2013 года

## Раздел I. Общие положения

### Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство

#### Статья 1. Основные термины и определения

Временные жильцы - граждане, которым собственник жилого помещения предоставляет право срочного проживания в жилом помещении без взимания с них платы в домах государственного и муниципального жилищного фондов;

военный городок - комплекс зданий и сооружений, расположенный на одном земельном участке и используемый для расквартирования воинской части (учреждения) и размещения военнослужащих, рабочих и служащих. Военные городки подразделяются на закрытые и открытые. К закрытым военным городкам относятся расположенные в населенных пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населенных пунктов;

жилая площадь жилого помещения - сумма площадей жилых комнат в жилом помещении, исчисляемая в квадратных метрах;

жилое помещение - отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда), предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики;

жилое помещение служебное (служебное жилое помещение) - жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда, находящееся в ведении соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления и предназначенное для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений, а также с прохождением военной или иной службы, должны проживать по месту работы или вблизи от нее;

жилищный фонд - совокупность жилых помещений на территории Кыргызской Республики, независимо от формы собственности;

жилищный фонд специализированный (специализированный жилищный фонд) - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, предназначенных для отдельных категорий граждан,

нуждающихся в социальной поддержке;

жилищный фонд передвижной (передвижной жилищный фонд) - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных для граждан, утративших право собственности на свои жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий);

индивидуальный жилой дом - индивидуально-определенное жилое здание, построенное на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, используемое его собственниками или пользователями для проживания;

индивидуальный жилищный фонд - совокупность индивидуальных жилых домов;

капитальный ремонт - комплекс работ, выполняемых с целью устранения физического и морального износа строительных конструкций и систем инженерного оборудования жилого здания, а также поддержания его эксплуатационных показателей и функционального назначения;

квартира в многоквартирном доме - жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также подсобных помещений (кухня, туалет, ванная и другие помещения), предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием;

коммунальная квартира - квартира, комнаты в которой принадлежат нескольким собственникам, а вспомогательные и подсобные помещения являются общей долевой собственностью собственников комнат;

комната в коммунальной квартире - жилое помещение в коммунальной квартире, предназначенное для использования в качестве проживания граждан;

коммунальные услуги - услуги, которые обеспечивают необходимую благоустроенность жилых помещений применительно к условиям соответствующего населенного пункта, качество которых соответствует установленным санитарным и техническим требованиям;

многоквартирный дом - жилое здание, имеющее две и более квартир, а также вспомогательные помещения общего пользования (места общего пользования);

оборудование связи - технические средства для направления, коммутации или передачи сообщений электросвязи, включая голосовые, звуковые, визуальные сообщения, передачу данных и изображения, а также любых элементов таких сообщений;

общее имущество собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома - помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование, в том числе оборудование связи, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения, а также придомовые земельные участки;

общая площадь жилого помещения - сумма жилой и нежилых площадей жилого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

общая площадь многоквартирного дома - сумма общих площадей квартир, помещений общего пользования и нежилых помещений;

переустройство помещений - комплекс строительно-монтажных работ по установке, замене или переносу инженерных сетей и оборудования (санитарно-технического, электрического и другого), строительных конструкций здания или помещения, в результате выполнения которого изменяется функциональное назначение помещения, его объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные, включая инженерное оборудование, решения, а также план помещения;

право на достаточное жилое помещение - гарантированное государством право граждан на жилое помещение, пригодное для проживания, доступное к социальной инфраструктуре, доступное для приобретения, а также сохранности прав на его использование;

придомовой земельный участок (земельный участок при многоквартирном доме) - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутридворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;

текущий ремонт - комплекс работ, выполняемый с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций жилого здания и его систем, внутридомовых сетей и инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей;

техническое обслуживание жилого здания - комплекс мероприятий, связанных с управлением процессами эксплуатации зданий, включает контроль технического состояния здания путем общих и частичных осмотров, поддержание работоспособности и исправности его конструктивных элементов и инженерных систем, их наладку и регулирование, подготовку к сезонной эксплуатации объекта в целом, его элементов и систем, обеспечение санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории;

техническая паспортизация - оформление технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях;

сервитут жилого помещения - установленное законом или предусмотренное договором право частичного пользования жилым помещением и строениями со стороны лиц, не являющихся их собственниками, но вынужденных прибегать к такому пользованию вследствие объективных обстоятельств, право ограниченного совместного пользования имуществом;

специализированная организация - юридическое лицо, независимо от формы собственности, осуществляющее техническое обслуживание жилого здания;

снабжающая организация - юридическое лицо, предоставляющее товары и коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений на основе договоров;

строительная конструкция - часть жилого здания, выполняющая несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

## Статья 2. Сфера действия настоящего Кодекса

1. Жилищное законодательство основывается на [Конституции](#) и состоит из [Гражданского кодекса](#), настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов

Кыргызской Республики, регулирующих жилищные отношения, в том числе и по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управление многоквартирными домами;
- 9) порядка оплаты поставляемых товаров и коммунальных услуг, в результате использования жилых помещений;
- 10) осуществления контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 11) осуществления государственного жилищного надзора.

Нормы жилищного права, содержащиеся в других законах и иных нормативных правовых актах, должны соответствовать настоящему Кодексу.

В случае противоречия норм жилищного права, содержащихся в других законах и иных нормативных правовых актах, нормам настоящего Кодекса применяются нормы настоящего Кодекса.

2. К жилищным отношениям, связанным со строительством, ремонтом и переустройством жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением и оплатой коммунальных услуг, применяется соответствующее законодательство согласно требованиям, установленным настоящим Кодексом.

3. Если вступившим в установленном законом порядке в силу международным договором, участницей которого является Кыргызская Республика, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

#### Статья 3. Принципы жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на следующих принципах:
  - 1) обеспечение безопасности эксплуатации жилищного фонда;
  - 2) соблюдение и защита прав и законных интересов собственников жилого помещения;
  - 3) эффективное использование жилищного фонда;
  - 4) целевое использование жилищного фонда;

- 5) обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав;
- 6) доступность информации о правах на жилое помещение;
- 7) неприкосновенность жилого помещения;
- 8) равенство всех форм собственности на жилое помещение;

9) обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение.

2. Никто не может быть выселен из занимаемого им жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе, как по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом.

#### Статья 4. Объекты жилищных прав

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения, требования к которым устанавливаются настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

2. Минимальные требования к строительству и безопасности эксплуатации жилых помещений устанавливаются соответствующими техническими регламентами.

3. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Запрещается предоставление, передача жилых помещений в многоквартирном доме для целей промышленного характера, использования их в качестве мест торговли, размещения организаций сферы обслуживания, в том числе и гостиниц, а также для любых других целей, кроме проживания.

4. Пользование и эксплуатация жилого помещения осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством.

5. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленным Правительством. Исключение из жилищного фонда жилых помещений, непригодных для проживания, производится в порядке, установленном Правительством.

#### Статья 5. Жилищный фонд

1. Жилые помещения, находящиеся на территории Кыргызской Республики, образуют жилищный фонд, который может находиться в государственной (ведомственной), муниципальной, частной и иной форме собственности.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для размещения учреждений и предприятий общественного назначения с учетом разрешенных видов использования.

2. Жилищный фонд в зависимости от цели использования и характера строения подразделяется на:

- 1) жилищный фонд в многоквартирных домах;
- 2) индивидуальный жилищный фонд;

3) специализированный жилищный фонд;

4) передвижной жилищный фонд.

3. Органы государственной власти и местного самоуправления обязаны создать условия для реализации гражданами права на достаточное жилое помещение через:

1) поддержку жилищно-строительных кооперативов;

2) предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

3) развитие специализированного жилищного фонда;

4) стимулирование строительства жилых помещений;

5) развитие ипотечного жилищного строительства;

6) строительство и развитие социальной инфраструктуры;

7) установление норм и требований (стандартов) к жилому помещению;

8) обеспечение защиты и сохранности прав на жилое помещение.

4. непригодные для проживания жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо сносятся по решению собственника жилых помещений или уполномоченного им органа в порядке, установленном законодательством.

#### Статья 6. Государственный учет использования и сохранности жилищного фонда

1. Государственный учет использования и сохранности жилищного фонда независимо от формы собственности, а также соответствия жилых помещений установленным требованиям осуществляется специально уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательством.

2. Государственный учет жилищного фонда предусматривает своевременное проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и паспортизацию, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным законом требованиям.

3. Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда устанавливается Правительством.

#### Статья 7. Субъекты жилищных правоотношений

1. Субъектами жилищных правоотношений являются граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица Кыргызской Республики, иностранные юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления.

2. Граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, юридические лица Кыргызской Республики и иностранные юридические лица вправе осуществлять строительство жилых помещений, приобретать их и распоряжаться ими в порядке, установленном законодательством.

3. Граждане Кыргызской Республики вправе приобретать жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда на основании и в порядке, установленных настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

#### Статья 8. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и иные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

#### Статья 9. Страхование жилых помещений

Собственники жилых помещений вправе осуществлять страхование жилых помещений на основании и в порядке, предусмотренных гражданским законодательством.

### **Глава 2. Компетенция органов государственной власти и местного самоуправления в сфере регулирования жилищных отношений**

#### Статья 10. Компетенция Правительства

В компетенцию Правительства входят:

- 1) проведение единой государственной политики в сфере жилищных отношений;
- 2) содействие развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилом помещении;
- 3) использование бюджетных и иных, не запрещенных законом, источников денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий или льготного кредитования для приобретения или строительства жилых помещений;
- 4) утверждение программы стимулирования жилищного строительства;
- 5) установление порядка государственного учета жилищного фонда;
- 6) утверждение правил пользования жилыми помещениями;
- 7) социальная защита граждан и утверждение государственных стандартов на жилое помещение;
- 8) организация проведения жилищной реформы;
- 9) определение порядка предоставления жилых помещений государственного специализированного жилищного фонда для отдельных категорий граждан;
- 10) определение порядка предоставления жилых помещений передвигного жилищного фонда;
- 11) обеспечение условий для контроля исполнения жилищного законодательства, использования и сохранности жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 12) обеспечение контроля соблюдения установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;

- 13) установление размеров оплаты за пользование жилым помещением в домах государственного жилищного фонда;
- 14) учреждение Фонда развития жилищного строительства и управление им;
- 15) определение порядка управления многоквартирным домом государственного жилищного фонда;
- 16) определение условий и порядка переустройства жилых и нежилых помещений;
- 17) определение порядка признания жилого помещения непригодным для проживания и исключения его из жилищного фонда;
- 18) определение порядка установления принудительного сервитута;
- 19) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 20) определение порядка оформления и установления границ придомового земельного участка многоквартирного жилого дома.

Статья 11. Компетенция местных государственных администраций

К компетенции районных государственных администраций в сфере регулирования жилищных отношений относятся:

- 1) контроль использования и обеспечения сохранности государственного жилищного фонда, находящегося в государственной или частной собственности, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 2) предоставление жилого помещения, находящегося в государственной собственности, гражданам Кыргызской Республики в собственность на основании и в порядке, установленных настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами;
- 3) предоставление жилого помещения, находящегося в государственной собственности, гражданам Кыргызской Республики по договорам имущественного найма и договорам безвозмездного пользования, жилых помещений передвижного жилищного фонда в порядке, установленном настоящим Кодексом;
- 4) принятие решения о переустройстве жилых и нежилых помещений, находящихся в государственной собственности, в установленном законом порядке;
- 5) принятие решения о придании статуса жилого дома общежитиям и домам гостиничного типа;
- 6) предоставление жилого помещения специализированного жилищного фонда, находящегося в государственной собственности, в порядке, установленном Правительством;
- 7) установление принудительного сервитута в порядке, установленном Правительством;
- 8) привлечение к административной ответственности лиц, уклоняющихся от участия в расходах на управление, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;



9) заключение договоров с управляющими организациями (управляющими) на управление многоквартирным домом государственного жилищного фонда или частного жилищного фонда в случаях, установленных настоящим Кодексом;

10) ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном настоящим Кодексом;

11) осуществление контроля технического состояния и своевременного ремонта жилых помещений, находящихся в государственной собственности;

12) реализация проектов жилищного строительства жилых помещений государственного жилищного фонда;

13) признание в установленном законодательством порядке жилых помещений, находящихся в государственной собственности, непригодными для проживания;

14) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

#### Статья 12. Компетенция представительных органов местного самоуправления

К компетенции представительных органов местного самоуправления в сфере регулирования жилищных отношений относятся:

1) утверждение программ развития и строительства жилищного фонда, коммунального обслуживания и благоустройства в данной местности;

2) утверждение нормативов потребления услуг и тарифов в пределах своей компетенции;

3) определение размера оплаты и структуры оплаты за жилое помещение муниципального жилищного фонда;

4) социальная защита граждан: утверждение социальных стандартов и предоставление жилищных субсидий за счет средств местного бюджета;

5) создание комиссий по жилищным вопросам для защиты прав граждан;

6) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального, в том числе специализированного жилищного фонда;

7) утверждение тарифов на коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также иными юридическими лицами;

8) утверждение тарифов на использование лифтового оборудования;

9) определение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (управляющего) для управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

10) определение порядка управления многоквартирным домом муниципального жилищного фонда;

11) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

К компетенции исполнительных органов местного самоуправления, в сфере регулирования жилищных отношений относятся:

1) контроль использования и обеспечения сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

2) предоставление жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, гражданам Кыргызской Республики в частную собственность на основании и в порядке, установленных настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами;

3) предоставление жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в срочное пользование;

4) принятие решения о переустройстве жилых и нежилых помещений в установленном законом порядке;

5) принятие решения о придании статуса жилого дома общежитиям и домам гостиничного типа, находящимся в муниципальной собственности;

6) установление принудительного сервитута в порядке, установленном Правительством;

7) признание в установленном законодательством порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

8) заключение договоров с управляющими организациями (управляющими) на управление многоквартирными жилыми домами муниципального жилищного фонда;

9) обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций (управляющих);

10) ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном настоящим Кодексом;

11) инициирование и проведение открытых конкурсов по заключению договоров по управлению общим имуществом многоквартирного дома в случаях, установленных настоящим Кодексом;

12) организация и проведение курсов повышения квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом многоквартирных домов, а также лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

13) предоставление информации об установленных ценах на услуги и работы по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

14) привлечение к административной ответственности лиц, уклоняющихся от участия в расходах на управление, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

15) осуществление контроля технического состояния и своевременного ремонта жилых помещений, находящихся в муниципальной и частной собственности;

16) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

#### Статья 14. Специально уполномоченные государственные органы

1. Специально уполномоченные государственные органы осуществляют государственный учет жилых помещений, содержат в надлежащем состоянии передвижной жилищный фонд, а также обеспечивают безопасное строительство и эксплуатацию жилищного фонда и инженерных систем в соответствии с настоящим Кодексом и другим законодательством.

2. К специально уполномоченным государственным органам, участвующим в регулировании жилищных отношений, относятся:

1) уполномоченный государственный орган в области гражданской защиты, пожарной и радиационной безопасности;

2) уполномоченный государственный орган в области градостроительства и архитектуры;

3) уполномоченный государственный орган в области обеспечения радиационной безопасности;

4) уполномоченный государственный орган по санитарно-эпидемиологическому надзору;

5) уполномоченный государственный орган в сфере охраны окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и природопользования;

6) уполномоченный государственный орган по антимонопольной политике;

7) уполномоченный государственный орган по даче согласия на приобретение жилых помещений иностранным лицам;

8) уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) уполномоченный государственный орган в сфере социального развития.

## **Раздел II. Право собственности и другие права на жилые помещения**

### **Глава 3. Право собственности на жилые помещения**

#### Статья 15. Право собственности на жилые помещения

1. Граждане, а также юридические лица вправе иметь в частной собственности жилые помещения.

Количество жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается.

2. Органы местного самоуправления вправе иметь в муниципальной собственности жилые помещения, предоставлять их гражданам в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

3. Государственные органы осуществляют владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, находящимися в государственной собственности, на условиях и в порядке, установленных законодательством. Государственные органы предоставляют жилые помещения гражданам Кыргызской Республики в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

#### Статья 16. Основания приобретения права собственности и иных прав на жилые помещения

1. Основаниями возникновения жилищных прав и обязанностей являются:

- 1) акты государственных органов и органов местного самоуправления;
- 2) договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством;
- 3) судебные акты;
- 4) акты компетентных органов юридических лиц о реорганизации юридического лица;
- 5) членство в жилищно-строительных кооперативах;
- 6) иные основания, предусмотренные законодательством.

2. Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав в порядке, установленном законодательством.

#### Статья 17. Права собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения осуществляет свои права на жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами.

#### Статья 18. Обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения, находящегося в его собственности, а также иного имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности.

2. Собственник жилого помещения обязан поддерживать свое жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других лиц, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире.

3. В случае совершения собственником жилого помещения действий, нарушивших права и законные интересы других лиц, приведших к разрушению жилых помещений или общего имущества, он обязан возместить причиненный им ущерб для восстановления разрушенного имущества.

4. Собственник жилого помещения обязан в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

5. В случае если собственник жилого помещения не исполняет свои обязанности,

установленные настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами, лица, права которых нарушены, или их представители могут предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник жилого помещения после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц или использовать жилое помещение не по назначению, равно как и не произведет необходимого ремонта в установленные сроки, суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

#### Статья 19. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся супруг (супруга), близкие родственники, проживающие совместно с ним, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно.

2. Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением. Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие с ним совместно, обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно с собственником, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением.

4. Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением.

#### Статья 20. Права и обязанности собственника нежилого помещения в многоквартирном доме

1. Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение, предусмотренное в первоначальном проекте, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома, используемое для иных целей чем проживание, предназначенное для организаций торговли, общественного питания, бытового обслуживания, поликлиник, офисов и других организаций непроизводственного характера.

К нежилым помещениям многоквартирного дома относятся также нежилые помещения, получившие статус таковых в результате перепрофилирования жилого помещения (квартиры, комнаты) в порядке, установленном законодательством.

2. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме также являются собственниками общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

3. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать их сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производить текущий и капитальный ремонт помещений за свой счет, нести общие

расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также соблюдать противопожарные правила, принимать меры по экономии топливно-энергетических ресурсов.

Доля участия собственника нежилого помещения в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

4. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

5. Размещение в нежилых помещениях в многоквартирном доме промышленных производств не допускается. Перечень разрешенных видов деятельности в этих помещениях определяется Правительством.

#### Статья 21. Права и обязанности собственника встроенного или пристроенного помещения в многоквартирном доме

1. Жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, не предусмотренное первоначальным проектом и возникшее в результате дополнительного строительства помещения в конструктивных частях здания или на территории придомового земельного участка, считается встроенным или пристроенным помещением.

2. Строительство встроенных или пристроенных помещений осуществляется с согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

3. Собственники встроенных и пристроенных помещений не являются собственниками общего имущества многоквартирного дома.

#### Статья 22. Право собственности на общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

1. Помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Лифтовое оборудование многоквартирного дома может находиться в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в государственной или муниципальной собственности.

3. Государственные органы и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками лифтового оборудования, могут отчуждать их только собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома при условии осуществления капитального ремонта.

4. Собственники имущества, находящегося в общей долевой собственности, несут бремя расходов на содержание этого имущества в объеме, соразмерном принадлежащим им долям в общем имуществе.

5. Собственник жилого или нежилого помещения многоквартирного дома не может отчуждать свою долю в общем имуществе, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое или нежилое помещение.

6. Собственники жилого или нежилого помещения многоквартирного дома, получившие в установленном законом порядке в пользование часть общего имущества, вправе его использовать на условиях, предусмотренных соглашением или законодательством, и не вправе его отчуждать.

7. Имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в случаях, установленных настоящим Кодексом, передается по решению общего собрания таких собственников в управление иным лицам в порядке, установленном настоящим Кодексом.

8. В случае разрушения, в том числе случайной гибели или сноса многоквартирного дома, собственники жилых и нежилых помещений сохраняют долю в праве собственности на земельный участок и на расположенные на нем иные объекты, предназначенные для благоустройства данного дома.

#### Статья 23. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля собственника жилого или нежилого помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется как отношение общей площади жилого помещения или нежилого помещения одного собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

2. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме другому лицу оно приобретает и долю в праве собственности на общее имущество в этом доме в том же объеме, что и прежний собственник. Договор, по которому переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве собственности на общее имущество, является ничтожным.

Право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Сведения о размере доли в общем имуществе вносятся в технический паспорт жилого дома и квартиры.

3. Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе в многоквартирном доме.

#### Статья 24. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

1. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в этой квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты.

2. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

3. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в этой квартире, определяется долей в праве собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

1. Доли в праве собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире признаются равными.

2. Доля собственника комнаты в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется как отношение площади этой комнаты к сумме площадей всех комнат коммунальной квартиры, умноженное на отношение общей площади коммунальной квартиры к общей площади собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

3. Доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты следует судьбе права собственности на указанную комнату.

4. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

5. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом.

Статья 26. Право пользования жилыми помещениями

1. Право срочного пользования, в том числе и на условиях аренды на жилые помещения, могут осуществлять граждане Кыргызской Республики, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, иностранные юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления.

2. Собственники жилых помещений вправе передавать их в срочное и бессрочное пользование на основании гражданско-правовых договоров в соответствии с положениями настоящего Кодекса.

3. Жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам Кыргызской Республики в срочное пользование, в том числе и на условиях аренды, уполномоченными органами в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

Статья 27. Сервитут жилых помещений

1. Сервитут жилых помещений может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут).

2. В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

1) описание помещения, обремененного сервитутом;

2) условия и сроки установления сервитута;

3) план или карта жилого помещения с указанием места нахождения сервитута.



3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иным законодательством, уполномоченный орган вправе по требованию заинтересованного лица установить принудительный сервитут.

4. Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

1) доступа к жилому помещению, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

2) прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута.

5. Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано заинтересованным в установлении сервитута лицом в суд.

6. Обременение жилого помещения или нежилого помещения в жилом здании сервитутом не лишает собственника жилого помещения пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему правом на жилое помещение.

7. Убытки, причиненные собственнику жилого помещения установлением принудительного сервитута, подлежат возмещению лицом, в интересах которого устанавливается сервитут.

Размер убытков определяется уполномоченным органом, а в случае несогласия собственника - судом.

8. Собственник жилого помещения, право которого обременено принудительным сервитутом, вправе в счет возмещения убытков потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату.

9. Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть обременены сервитутом.

10. Сервитут устанавливается между заинтересованным лицом и собственниками этого имущества на основании договора. Споры об установлении сервитута или об условиях договора пользования объектами общего имущества разрешаются в судебном порядке.

#### Статья 28. Сохранение сервитута при передаче, переходе права на жилое помещение

1. Сервитут сохраняется в случае передачи, перехода прав на жилое помещение, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками жилого помещения, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

3. Принудительный сервитут может быть прекращен ввиду устранения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда.

#### Статья 29. Прекращение права собственности и других прав на жилые помещения

Право собственности и иные права на жилые помещения могут прекращаться на добровольной основе, вследствие сложившихся обстоятельств, являющихся основанием

к их прекращению, и в принудительном порядке. Право собственности и иные права на жилые помещения могут прекращаться в следующих случаях:

- 1) отчуждения собственником жилого помещения другому лицу;
- 2) добровольного отказа собственника или нанимателя от права на жилое помещение;
- 3) смерти собственника жилого помещения или нанимателя при отсутствии наследников;
- 4) истечения срока пользования жилым помещением;
- 5) прекращения трудовых и приравненных к ним отношений, в связи с которыми было предоставлено служебное жилое помещение;
- 6) невозможности дальнейшего использования жилого помещения в результате действий непреодолимой силы;
- 7) ликвидации юридического лица, являющегося наймодателем жилого помещения;
- 8) при выходе из гражданства Кыргызской Республики нанимателя жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- 9) обращения взыскания на жилое помещение вместе с земельным участком по долгам собственника в соответствии с законом;
- 10) изъятия земельного участка вместе с жилым помещением, подлежащим сносу по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 30. Предоставление компенсации собственникам, жилые помещения которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков

1. В случае сноса жилых помещений в связи с изъятием земельных участков для общественных нужд собственникам жилых помещений предоставляются в собственность жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда в размере не меньше жилой площади сносимого жилого помещения или выплачивается выкупная рыночная цена жилого помещения.

При этом собственники жилых помещений, подлежащих сносу, имеют право выбора.

2. Выкупная цена жилого помещения включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, права на земельный участок, а также убытки, причиненные собственнику в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

3. Общественными нуждами являются:

- 1) выполнение международных обязательств Кыргызской Республики;
- 2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
  - а) объекты обороны и безопасности;
  - б) объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи;
  - в) объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Кыргызской Республики;
  - г) объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

д) объекты инженерной, дорожно-транспортной инфраструктуры (здания, сооружения и линейные трассы), а также информатики и связи, электрического и газового снабжения;

е) объекты социальной инфраструктуры, строящиеся за счет средств республиканского или местного бюджета;

ж) объекты тепло- и водоснабжения муниципального значения.

4. Порядок и условия изъятия земельного участка для общественных нужд определяются земельным законодательством.

#### **Глава 4. Управление общим имуществом многоквартирного дома**

##### **Статья 31. Управление общим имуществом многоквартирного дома**

1. Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее в соответствии с установленными нормами и правилами содержание общего имущества в многоквартирном доме, своевременное и квалифицированное решение вопросов пользования указанным имуществом.

2. Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляется:

1) собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;

2) управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;

3) товариществом собственников жилья;

4) жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;

5) специализированным государственным или муниципальным учреждением в случае, установленном настоящим Кодексом.

3. Способ управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов из общего числа собственников жилых и нежилых помещений и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4. В случае если собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома не выбрали способ управления общим имуществом многоквартирного дома в течение шести месяцев после вступления в силу настоящего Кодекса, уполномоченный орган в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами, иницирует и проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации или управляющего.

5. Уполномоченный орган обязан не позднее пятнадцати дней до проведения конкурса ознакомить всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с условиями договоров управления, предлагаемых конкурсантами (управляющими).

6. Уполномоченный орган в течение десяти дней со дня проведения открытого

конкурса уведомляет всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме о его результатах.

7. Протокол о результатах открытого конкурса подписывается уполномоченным органом с выигравшей управляющей организацией (управляющим) и имеет силу договора.

8. Общее собрание собственников помещений вправе уполномочить представителей из числа собственников помещений многоквартирного дома на подписание соответствующих договоров с управляющей организацией (управляющим).

9. Не позднее чем через год с момента заключения договора управления общим имуществом уполномоченный орган созывает общее собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

#### Статья 32. Управление общим имуществом многоквартирного дома собственниками помещений

1. При управлении общим имуществом многоквартирного дома собственниками помещений решения по содержанию и использованию общего имущества принимаются общим собранием собственников помещений. При этом решения принимаются большинством голосов от общего числа собственников помещений.

2. Собственники помещений вправе уполномочить лицо на представление их интересов по управлению общим имуществом многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

#### Статья 33. Управление общим имуществом многоквартирного дома управляющей организацией или управляющим

1. Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений объявляют конкурс на заключение договора об управлении общим имуществом многоквартирного дома.

2. Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома управляющей организацией или управляющим осуществляется на основании договора. Порядок заключения, форма и существенные условия договора доверительного управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома устанавливаются гражданским законодательством.

3. Изменение и (или) расторжение договора управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

4. Управление общим имуществом многоквартирного дома может осуществляться только одним управляющим или управляющей организацией.

5. В случае если общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбрана другая управляющая организация (управляющий) или выбран другой способ управления общим имуществом, управляющая организация (управляющий) обязана передать за тридцать дней до прекращения договора управления общим имуществом всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением такого дома, соответствующим представителям.

6. Управляющая организация (управляющий) ежегодно в течение первого квартала

текущего года представляет собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора об управлении за предыдущий год, если иное не установлено договором управления общим имуществом многоквартирного дома.

Статья 34. Управление общим имуществом многоквартирного дома товариществом собственников жилья

1. Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома вправе для управления общим имуществом многоквартирного дома объединяться в товарищества собственников жилья.

2. Порядок организации и деятельности товарищества собственников жилья определяется законом.

Статья 35. Управление общим имуществом многоквартирного дома жилищными или жилищно-эксплуатационными кооперативами

1. Собственники жилых и нежилых помещений вправе для управления общим имуществом многоквартирного дома учреждать жилищные и жилищно-эксплуатационные кооперативы.

2. Порядок организации и деятельности жилищных и жилищно-эксплуатационных кооперативов определяется законом.

Статья 36. Управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Управление общим имуществом многоквартирного дома, в котором все жилые помещения находятся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется путем заключения договора управления уполномоченным органом, на чьем балансе находится дом, с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или путем создания специализированного государственного или муниципального учреждения для управления общим имуществом многоквартирного дома.

2. Порядок управления общим имуществом многоквартирного дома, в котором все жилые помещения находятся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается соответственно Правительством или представительным органом местного самоуправления.

Статья 37. Оплата расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома

1. Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество независимо от выбранной формы управления.

2. Размер платы на управление общим имуществом многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников жилых помещений и определяется на один год.

3. Обязанность по оплате расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений (жилых и нежилых) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4. При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, также к нему переходят и обязательства по оплате расходов на управление общим имуществом.

5. Временное отсутствие собственников жилых и нежилых помещений не является основанием для освобождения от оплаты расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома.

6. Собственники жилых и нежилых помещений, имеющие задолженности по оплате расходов на управление общим имуществом, не могут занимать должности в органах управления товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-эксплуатационных кооперативов.

7. Уполномоченные органы или лица, управляющие общим имуществом многоквартирного дома, вправе обратиться в суд о взыскании задолженности по оплате расходов на содержание общего имущества с собственников помещений.

## **Раздел III. Реализация права на жилище**

### **Глава 5. Предоставление жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности**

Статья 38. Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной и муниципальной собственности

1. Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется собственниками жилых помещений на возмездной основе в срочное пользование сроком на десять лет.

2. В случаях, установленных настоящим Кодексом, жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда могут предоставляться в собственность граждан Кыргызской Республики.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Предоставляемые жилые помещения должны находиться в черте данного населенного пункта, где лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий, ранее состояло на учете.

4. Не допускается предоставление освободившихся жилых помещений в аварийных и ветхих домах, бараках, подвалах и других, не приспособленных для жилья строениях, а также в домах, подлежащих сносу, капитальному ремонту либо переводу в нежилые.

Жилое помещение предоставляется гражданам не ниже нормы жилой площади.

5. Предоставление жилых помещений производится гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности.

6. Жилые помещения предоставляются гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте, как правило, на одну семью.

7. Право состоять на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам имущественного найма в домах государственного или муниципального жилищного фонда или до выявления оснований снятия их с учета, предусмотренных настоящим

Кодексом.

8. Предоставление жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, производится уполномоченными органами на основе договора имущественного найма, форма и существенные условия которого установлены гражданским законодательством.

9. Пользование жилым помещением по договору имущественного найма, предоставленного в порядке, установленном настоящим Кодексом, осуществляется в соответствии с договором имущественного найма жилого помещения с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

**Статья 39. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане Кыргызской Республики:

1) имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже уровня, определенного решением соответствующего уполномоченного государственного органа или представительного органа местного самоуправления, с учетом обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте;

2) проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи, близкого родственника, проживающего совместно с ним, жилого помещения и проживающие на территории данной административно-территориальной единицы не менее трех лет для городов республиканского подчинения, а на остальных территориях - не менее одного года;

4) не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи земельного участка, ранее предоставленного под индивидуальное жилищное строительство на территории населенного пункта, в котором они проживают;

5) проживающие в коммунальных квартирах, имеющие в составе семьи больных, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание в одной квартире невозможно;

6) проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

7) не совершавшие в течение последних пяти лет гражданско-правовых действий, направленных на ухудшение своих жилищных условий, выразившихся в отчуждении имеющихся в собственности жилых помещений.

2. Граждане Кыргызской Республики признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

**Статья 40. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту жительства в государственных органах или органах местного самоуправления.

2. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих в организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или

принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу в организациях в связи с уходом на пенсию.

3. Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами.

#### Статья 41. Порядок принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства производится решением уполномоченного государственного органа или исполнительного органа местного самоуправления при наличии заключения комиссии по жилищным вопросам, а по месту работы - совместного решения администрации и профсоюзного комитета организации.

2. Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилых помещений, учитываются в отдельных списках.

Списки граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, подлежат ежегодному уточнению и обнародованию через официальные источники средств массовой информации.

Специально уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязан предоставлять по запросу уполномоченных органов, ведущих учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, информацию о зарегистрированных правах собственности на недвижимое имущество.

3. Заявления о постановке на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, рассматриваются в течение одного месяца со дня поступления в соответствующий уполномоченный орган или организацию.

О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме.

4. Решения уполномоченных органов по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений могут быть обжалованы в судебном порядке.

#### Статья 42. Основания снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

1) утраты оснований, дающих право на улучшение жилищных условий;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудового договора с организацией, где гражданин состоит на учете, кроме случаев увольнения в связи с уходом на пенсию, призыва на действительную срочную военную службу;

4) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий либо совершения неправомерных действий должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет;



5) осуждения к лишению свободы на срок более пяти лет;

6) подачи по месту учета заявления о снятии с учета.

2. Граждане снимаются с учета органом, который вправе принимать решение о постановке на учет.

О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме.

3. В случае выезда гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на другое постоянное место жительства или его смерти, если не отпали основания для признания членов его семьи нуждающимися в улучшении жилищных условий, взамен него ставится на учет один из членов его семьи. При этом член семьи ставится на учет по месту работы лишь в том случае, если он работает в данной организации, а в случае смерти гражданина, состоящего на учете, в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, член семьи ставится на учет независимо от места его работы.

4. Контроль состояния учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в организациях осуществляется соответствующими органами профессиональных союзов.

5. Контроль состояния учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в уполномоченных государственных органах или органах местного самоуправления осуществляется указанными органами совместно с органами профессиональных союзов.

#### Статья 43. Очередность предоставления гражданам жилых помещений

1. Гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения предоставляются в порядке общей очереди, кроме лиц, пользующихся правом внеочередного и первоочередного получения жилых помещений. Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет.

2. Из числа граждан, состоящих в общей очереди, преимуществом в сроках получения жилых помещений пользуются семьи, наиболее остро нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

3. Дети с ограниченными возможностями здоровья, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельную жизнь при достижении ими восемнадцати лет, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, детских домах, обеспечиваются в первоочередном порядке жилым помещением.

#### Статья 44. Внеочередное и первоочередное предоставление жилых помещений

1. Вне очереди жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий: детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных

семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Кыргызской Республики или по возвращении из мест лишения свободы.

2. В первоочередном порядке жилыми помещениями обеспечиваются следующие категории лиц:

1) участники и инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненные к ним в установленном порядке лица;

2) Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, а также лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней;

3) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном Правительством;

4) лица, пребывавшие в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР;

5) инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих;

6) семьи лиц, погибших при исполнении обязанностей военной службы, выполнении долга гражданина по спасению человеческой жизни, общественного имущества;

7) матери, которым присвоено звание "Мать-героиня", многодетные семьи, семьи, воспитывающие детей с ограниченными возможностями здоровья;

8) лица (в том числе временно направленные или командированные), принимавшие в 1986-1987 годах участие в работах по ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС в пределах зоны отчуждения или занятые в этот период на эксплуатации или других работах на Чернобыльской АЭС, а также военнослужащие и военнообязанные, призванные на специальные сборы и привлеченные к выполнению в этот период работ, связанных с ликвидацией последствий указанной аварии, независимо от места дислокации и выполненных работ, а также лица начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, проходившие в 1986-1987 годах службу в зоне отчуждения;

9) лица, проживающие в жилых помещениях государственного и муниципального жилищного фонда, подлежащих сносу;

10) лица, проживающие в жилых помещениях государственного и муниципального жилищного фонда, грозящих обвалом;

11) военнослужащие, уволенные с военной службы в запас или в отставку и признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (выселенные из военных городков).

#### Статья 45. Норма жилой площади

1. Норма жилой площади в Кыргызской Республике устанавливается Правительством и не может быть менее двенадцати квадратных метров на одного человека.

2. Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере десяти квадратных метров. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

Перечень хронических заболеваний определяется Правительством.

3. Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются Правительством.

4. При предоставлении жилых помещений в срочное пользование, в том числе и на условиях аренды, собственник жилого помещения обязан соблюдать нормы жилой площади на одного человека, предусмотренные настоящей статьей.

При этом наниматель жилого помещения обязан предоставить собственнику жилого помещения или его уполномоченному лицу информацию о количестве лиц, которые будут проживать в жилом помещении.

#### Статья 46. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений

1. При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

2. Лицам с ограниченными возможностями здоровья, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилые помещения предоставляются с учетом их желания на нижних этажах или в домах, имеющих лифты.

3. При определении размера предоставляемого жилого помещения учитывается наличие в семье беременной женщины.

#### Статья 47. Пересмотр решения о предоставлении жилого помещения

Решение о предоставлении жилого помещения может быть пересмотрено уполномоченными органами до заключения договора имущественного найма жилого помещения, если выявятся обстоятельства, которые не были ранее известны и могли повлиять на предоставление жилого помещения гражданину.

#### Статья 48. Выселение граждан из занимаемого ими жилого помещения

1. Выселение лиц из занимаемого жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда допускается в случаях, если лицо:

- 1) самоуправно занимает жилое помещение;
- 2) проживает в жилом помещении, грозящем обвалом;
- 3) проживает в жилом помещении, не пригодном для проживания в результате действий непреодолимой силы.

2. Выселение из жилого помещения лица вместе с проживающими с ним лицами осуществляется по решению суда.

3. В случае выселения лиц из жилого помещения, грозящего обвалом или непригодного для проживания в результате действий непреодолимой силы, им

предоставляется другое равноценное жилое помещение или жилое помещение передвижного жилищного фонда на условиях, установленных настоящим Кодексом.

4. Положение части 3 настоящей статьи могут быть применены для лиц, проживающих в домах частного жилищного фонда.

## **Глава 6. Пользование жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда**

### **Статья 49. Договор имущественного найма жилого помещения**

1. Договор имущественного найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключается в письменной форме между наймодателем - уполномоченным государственным органом или исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и нанимателем - гражданином.

2. Объектом договора имущественного найма является жилое помещение.

3. Не могут быть объектом договора имущественного найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т.п.).

4. Пользование жилым помещением в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором имущественного найма жилого помещения с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

5. Типовой договор имущественного найма жилого помещения утверждается Правительством.

6. К отношениям, вытекающим из договора имущественного найма жилого помещения, применяются правила гражданского законодательства.

Порядок изменения, дополнения и прекращения договора имущественного найма жилого помещения устанавливается гражданским законодательством с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

7. Договор имущественного найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным настоящим Кодексом и Гражданским кодексом.

8. Поднаем, перенаем, обмен жилого помещения, предоставленного в домах государственного и муниципального жилищного фонда, и совершение с ним других гражданско-правовых сделок запрещается.

### **Статья 50. Права и обязанности наймодателя жилого помещения**

1. Наймодатель вправе требовать от нанимателя:

1) своевременного внесения платы за жилое помещение;

2) бережного и аккуратного использования жилого помещения;

3) соблюдения правил пользования жилым помещением и вспомогательными помещениями общего пользования.

2. Наймодатель обязан:

- 1) передать жилое помещение в состоянии, пригодном для его использования;
- 2) соблюдать условия договора имущественного найма;
- 3) расторгнуть договор имущественного найма в случае нарушения нанимателем правил проживания и причинения вреда другим лицам;
- 4) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 5) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится предоставленное жилое помещение;
- 6) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 7) выполнять иные обязанности.

3. Наймодатель жилого помещения, не исполняющий обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и договором найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

#### Статья 51. Права и обязанности нанимателя жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения имеет право:

- 1) пользоваться жилым помещением;
- 2) из собственных средств улучшать условия использования жилого помещения в виде проведения телефона и других коммуникаций с согласия наймодателя;
- 3) требовать проведения капитального ремонта жилого помещения наймодателем.

2. Наниматель жилого помещения обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами;
- 2) обеспечивать сохранность нанимаемого жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 5) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 6) при условии не продления договора имущественного найма в течение двух недель со дня письменного предупреждения наймодателем освободить занимаемое жилое помещение;
- 7) соблюдать иные правила пользования жилым помещением.

#### Статья 52. Члены семьи нанимателя

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся близкие родственники, проживающие совместно с ним, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и

проживают совместно.

2. Если граждане, указанные в настоящей статье, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в нанимаемом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

3. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора имущественного найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

4. Наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, проживающих в этом помещении, своего супруга, детей, родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия не требуется.

5. Лица, вселившиеся в жилое помещение в соответствии с настоящей статьей, приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения.

#### Статья 53. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги

1. Размер платы за пользование жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2. Размер платы за пользование жилым помещением, платы за управление общим имуществом для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) в домах государственного жилищного фонда устанавливается Правительством.

4. Размер платы за пользование жилым помещением в домах муниципального жилищного фонда устанавливается представительным органом местного самоуправления.

5. В состав платы за пользование жилым помещением входит сумма оплаты расходов за техническое и санитарно-гигиеническое содержание вспомогательных помещений общего пользования в многоквартирном доме и придомового земельного участка, а также денежной суммы, направляемой в Фонд развития жилищного строительства.

6. Плата за товары и коммунальные услуги (водоснабжение, газоснабжение, электро - теплоснабжения и другие услуги) взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам и уплачивается гражданами по представленным счетам.

7. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за товары и коммунальные услуги.

**Статья 54. Право нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого**

Наниматель, имеющий излишнюю площадь сверх установленных норм, вправе с согласия членов семьи требовать от уполномоченного органа предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

**Статья 55. Временные жильцы**

1. Наниматель жилого помещения и проживающие с ним члены семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам).

Вселение временных жильцов на срок свыше трех месяцев допускается лишь при условии соблюдения нормы жилой площади и с письменным уведомлением наймодателя.

2. Временные жильцы обязаны освободить помещение по первому требованию нанимателя или членов его семьи, проживающих в данном помещении. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать в судебном порядке выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения.

3. Граждане, проживающие в жилом помещении в качестве временных жильцов, самостоятельного права на это помещение не имеют независимо от срока проживания.

4. С прекращением договора имущественного найма жилого помещения временные жильцы, при отказе освободить помещение, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

## **Глава 7. Служебные жилые помещения**

**Статья 56. Служебные жилые помещения**

1. Жилое помещение включается и исключается из числа служебных решением собственника жилого помещения в лице его уполномоченного органа.

2. Государственные органы и органы местного самоуправления вправе осуществлять строительство и приобретение служебных жилых помещений для своих работников.

3. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается собственником служебных жилых помещений или его уполномоченным органом.

4. Служебные жилые помещения не приватизируются, кроме случаев, установленных настоящим Кодексом.

5. Служебные жилые помещения, утратившие свою необходимость для собственника, могут отчуждаться собственником или его уполномоченным органом с согласия собственника для приобретения подобного служебного помещения в другом населенном пункте.

1. Лица, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, подают ходатайство в уполномоченный орган, в ведении которого находятся служебные помещения.

Уполномоченный орган рассматривает обоснованность ходатайства и решает вопрос о предоставлении служебного жилого помещения в срок в течение трех месяцев. Решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается уполномоченным органом, в ведении которого находятся служебные жилые помещения.

2. В соответствии с принятым решением служебное жилое помещение предоставляется в пользование по договору имущественного найма, существенные условия которого устанавливаются гражданским законодательством с учетом требований настоящего Кодекса.

3. Гражданам, проживающим в служебных жилых помещениях, не разрешается бронирование, обмен (в том числе на служебное) жилых помещений, сдача этих помещений в поднаем, изменение договора имущественного найма по требованию членов семьи нанимателя.

4. Члены семьи лица, получившего служебное жилое помещение, не приобретают самостоятельного права пользования этим помещением.

5. Лица, прекратившие трудовые отношения с собственником служебного жилого помещения или его уполномоченным органом, должны освободить служебное жилое помещение со всеми проживающими с ними лицами в течение срока, установленного договором имущественного найма жилого помещения.

6. Служебные жилые помещения в военных городках предоставляются военнослужащим, уволенным с военной службы в запас или в отставку в порядке и на условиях, определяемых Правительством.

7. В случае если служебное жилое помещение оказалось непригодным к проживанию при действиях непреодолимой силы, наймодатель вправе предоставить нанимателю другое жилое помещение.

8. Особенности порядка предоставления служебных жилых помещений и пользования ими устанавливаются собственником служебных помещений или его уполномоченным органом.

## **Глава 8. Приватизация жилых помещений**

### **Статья 58. Приватизация жилых помещений**

1. Приватизация жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется в виде предоставления жилых помещений в собственность граждан на возмездной основе, а также на безвозмездной основе в случаях, предусмотренных законами.

2. Приватизация жилых помещений осуществляется в форме:

- 1) продажи на конкурсе;
- 2) передачи в аренду с последующим выкупом;



- 3) прямой продажи;
- 4) безвозмездной передачи.

Форму приватизации определяет собственник жилого помещения или его уполномоченный орган.

3. Приватизации не подлежат:

- 1) квартиры, не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям, признанные в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащие ремонту;
- 2) дома, подлежащие сносу;
- 3) дома, находящиеся в закрытых военных городках;
- 4) квартиры, где проживают по две и более семьи, не связанные родственными отношениями, при наличии спора между ними;
- 5) жилые помещения специализированного жилищного фонда;
- 6) жилые помещения передвижного жилищного фонда;
- 7) служебные помещения, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

4. Жилые дома, имеющие историческое, культурное и архитектурное значение, а также квартиры, находящиеся в таких домах, подлежат приватизации только с согласия соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления с заключением отдельных договоров, предусматривающих сохранность этих жилых помещений.

5. Общежития и дома гостиничного типа могут переводиться в статус жилого дома уполномоченным органом в порядке, определяемом законодательством, и подлежат приватизации в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами.

Лица, проживающие в жилых помещениях таких домов, имеют преимущественное право на приватизацию жилых помещений путем прямой продажи.

6. При приватизации квартиры, коммунальной квартиры или комнаты в коммунальной квартире покупатель жилого помещения приобретает также долю на объекты общего имущества, в том числе и на земельный участок при многоквартирном доме.

Статья 59. Приватизация служебных жилых помещений

1. Приватизация служебных жилых помещений допускается в исключительных случаях путем прямой продажи в собственность только следующим лицам:

- 1) инвалидам войны и другим инвалидам из числа военнослужащих, ставшим инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР и Кыргызской Республики или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;
- 2) участникам Великой Отечественной войны, пребывавшим в составе действующей армии;

3) семьям военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьям военнослужащих, погибших при исполнении ими служебных обязанностей;

5) инвалидам I и II групп из числа лиц, ставших ими вследствие увечий (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученных в период прохождения военной или иной службы;

6) инвалидам труда I и II групп;

7) семьям, воспитывающим детей с ограниченными возможностями здоровья I и II групп;

8) лицам, проживающим в служебных жилых помещениях не менее двадцати лет, если иное не предусмотрено законодательством.

2. Приватизация служебных жилых помещений осуществляется в порядке, установленном настоящей главой.

Особенности порядка приватизации служебных помещений могут устанавливаться законами.

#### Статья 60. Порядок приватизации жилого помещения

1. Покупателями жилых помещений при приватизации могут быть граждане Кыргызской Республики.

2. Заявление на приобретение жилого помещения подается в соответствующий уполномоченный орган, в ведении которого находится жилое помещение.

Заявления граждан о приватизации жилых помещений рассматриваются в двухмесячный срок со дня их подачи.

3. Решение уполномоченных органов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством.

4. На основании решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения в частную собственность заключается договор купли-продажи жилого помещения, подлежащий государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

5. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, вправе совершать гражданско-правовые сделки в соответствии с гражданским законодательством.

#### Статья 61. Определение стоимости приватизируемого жилого помещения

1. Порядок определения стоимости приватизируемых жилых помещений устанавливается Правительством.

2. Стоимость приватизируемого жилого помещения устанавливается комиссией, создаваемой уполномоченным органом, в ведении которого находится приватизируемое жилое помещение.

3. Денежные средства от приватизации жилых помещений поступают в Фонд развития жилищного строительства или подобные фонды и используются для

строительства и содержания жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

## **Глава 9. Фонд развития жилищного строительства**

### **Статья 62. Учреждение Фонда развития жилищного строительства**

1. Фонд развития жилищного строительства учреждается Правительством в порядке, установленном законодательством.

2. Целью создания Фонда развития жилищного строительства является стимулирование развития строительства жилых помещений, находящихся в государственной собственности.

3. Фонд развития жилищного строительства накапливает денежные средства:

1) из части оплаты за пользование жилыми помещениями в домах государственного жилищного фонда;

2) от приватизации государственного жилищного фонда;

3) из средств, передаваемых гражданами, юридическими лицами и иными организациями;

4) из заемных и грантовых денежных средств международных финансовых институтов и других организаций;

5) за счет привлечения денежных средств путем выпуска специализированных ценных бумаг, стимулирующих жилищное строительство.

4. Правительство ежегодно принимает План жилищного строительства и устанавливает размер обязательных отчислений в Фонд развития жилищного строительства.

5. Органы местного самоуправления вправе учреждать подобные фонды развития жилищного строительства в порядке, установленном законодательством.

## **Глава 10. Реализация права на жилое помещение через строительство и приобретение жилых помещений**

### **Статья 63. Пользование жилым домом, принадлежащим гражданину на праве собственности**

1. Граждане могут иметь на праве частной собственности жилой дом (часть дома), пользоваться им для проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях и в порядке, устанавливаемых гражданским законодательством.

2. Размер жилой и общей площади жилого дома, принадлежащего гражданину на праве собственности, ограничивается площадью земельного участка, отведенного под строительство жилого дома с учетом требований норм градостроительного законодательства.

3. Минимальный размер жилой и общей площади указанного жилого дома должен соответствовать санитарно-техническим нормам для данного района строительства.

1. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив.

2. Жилищно-строительные кооперативы организуются по месту жительства или по месту работы его членов на добровольных началах для удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей.

3. Основным направлением деятельности данных кооперативов является участие денежными средствами в строительстве жилья.

4. Порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, а также порядок приема граждан в члены жилищно-строительных кооперативов уполномоченными органами кооператива устанавливаются в соответствии с законодательством.

Статья 65. Предоставление жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива

1. Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива предоставляется в собственность квартира в многоквартирном доме в соответствии с суммой его паевого взноса.

2. Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определяются уставом кооператива.

3. Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

1) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для приема в кооператив;

2) установление приговором суда, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем;

3) неуплаты в течение трех месяцев после вступления в кооператив паевого взноса, а также систематической (в течение трех месяцев в году) неуплаты без уважительных причин взносов в погашение банковского кредита либо взносов на проведение капитального ремонта, содержание и эксплуатацию дома кооператива;

4) систематического разрушения или порчи жилого помещения или использования его не по назначению либо систематического нарушения правил проживания, делающего невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Исключение из жилищно-строительного кооператива производится в порядке, установленном уставом жилищно-строительного кооператива.

4. Решение об исключении из членов жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд. Решение суда, которым лицо признано необоснованно исключенным из кооператива, влечет восстановление этого лица в членах кооператива и в правах на дальнейшее пользование жилым помещением.

1. Граждане и юридические лица вправе осуществлять строительство жилых помещений для последующей их реализации.

2. Строительство жилых помещений производится собственником или пользователем земельного участка, предоставленного в установленном порядке под строительство.

При сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома прилегающий к дому земельный участок в границах, указанных в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, независимо от формы собственности, переходит в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Объекты инженерной инфраструктуры, построенные для жизнеобеспечения жилых помещений (трансформаторные подстанции, электрические сети, насосные станции, трубопроводы различного назначения, кабельные линии), могут быть безвозмездно переданы на баланс соответствующим снабжающим организациям.

Собственники вправе передать это имущество на баланс снабжающим организациям на условиях предоставления ими товаров в счет погашения стоимости этого имущества.

3. При строительстве жилых помещений физические, юридические лица, государственные органы или органы местного самоуправления вправе приобрести имущественное право на строящееся жилое помещение на условиях договора долевого строительства.

4. Договор долевого строительства жилого помещения заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством.

5. Незавершенное жилое помещение может быть предметом гражданско-правовых сделок при условии передачи по сделке всех обязательств собственника такого жилого дома, вытекающих из земельного, градостроительного законодательства.

6. Жилые помещения, построенные гражданами и юридическими лицами, должны соответствовать требованиям, установленным настоящим Кодексом и иным нормативным правовым актом.

7. Построенные жилые помещения могут быть предметом гражданско-правовых сделок с момента введения построенных жилых помещений в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на жилые помещения в порядке, установленном законодательством.

8. В случае продажи жилых помещений в многоквартирном доме в состав передаваемых помещений по договору купли-продажи или иному договору отчуждения включается доля на общее имущество многоквартирного дома. Порядок определения и использования общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме регулируется гражданским законодательством.

Граждане вправе приобретать жилое помещение путем осуществления ипотечного кредитования. Порядок заключения договоров ипотеки, обеспечивающей целевые кредитные договоры для приобретения жилых помещений, регулируется гражданским законодательством.

## **Глава 11. Реализация права на жилое помещение через систему специализированного жилищного фонда**

### **Статья 68. Специализированный жилищный фонд**

1. Специализированный жилищный фонд состоит из жилых помещений для граждан, нуждающихся в социальной поддержке. Такими жилыми помещениями являются комнаты в домах-интернатах, пансионатах и иных учреждениях социального обслуживания, установленные законом.

2. Специализированный жилищный фонд может находиться в государственной, муниципальной и частной собственности.

3. Жилые помещения специализированного жилищного фонда, находящегося в государственной и муниципальной собственности, не подлежат отчуждению, передаче в пользование, передаче в качестве залога и совершению других сделок.

4. Жилые помещения специализированного жилищного фонда должны соответствовать требованиям к жилым помещениям, устанавливаемым настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами, а также должны использоваться только по назначению и предоставляются в пользование до наступления определенного события, которое является основанием для прекращения права пользования жилым помещением.

Основания для прекращения права пользования жилым помещением специализированного жилищного фонда определяются нормативными правовыми актами применительно к каждой категории лиц, нуждающихся в социальной поддержке.

Пользование предоставленным жилым помещением специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном законодательством.

5. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда является платным, если иное не установлено законом.

Плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в государственной собственности, определяется Правительством, а жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, - соответственно представительным органом местного самоуправления.

Отдельным категориям лиц, нуждающихся в социальной поддержке, государство субсидирует или компенсирует расходы по оплате за пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда.

6. Предоставление и пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном законодательством.

7. Уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления вправе создавать жилые помещения специализированного жилищного фонда совместно с юридическими и физическими лицами на основании соответствующих соглашений.

8. Жилые помещения специализированного жилищного фонда могут создаваться в рамках государственного социального заказа, предусматривающего решение социально значимых проблем, а также привлечения в социальную сферу дополнительных людских, материальных, финансовых ресурсов из негосударственных источников.

Порядок размещения и использования государственного социального заказа определяется законодательством.

1. К категории граждан, нуждающихся в социальной поддержке, относятся:

- 1) граждане (взрослые и дети) с ограниченными возможностями здоровья;
- 2) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей;
- 3) одинокие пожилые граждане;
- 4) граждане, страдающие неизлечимыми заболеваниями, и больные СПИДом, перечень которых определяется Правительством;
- 5) лица без определенного места жительства.

2. Порядок учета граждан, нуждающихся в социальной поддержке, определяется законодательством.

## **Глава 12. Реализация права на жилое помещение при действиях непреодолимой силы**

### **Статья 70. Действия непреодолимой силы, приводящие к утрате права собственности на жилые помещения**

1. Государство обязано предоставить жилое помещение гражданам в случае утраты ими права собственности на жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий).

2. Государство предоставляет гражданам передвижные жилые помещения (юрты, типовые дома на колесах (трейлеры), специализированные вагоны-дома и т.п.) в срочное пользование на срок не более одного года.

Условия для проживания в жилых помещениях передвижного жилищного фонда должны соответствовать требованиям, установленным законодательством.

Порядок пользования жилыми помещениями передвижного жилищного фонда определяется законодательством с учетом требований настоящего Кодекса.

3. Жилые помещения передвижного жилищного фонда не предоставляются в частную собственность, а могут передаваться гражданам по договору безвозмездного пользования имуществом (ссуда), существенные условия которого установлены гражданским законодательством.

Порядок учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях передвижного жилищного фонда, а также условия их предоставления определяются Правительством.

4. Бремя содержания жилых помещений передвижного жилищного фонда несет специально уполномоченный государственный орган в области гражданской защиты, пожарной и радиационной безопасности, местные государственные администрации и органы местного самоуправления.

### **Статья 71. Жилое помещение для вынужденных переселенцев и беженцев**

Вынужденным переселенцам и беженцам, признанным таковыми на законных основаниях, уполномоченные государственные органы по представлению уполномоченного государственного органа по миграции могут предоставлять жилые помещения из государственного жилищного фонда для их проживания в установленном законодательством порядке.

## Раздел IV. Товары и коммунальные услуги

### Глава 13. Товары и коммунальные услуги

#### Статья 72. Виды товаров и коммунальных услуг

1. Товары и коммунальные услуги, предоставляемые в жилом доме, обеспечивают необходимую благоустроенность жилых помещений применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие установленным санитарным и техническим требованиям.

2. К товарам относятся:

- 1) электрическая энергия;
- 2) тепловая энергия (горячее водоснабжение, отопление);
- 3) питьевая вода;
- 4) природный газ;
- 5) услуги связи (телефон, интернет, телевидение).

3. К коммунальным услугам относятся:

- 1) вывоз твердых бытовых отходов;
- 2) водоотведение (канализация);
- 3) техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, в том числе и лифтового оборудования, многоквартирного дома снабжающими или специализированными организациями.

#### Статья 73. Размер платы за товары и коммунальные услуги

1. Размер платы за товары и коммунальные услуги определяется:

- 1) приборами учета товара (электрическая энергия, тепловая энергия, природный газ, питьевая вода, водоотведение (канализация);
- 2) при отсутствии приборов учета товара размер платы определяется нормативами потребления, утверждаемыми уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством;
- 3) из размера общей площади жилого помещения (отопление, техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, в том числе и лифтового оборудования);
- 4) из количества фактически проживающих в жилых помещениях (вывоз бытовых отходов, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение).

2. Не допускается определение объема поставляемого товара по нормативам потребления при наличии приборов учета.

3. Тарифы и нормативы потребления товаров и коммунальных услуг, предоставляемых в жилом помещении, утверждаются уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления в порядке,



установленном законодательством.

4. При временном отсутствии граждан плата за товары и коммунальные услуги, рассчитанные по нормативам потребления, вносится с учетом ее корректировки за период временного отсутствия граждан в соответствии с законодательством, за исключением поставки тепловой энергии и услуг, фиксируемых приборами учета.

#### Статья 74. Обязанность по внесению платы за товары и коммунальные услуги

1. Граждане и юридические лица обязаны своевременно и полностью вносить плату за товары и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за товары и коммунальные услуги возникает у собственника или пользователя жилого помещения с момента заключения соответствующих гражданско-правовых договоров на поставку таких товаров или коммунальных услуг в соответствии с законодательством или с момента поставки указанных товаров или услуг по ранее заключенным договорам.

В случае просрочки платежей за товары и коммунальные услуги более шести месяцев снабжающие организации или иные специализированные организации вправе обратиться в суд о взыскании задолженностей по оплате за товары и коммунальные услуги.

3. За просрочку платежей за товары и коммунальные услуги более шести месяцев нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда собственник жилого помещения или его уполномоченный орган имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор имущественного найма и взыскать с него сумму задолженности в судебном порядке.

#### Статья 75. Социальная защита отдельных категорий граждан по оплате за товары и коммунальные услуги

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством, могут предоставляться льготы или жилищные субсидии по оплате товаров и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Льготы или жилищные субсидии по оплате товаров и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если вступившими в установленном законом порядке в силу международными договорами, участницей которых является Кыргызская Республика, не предусмотрено иное.

### **Глава 14. Обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, находящихся в многоквартирном доме**

#### Статья 76. Внутридомовые сети и инженерное оборудование, находящиеся в многоквартирном доме

1. К внутридомовым сетям и инженерному оборудованию, находящимся в многоквартирном доме, относятся инженерные коммуникации по доставке газа, холодной воды и водоотведения, горячей воды и теплоснабжения, электроэнергии, лифтовое оборудование, линии фиксированной телефонной связи, интернета и кабельного телевидения.

2. Собственники внутридомовых сетей и инженерного оборудования несут ответственность за сохранность внутридомовых сетей, инженерного оборудования, приборов учета и обеспечивают доступ к ним для проведения технического

обслуживания.

3. Лица, уполномоченные собственниками внутридомовых сетей и инженерного оборудования, с целью обеспечения технического обслуживания, которое включает в себя профилактические осмотры, текущий ремонт, а также аварийное обслуживание, обязаны заключать договоры со снабжающими организациями или другими специализированными организациями.

4. Потребители товаров и услуг обязаны соблюдать установленный режим потребления товаров и услуг, а также немедленно сообщать снабжающим и иным организациям об авариях, пожарах, неисправностях внутридомовых сетей и инженерного оборудования и иных нарушениях.

5. Требования к техническому состоянию и эксплуатации внутридомовых сетей и инженерного оборудования, а также порядок осуществления контроля их соблюдения определяются нормативными правовыми актами.

6. Запрещается переустройство внутридомовых сетей и инженерного оборудования жилого здания. В случаях действий непреодолимой силы возможно проведение переустройства внутридомовых сетей и инженерного оборудования по согласованию с соответствующими уполномоченными государственными органами в области градостроительства и архитектуры.

#### Статья 77. Лифтовое оборудование

1. В многоквартирных домах, оборудованных лифтами, собственники лифтового оборудования несут ответственность за его сохранность. Техническое обслуживание лифтов осуществляется только специализированными организациями.

2. Договоры о техническом обслуживании лифтового оборудования от имени собственников жилых помещений заключают уполномоченные ими лица.

3. Капитальный ремонт и замена физически изношенного лифтового оборудования в многоквартирных домах проводится за счет средств его собственников или за счет средств местного и республиканского бюджетов.

4. Тарифы за техническое обслуживание лифтового оборудования устанавливаются представительным органом местного самоуправления.

## **Раздел V. Сохранность и безопасность эксплуатации жилищного фонда. Переустройство помещений в жилых домах**

### **Глава 15. Сохранность и безопасность эксплуатации жилищного фонда**

#### Статья 78. Обеспечение сохранности жилищного фонда

1. Государственные органы, органы местного самоуправления и их должностные лица, а также граждане, юридические лица, являющиеся собственниками и пользователями жилых помещений, обязаны соблюдать сохранность жилищного фонда, бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, соблюдать правила пользования жилым домом, земельным участком при многоквартирном доме и другими местами общего пользования.

2. Все субъекты жилищных отношений несут ответственность за сохранность жилищного фонда в порядке, установленном законом.

Статья 79. Основные положения по составлению паспорта жилого дома

1. Паспорт жилого дома, в том числе и многоквартирного дома, является документом, содержащим все параметры объемно-планировочного, проектного, конструктивного, изыскательского решения, сведения о субъектах, обеспечивающих безопасную эксплуатацию жилого дома, результаты проведенных работ по безопасности жилого дома и разрешение для дальнейшего проживания.

2. Паспорт жилого дома также составляется при сертификации жилых зданий и является основным документом для их страхования.

Паспорт жилого дома должен содержать:

- 1) сведения о разработке проекта и строительстве жилого помещения, его регистрации;
- 2) сведения о внутридомовых сетях и инженерном оборудовании жилого дома;
- 3) данные объемно-планировочного решения жилого дома;
- 4) результаты сертификационных испытаний, включающие данные по сертификации проекта, работ и услуг, конструкций, изделий и материалов;
- 5) сведения о приемке объекта в эксплуатацию и нормативные сроки эксплуатации здания;
- 6) указания по строительству и эксплуатации, права, обязанности и ответственность сторон (проектировщика, строителя, собственника);
- 7) перечень вспомогательных помещений общего пользования с указанием площади;
- 8) сведения о размере долей в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений;
- 9) сведения о границах придомового земельного участка;
- 10) сведения о проведенном переустройстве жилых и нежилых помещений с указанием даты проведения;
- 11) сведения о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома с указанием даты проведения.

3. Все жилые дома независимо от форм собственности должны иметь паспорт жилого дома.

Статья 80. Контроль и государственный надзор в процессе эксплуатации жилых помещений

1. Контроль технической эксплуатации жилого дома осуществляет собственник здания или уполномоченное им лицо в виде эксплуатационного и инструментального контроля в порядке, установленном техническими регламентами в области безопасности зданий и сооружений.

2. Государственный надзор в процессе эксплуатации жилого дома осуществляется

уполномоченными государственными органами в соответствии с техническими регламентами в области безопасности зданий и сооружений.

#### Статья 81. Обеспечение сейсмостойкости жилых помещений

1. Жилые помещения должны отвечать требованиям прочности, сейсмостойкости, устойчивости, безопасности и технологичности, установленным законодательством.

2. Специально уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления проводят обязательную проверку соответствия состояния конструкций, помещений, конструктивных мероприятий требованиям норм и проектному решению по обеспечению сейсмостойкости, по которому было возведено данное здание.

3. При обнаружении физического износа здания, который может привести к разрушению здания, специально уполномоченные государственные органы или органы местного самоуправления обязывают собственников зданий провести мероприятия по усилению несейсмостойких жилых зданий или рекомендуют выселение жильцов из жилых помещений, не подлежащих реконструкции.

#### Статья 82. Обеспечение пожарной безопасности при эксплуатации жилых помещений

1. Собственники и пользователи жилых помещений должны обеспечить, пожарную безопасность и выполнение требований пожарной безопасности, установленных законодательством, на территории жилых и нежилых помещений, а также предоставлять специально уполномоченному государственному органу по надзору за соблюдением требований пожарной безопасности и представителям добровольных пожарных формирований возможность проводить пожарно-технические обследования.

2. Порядок проведения пожарно-технического обследования жилых помещений осуществляется в порядке, установленном законодательством.

#### Статья 83. Обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия в жилых помещениях

1. Собственники и пользователи жилых помещений должны:

1) обеспечивать содержание и эксплуатацию жилых помещений в соответствии с санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами, стандартами и другими нормативными правовыми актами, обеспечивающими благоприятные и безопасные условия для проживания и экологическую безопасность населения;

2) проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого помещения.

2. Создание надлежащих санитарно-эпидемиологических и экологических условий в жилых помещениях осуществляется посредством:

1) обеспечения эффективного и бесперебойного функционирования систем вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, холодного и горячего водоснабжения, а также газоснабжения и водоотведения;

2) проведения комплекса мероприятий, включающих уборку жилых помещений и мест общественного пользования и придомовой территории, удаление бытовых отходов и снега, уход за зелеными насаждениями, дезинфекцию, дератизацию помещений и другие санитарно-профилактические работы;

3) обеспечения соответствия гигиеническим нормативам параметров воздушной среды, естественного и искусственного освещения и инсоляции, исключения вредного воздействия физических факторов (радиации, шума, вибрации, электромагнитных излучений и др.) в жилых помещениях установленным нормам.

3. В жилых помещениях не допускаются:

1) внесение изменений в технические решения инженерного оборудования, системы мусороудаления без проекта, разработанного в соответствии с порядком, установленным законодательством;

2) выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха;

3) хранение и использование веществ и предметов, загрязняющих воздух и являющихся источниками ионизирующих излучений;

4) захламление, загрязнение, затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования.

4. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах многоквартирного дома.

5. Запрещается строительство жилых помещений на территории бывших кладбищ, скотомогильников, не утилизируемых свалок, вблизи хвостохранилищ и других объектов, представляющих угрозу здоровью и жизни граждан.

#### Статья 84. Обеспечение энергосбережения при эксплуатации жилищного фонда

1. Собственники и пользователи жилых помещений обязаны проводить мероприятия по теплозащите жилых помещений и мест общего пользования с нормируемой температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха.

2. Порядок осуществления мероприятий по теплозащите жилых помещений определяется законодательством.

#### Статья 85. Обеспечение безопасной эксплуатации при воздействии различных природных стихийных бедствий

1. Для безопасной эксплуатации жилых помещений, а также при проектировании их инженерной защиты на стадии предпроектных работ должны быть выявлены прогнозируемые либо реальные геофизические бедствия, вызывающие проявление и (или) активизацию опасных природных процессов.

2. Для защиты эксплуатируемых жилых помещений от природных стихийных бедствий должен периодически, но не реже одного раза в три года, проводиться контроль работоспособности системы защиты от воздействия различных природных бедствий. Одновременно с этим уполномоченный государственный орган должен выявлять возникновение новых опасных природных воздействий с тем, чтобы установить категории опасности природных процессов для жилищного фонда, находящегося в эксплуатации.

3. Порядок осуществления контроля работоспособности системы защиты от воздействия природных стихийных бедствий и выявления возникновения новых опасных природных воздействий определяется законодательством.

1. Жилые помещения должны отвечать требованиям радиационной безопасности.

2. При предоставлении земельных участков для строительства жилых помещений уполномоченные органы обязаны осуществлять отвод земельных участков с учетом уровня гамма-излучения.

3. Порядок обеспечения радиационной безопасности в жилых помещениях производится специально уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления в области обеспечения радиационной безопасности в соответствии с законодательством.

Статья 87. Контроль сохранности и безопасной эксплуатации жилых помещений

1. Уполномоченные органы, осуществляющие деятельность в области эксплуатации жилищного фонда, проводят регулярный контроль за обеспечением его безопасной эксплуатации.

2. Порядок проведения контроля за эксплуатацией жилищного фонда осуществляется в соответствии с нормами и по согласованию со специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный надзор и контроль в области обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда и инженерных систем.

3. Должностные лица специально уполномоченного государственного органа, осуществляющие контроль обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда, при выявлении нарушений обязаны давать предписания и составлять соответствующие протоколы собственникам жилищного фонда для устранения обнаруженных нарушений.

## **Глава 16. Переустройство жилых и нежилых помещений**

Статья 88. Переустройство жилых и нежилых помещений

1. Переустройство помещений в жилых зданиях может осуществляться собственником жилого помещения в порядке, определяемом законодательством, под надзором уполномоченного органа и органа, осуществляющего деятельность в области эксплуатации жилищного фонда, и включает в себя:

- 1) перепрофилирование - изменение функционального назначения помещения;
- 2) реконструкция - изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, инженерного оборудования и архитектурных решений помещения;
- 3) перепланировка - изменение плана помещений с последующим изменением конфигурации данного помещения.

2. Переустройство помещений в крупнопанельных, монолитных и кирпичных (комплексной конструкции) многоквартирных домах запрещается, за исключением случая частичного разрушения здания в связи с действиями непреодолимой силы. Допускается переустройство помещений в жилых домах каркасной конструкции в случаях, если переустройство не нарушает системы жизнеобеспечения жилого дома и не влечет увеличение нагрузок на инженерные коммуникации и эксплуатационных нагрузок на конструкцию здания.

3. Переустройство помещений в индивидуальных жилых домах производится в порядке, определяемом градостроительным законодательством.

Статья 89. Основания для отказа в переустройстве помещений в индивидуальных жилых домах

1. Запрещается производить переустройство помещений без проектно-изыскательских работ, выполненных специализированными организациями, и получения заинтересованной стороной соответствующих разрешительных документов.

2. Запрещается производить перепрофилирование жилого помещения в нежилое помещение, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным лицом в качестве места постоянного проживания, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 90. Уполномоченные органы по переустройству жилых и нежилых помещений и их ответственность

1. Переустройство жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в случаях, установленных настоящим Кодексом, осуществляется в порядке, установленном законодательством.

При переустройстве жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме проект переноса инженерных сооружений должен согласовываться с соответствующими снабжающими организациями в случаях, предусмотренных в [части 2 статьи 88](#) настоящего Кодекса.

2. Должностные лица уполномоченных органов, ответственных за дачу разрешения на переустройство жилых и нежилых помещений и инженерных сетей, несут ответственность за достоверность принятых документов, соответствие принятых решений действующим нормативам Кыргызской Республики.

Статья 91. Завершение переустройства жилого помещения

1. Завершение переустройства жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, которая создается в порядке, установленном градостроительным законодательством.

2. Акт приемочной комиссии, принятый в установленном порядке, направляется в соответствующие уполномоченные органы.

Статья 92. Последствия самовольного переустройства жилых помещений

1. Самовольным является переустройство жилого помещения, проведенное с нарушением требований, предусмотренных законодательством.

2. Лицо, самовольно переустроившее жилое или нежилое помещение, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

3. Собственник или наниматель жилого и нежилого помещения, которое было самовольно переустроено, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумные сроки, установленные уполномоченным органом.

## Раздел VI. Заключительные положения

### Статья 93. Ответственность за нарушение жилищного законодательства

Должностные лица государственных органов и органов местного самоуправления, собственники и пользователи жилых помещений, иные юридические и физические лица несут установленную законодательством гражданскую, административную и уголовную ответственность за нарушение жилищного законодательства.

Президент Кыргызской Республики

А.Атамбаев