



# КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

## ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Кыргыз Республикасынын Турак жай кодекси

2013-жылдын 30-майында

Кыргыз Республикасынын Жогорку  
Кеңеши тарабынан кабыл алынган

### I БӨЛҮМ. ЖАЛПЫ ЖОБОЛОР

1-глава. Негизги жоболор. Турак жай мыйзамдары

2-глава. Мамлекеттик бийлик органдарынын жана өз алдынча башкаруу органдарынын турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү компетенциясы

### II БӨЛҮМ. ТУРАК ЖАЙЛАРГА МЕНЧИК УКУГУ ЖАНА БАШКА УКУКТАР

3-глава. Турак жайларга менчик укугу

4-глава. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу

### III БӨЛҮМ. ТУРАК ЖАЙГА УКУКТУ ИШКЕ АШЫРУУ

5-глава. Мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган турак жайларды берүү

6-глава. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайларды пайдалануу

7-глава. Кызматтык турак жайлар

8-глава. Турак жайларды менчиктештирүү

9-глава. Турак жай курулушун өнүктүрүү фонду

10-глава. Куруу жана турак жайларды сатып алуу аркылуу турак жайга укукту ишке ашыруу

11-глава. Адистешкен турак жай фонду тутуму аркылуу турак жайга укукту ишке ашыруу

12-глава. Жеңүүгө болбогон күчтүн аракеттеринде турак жайга укукту ишке ашыруу

### IV БӨЛҮМ. ТОВАРЛАР ЖАНА КОММУНАЛДЫК КЫЗМАТ КӨРСӨТҮҮЛӨР

13-глава. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр

14-глава. Көп батирлүү үйдөгү турган үй ичиндеги тарамдарды жана инженердик жабдууларды тейлөө

### V БӨЛҮМ. ТУРАК ЖАЙ ФОНДУНУН САКТАЛЫШЫ ЖАНА ЭКСПЛУАТАЦИЯЛОО КООПСУЗДУГУ. ТУРАК ЖАЙ ИМАРАТТАРЫНДАГЫ ЖАЙЛАРДЫ КАЙРА КУРУУ

15-глава. Турак жай фондунун сакталышы жана эксплуатациялоо коопсуздугу

16-глава. Турак жана турак эмес жайларды кайра куруу

### VI БӨЛҮМ. КОРУТУНДУ ЖОБОЛОР



# КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ

## ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### Жилищный кодекс Кыргызской Республики

Принят Жогорку Кенешем Кыргызской Республики

30 мая 2013 года

#### РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Основные положения. Жилищное законодательство

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

#### РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 3. Право собственности на жилые помещения

Глава 4. Управление общим имуществом многоквартирного дома

#### РАЗДЕЛ III. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ

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

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

Глава 7. Служебные жилые помещения

Глава 8. Приватизация жилых помещений

Глава 9. Фонд развития жилищного строительства

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

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

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

#### РАЗДЕЛ IV. ТОВАРЫ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Глава 13. Товары и коммунальные услуги

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

#### РАЗДЕЛ V. СОХРАННОСТЬ И БЕЗОПАСНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ

Глава 15. Сохранность и безопасность эксплуатации жилищного фонда

Глава 16. Переустройство жилых и нежилых помещений

#### РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## **I БӨЛҮМ ЖАЛПЫ ЖОБОЛОР**

### **1-глава. Негизги жоболор. Турак жай мыйзамдары**

#### **1-берене. Негизги терминдер жана аныктамалар**

**Убактылуу тургундар** – турак жайдын менчик ээси аларга мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фонддорунун үйлөрүнөн акы албастан турак жайда мөөнөттүү жашоо укугун берген жарандар;

**аскер шаарчасы** – бир жер участкасында жайгашкан жана аскер бөлүгүн (мекемесин) батирлештирүү жана аскер кызматчыларын, жумушчуларды жана кызматчыларды жайгаштыруу үчүн пайдаланылуучу имараттардын жана курулмалардын комплекси. Аскер шаарчалары жабык жана ачык болуп бөлүнөт. Жабык аскер шаарчаларына калктуу конуштарда жайгашкан, өткөрүү тугуму бар аскер бөлүктөрүнүн аскер шаарчалары, ошондой эле калктуу конуштардан сырткары жайгашкан аскер бөлүктөрүнүн өзүнчө обочолонгон аскер шаарчалары кирет;

**турак жайдын турак аянты** – турак жайдагы чарчы метр менен эсептелинген турак бөлмөлөрүнүн аянттарынын суммасы;

**турак жайы** – туруктуу же убактылуу жашоо үчүн арналган жана пайдаланылган, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген техникалык, санитардык жана башка милдеттүү талаптарга жооп берген турак жай фондунун өзүнчө бирдиги (жеке турак үй; жеке турак үйдүн бир бөлүгү; көп батирлүү үйдөгү батир; коммуналдык батир; коммуналдык батирдеги бөлмө; адистешкен турак жай фондунун үйлөрүндөгү бөлмө, көчмө турак жай фондунун турак үйү);

**кызматтык турак жайы** – мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү, тиешелүү мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын карамагында турган жана алардын эмгектик мамилелеринин мүнөзүнө, ошондой эле аскердик же башка кызматты өтөөсү, иштеген жери боюнча же ага жакын жерде жашоо керектиги менен байланыштуу жарандарды кайлаштыруу үчүн арналган турак жай;

**турак жай фонду** – менчигинин формасына карабастан, Кыргыз Республикасынын аймагындагы турак жайлардын жыйындысы;

**адистешкен турак жай фонду** – мамлекеттик, муниципалдык жана жеке менчикте турган, социалдык колдоого муктаж жарандардын айрым категориялары үчүн арналган турак жайлардын жыйындысы;

**кочмө турак жай фонду** – мамлекеттик менчикте турган, жеңүүгө болбогон күчтүн (табигый кырсыктар жана аскердик аракеттер) аракеттердин натыйжасында өзүнүн турак жайына менчик укугун жоготкон жарандарга арналган турак жайлардын жыйындысы;

**жеке турак үй** – жеке турак жай куруу үчүн бөлүнүп берилген жер участкасына курулган, анын менчик ээлери же пайдалануучулар тарабынан жашоо үчүн пайдаланылуучу белгилүү бир жеке турак имараты;

**жеке турак жай фонду** – жеке турак үйлөрдүн жыйындысы;

**капиталдык ондоо** – турак имаратынын курулуш конструкцияларынын жана инженердик жабдуу тутумдарынын физикалык жана моралдык жактан эскиришин четтетүү, ошондой эле анын эксплуатациялык көрсөткүчтөрүн жана функционалдык багытын сактоо максаты менен аткарылуучу жумуштардын комплекси;

## 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;



**көп батирлүү үйдөгү батир** – бир же бир нече турак бөлмөлөрдөн, ошондой эле жарандардын жашап туруусу менен байланышкан алардын муктаждыктарын канааттандыруу үчүн арналган кошумча жайлардан (ашкана, даараткана, жуунуучу бөлмө жана башка жайлар) турган көп батирлүү үйдөгү турак жай;

**коммуналдык батир** – бир нече менчик ээлерине таандык батир, бөлмөлөр, ал эми көмөкчү жана кошумча жайлар бөлмөлөрдүн менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчиги болуп саналат;

**коммуналдык батирдеги бөлмө** – жарандардын жашап турушу катарында пайдаланылуу үчүн берилген коммуналдык батирдеги турак жай;

**коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр** – сапаты белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга ылайык келген тиешелүү калктуу конуштун шарттарына карата турак жайлардын зарыл болгон ыңгайлуулугун камсыз кылган кызмат көрсөтүүлөр;

**көп батирлүү үй** – эки же андан ашуун батирлери, ошондой эле жалпы пайдаланылуучу көмөкчү жайлары бар (жалпы пайдаланылуучу орун) турак жай имараты;

**байланыш жабдуулары** – үндү, тыбышты, көрмө билдирүүлөрдү кошуп алганда, маалыматтарды жана сүрөттөлүштөрдү, ошондой эле мындай билдирүүлөрдүн кандай болбосун элементтерин жиберүү, байланышуу же электр байланыш билдирүүлөрүн берүү үчүн техникалык каражаттар;

**көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы мүлкү** – бирден ашуун менчик ээсин тейлөөчү жай, үй ичиндеги тарам жана инженердик жабдуу, анын ичинде байланыш жабдуусу (подъезддер, вестибюлдар, батир аралык тепкич чарчылары жана аянтчалар, тепкичтер, желдеткич жана лифт шахталары, батирден тышкаркы коридорлор, коридорлор, кир жайгычтар, кир жуучу орундар, кампа жайлар, чатыр, техникалык кабаттар, жер төлөлөр, өткөөл шлюздар, акыр-чикир камералары, акыр-чикир өткөргүчтөр, чатырдын асты (чатыр жапмасы) имараттын курулуш конструкциялары, башка кошумча жайлар, ошондой эле үй жанындагы жер участкатору;

**турак жайдын жалпы аянты** – балкондорду, лоджияларды, верандаларды жана терассаларды кошпогондо, турак жайдын турак жана турак эмес аянттарынын суммасы;

**көп батирлүү үйдүн жалпы аянты** – батирлердин, жалпы пайдаланылуучу жайлардын жана турак эмес жайлардын аянттарынын жалпы суммасы;

**жайларды кайра куруу** – имараттын же жайдын инженердик тарамдарын жана жабдууларын (санитардык-техникалык, электрдик жана башка), курулуш конструкцияларын коюу, алмаштыруу же башка жерге көчүрүү боюнча курулуш-монтаждоо жумуштарынын комплекси, аны аткаруунун натыйжасында инженердик жабдууларды, чечимдерди, ошондой эле жайдын планын кошуп алганда, анын көлөмдүк-пландаштыруучулук, архитектуралык жана конструкциялык функциялык арналышы өзгөрөт;

**жеткиштүү турак жайга укук** – жашап туруу үчүн жарактуу, социалдык инфратүзүмгө жеткиликтүү, сатып алуу үчүн жеткиликтүү, ошондой эле аны пайдаланууга укуктары сакталган турак жайга жарандардын мамлекет тарабынан кепилдик берилген укугу;

**үй жанындагы жер участкагу (көп батирлүү үйдүн жанындагы жер участкагу)** – бак-дарактарды, короо ичиндеги ирригациялык тарамды (магистралдык жана суу берүүчү каналдарды кошпогондо) жана тышкы жарыктандырууну, чарбалык, балдар жана спорт аянтчаларын, катуу турмуш-тиричилик калдыктарын чогултуу үчүн жабдылган аянтчаларды кошуп алганда үйгө жанаша жаткан аймакты өзүнө камтыган участок, жана

**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 нежилой 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;

чек аралары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте аныкталган башка участктор;

**учурдагы ондоо** – турак жай имаратынын конструкцияларынын жана анын тутумдарынын, үй ичиндеги тарамдарын жана инженердик жабдууларынын шаймашайлыгын (ишке жөндөмдүүлүгүн) калыбына келтирүү, ошондой эле эксплуатациялык көрсөткүчтөрүн сактоо максатында аткарылган жумуштардын комплекси;

**турак жай имаратын техникалык тейлөө** – имараттарды эксплуатациялоо процесстерин башкаруу менен байланышкан иш-чаралардын комплекси, жалпы жана жарым-жартылай текшерүүлөр жолу менен имараттын техникалык абалын контролдоону, анын конструкциялык элементтеринин жана инженердик тутумдарынын ишке жөндөмдүүлүгүн жана бузулбагандыгын сактоону, аларды ондоону жана жөнгө салууну, бүтүндөй объекти, анын элементтерин жана тутумдарын сезондук эксплуатациялоого даярдоону, турак жайларга жана жанаша жаткан аймакка карата санитардык-гигиеналык талаптарды камсыз кылууну камтыйт;

**техникалык паспорттоштуруу** – турак жайлардын техникалык паспортторун – турак жайлары жөнүндө техникалык жана башка маалыматтарды камтыган документтерди жол-жоболоштуруу;

**турак жайдын сервитуту** – алардын менчик ээлерин болуп саналбаган, бирок объективдүү жагдайлардын натыйжасында мындай пайдаланууга барууга мажбур болгон адамдар тарабынан турак жайды жана курулмаларды мыйзамда белгиленген же келишимде каралган жарым-жартылай пайдалануу укугу, мүлктү чектүү биргелешип пайдалануу укугу;

**адистешкен уюм** – менчигинин формасына карабастан, турак жай имаратын техникалык тейлөөнү жүзөгө ашыруучу юридикалык жак;

**жабдуучу уюм** – турак жана турак эмес жайлардын жеке менчик ээлерине келишимдердин негизинде товарларды жеткирүүчү жана коммуналдык кызматтарды көрсөтүүчү юридикалык жак;

**курулуш конструкциясы** – турак жай имаратынын көтөрүүчү, тосуучу жана (же) эстетикалык функцияларды аткаруучу бөлүгү.

## **2-берене. Ушул Кодекснин колдонулуу чөйрөсү**

1 Турак жай мыйзамдары Конституцияга негизделет жана Жарандык кодекстен, ушул Кодекстен, турак жай мамилелерин, анын ичинде төмөнкүлөр боюнча да мамилелерди жөнгө салуучу Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларынан турат:

- 1) мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун турак жайларына ээлик кылуу, пайдалануу, тескөө, укугунун пайда болушу, жүзөгө ашырылышы, өзгөрүшү, токтотулушу;
- 2) жеке турак жай фондунун турак жайын пайдалануу;
- 3) жайлардын ээлеринин жалпы мүлкүн пайдалануу;
- 4) орун жайларды турак жайлардын катарына киргизүү жана аларды турак-жай фондусунан чыгаруу;
- 5) турак жай фонддорун эсепке алуу;
- 6) турак жайларды күтүү жана ондоо;
- 7) турак жайларды кайра түзүү жана кайра пландаштыруу;

**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;

8) көп батирлүү үйлөрдү башкаруу;

9) турак жайды пайдалануунун натыйжасында берилген товарларга жана коммуналдык кызмат көрсөтүүгө акы төлөөнүн тартиби;

10) турак жайларды белгиленген санитардык жана техникалык эрежелерге жана нормаларга, мыйзамдардын башка талаптарына ылайык турак жай фондусун пайдаланууну жана сактоону, контролдоону ишке ашыруу;

11) мамлекеттик турак жай көзөмөлүн жүзөгө ашыруу.

Башка мыйзамдарда жана башка ченемдик укуктук актыларда камтылган турак жай укугунун ченемдери ушул Кодекске ылайык келиши керек.

Башка мыйзамдарда жана башка ченемдик укуктук актыларда камтылган турак жай укугунун ченемдери ушул Кодекстин ченемдерине карама-каршы келген учурда, ушул Кодекстин ченемдери колдонулат.

2. Турак жайларды куруу, оңдоо жана кайра куруу, инженердик жабдууларды пайдалануу, коммуналдык кызматтарды көрсөтүү жана акы төлөө менен байланышкан турак жай мамилелерине ушул Кодексте белгиленген талаптарга ылайык тиешелүү мыйзамдар колдонулат.

3. Эгерде Кыргыз Республикасы катышуучусу болуп саналган, мыйзамда белгиленген тартипте күчүнө кирген эл аралык келишимде турак жай мыйзамдарында каралгандагыдан башка эрежелер белгиленсе, эл аралык келишимдин эрежелери колдонулат.

### **3-берене. Турак жай мыйзамдарынын принциптери**

1. Турак жай мыйзамдары төмөнкүдөй принциптерге негизделет:

- 1) турак жай фондун эксплуатациялоонун коопсуздугун камсыз кылууга;
- 2) турак жайдын менчик ээлеринин укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын сактоого жана коргоого;
- 3) турак жай фондун натыйжалуу пайдаланууга;
- 4) турак жай фондун максаттуу пайдаланууга;
- 5) бузулган турак жай укуктарынын калыбына келтирилишин камсыз кылууга;
- 6) турак жайга укуктар жөнүндө маалыматтардын жеткиликтүүлүгүнө;
- 7) турак жайдын кол тийбестигине;
- 8) турак жайга менчиктин бардык формаларынын теңдигине;
- 9) Жеткиликтүү турак жайга укукту ишке ашырууга таасир көрсөтүүчү чечимдерди кабыл алуунун бардык процесстерине жарандардын катышуусун камсыз кылууга.

2. Ушул Кодексте каралган негиздер боюнча жана тартиптен башкача эч ким өзү элеп турган турак жайдан чыгарып салынышы же турак жайды пайдалануу укугу, анын ичинде коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдү пайдалануу укугу чечилиши мүмкүн эмес.

### **4-берене. Турак жай укуктарынын объекттери**

1. Турак жайлар турак жай укуктарынын объекттери болуп саналат, аларга карата талаптар ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленет.

- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления 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.

2. Турак жайларды курууга жана эксплуатациялоонун коопсуздугуна коюлуучу эн төмөнкү талаптар тиешелүү техникалык регламенттерде белгиленет.

3. Турак жай жарандардын жашап турушу үчүн арналат. Көп батирлүү үйдөгү турак жайларды өнөр жайлык мүнөздөгү максаттар үчүн берүүгө, өткөрүп берүүгө, аларды соода орундары катары пайдаланууга, тейлөө чөйрөсүндөгү уюмдарды, анын ичинде мейманканаларды, жайгаштырууга, ошондой эле жашоодон тышкары кандай болбосун максаттар үчүн пайдаланууга тыюу салынат.

4. Турак жайды пайдалануу жана эксплуатациялоо турак жайда жашаган жарандардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын сактоону, өрт коопсуздугунун, санитардык-гигиеналык, экологиялык талаптарды жана мыйзамдардын башка талаптарын эске алуу менен, ошондой эле турак жайларды пайдалануунун Өкмөт тарабынан бекитилген эрежелерине ылайык жүзөгө ашырылат.

5. Турак жайы Өкмөт тарабынан бекитилген негиздер боюнча жана тартипте жашап туруу үчүн жараксыз деп таанылышы мүмкүн. Жашап туруу үчүн жараксыз турак жайларды турак жай фондунан чыгаруу Өкмөт тарабынан белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

#### **5-берене. Турак жай фонду**

1. Кыргыз Республикасынын аймагында турган турак жайлар турак жай фондун түзөт, турак жай фонду мамлекеттик (ведомстволук), муниципалдык, жеке же менчиктин башка формасында боло алат.

Турак жай фондун пайдалануунун уруксат берилген түрлөрүн эске алуу менен коомдук арналыштагы мекемелерди жана ишканаларды жайгаштыруу үчүн арналган турак үйлөрүндөгү турак эмес жайлар кирбейт.

2. Турак жай фонду пайдалануу максатына жана курулушунун мүнөзүнө жараша төмөнкүлөргө бөлүнөт:

- 1) көп батирлүү үйлөрдөгү турак жай фондуна;
- 2) жеке турак жай фондуна;
- 3) адистешкен турак жай фондуна;
- 4) көчмө турак жай фондуна.

3. Мамлекеттик бийлик жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жарандар тарабынан жетиштүү турак жайга укуктарын ишке ашырышы үчүн шарттарды төмөнкүлөр аркылуу түзүүгө милдеттүү:

- 1) турак жай-курулуш кооперативдерин колдоо;
- 2) Кыргыз Республикасынын турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарына мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүнөн турак жайларды берүү;
- 3) адистешкен турак жай фондун өнүктүрүү;
- 4) турак жайларды курууга дем берүү;
- 5) ипотекалык турак жай курулушун өнүктүрүү;
- 6) социалдык инфратүзүмдөрдү куруу жана өнүктүрүү;
- 7) турак жайга карата ченемдерди жана талаптарды (стандарттарды) белгилөө;
- 8) турак жайга укуктарды коргоону жана сактоону камсыз кылуу.

#### **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 предназначаются 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;



4. Жашоого жараксыз турак жайлар башка максаттарда пайдалануу үчүн кайра жабдылат же турак болбосо жайлардын менчик ээсинин же мыйзамдарда белгиленген тартипте ал ыйгарым укук берген органдын чечими боюнча бузулат.

#### **6-берене. Турак жай фондун пайдаланууну жана сактоону мамлекеттик эсепке алуу**

1. Менчигинин формасына, ошондой эле турак жайлардын белгиленген талаптарга ылайыктуулугуна карабастан, турак жай фондун пайдаланууну жана сактоону эсепке алуу мыйзамдарга ылайык атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар тарабынан жүзөгө ашырылат.

2. Турак жай фондун мамлекеттик эсепке алуу турак фондун техникалык эсепке алууну өз убагында жүргүзүүнү, анын ичинде турак жайлардын мыйзамда белгиленген талаптарга ылайыктуулугун камсыз кылуу менен байланышкан, аны техникалык инвентарлоону жана паспорттоштурууну карайт.

3. Турак жай фондун мамлекеттик эсепке алууну жүзөгө ашыруунун тартиби Өкмөт тарабынан белгиленет.

#### **7-берене. Турак жай укук мамилелеринин субъекттери**

1. Кыргыз Республикасынын жарандары, чет өлкө жарандары, жарандыгы жок адамдар, Кыргыз Республикасынын юридикалык жактары, чет өлкөлүк юридикалык жактар, мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары турак жай укук мамилелеринин субъекттери болуп саналат.

2. Кыргыз Республикасынын жарандары, чет өлкө жарандары, Кыргыз Республикасынын юридикалык жактары жана чет өлкөлүк юридикалык жактар турак жайларды курууга, аларды сатып алууга жана мыйзамдарда белгиленген тартипте аларды тескөөнү жүзөгө ашырууга укуктуу.

3. Кыргыз Республикасынын жарандары мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайларды ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген негизде жана тартипте сатып алууга укуктуу.

#### **8-берене. Турак жайларга укуктарды мамлекеттик каттоо**

Турак жайларга менчик укугу жана башка укуктар мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоого жатат.

#### **9-берене. Турак жайларды камсыздандыруу**

Турак жайлардын менчик ээлери турак жайларды камсыздандырууну жарандык мыйзамдарда каралган негизде жана тартипте жүзөгө ашырууга укуктуу.

### **2-глава. Мамлекеттик бийлик жана өз алдынча башкаруу органдарынын турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү компетенциясы**

#### **10-берене. Өкмөттүн компетенциясы**

Өкмөттүн компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

1) турак жай мамилелеринин чөйрөсүндө бирдиктүү мамлекеттик саясатты жүргүзүү;

- 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.

2) жарандардын турак жайларга керектөөлөрүн канааттандыруу үчүн зарыл шарттарды түзүү максаттарында турак жай чөйрөсүндө кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүгө көмөктөшүү;

3) жарандардын турак жай шарттарын жакшыртуу үчүн, анын ичинде турак жайларды сатып алуу же куруу үчүн субсидияларды же жеңилдетилген насыяларды белгиленген тартипте берүү жолу менен бюджеттик жана мыйзам тыюу салбаган акчалай каражаттардын башка булактарын пайдалануу;

4) турак жай курулушуна дем берүүчү программаларды бекитүү;

5) турак жай фондун мамлекеттик эсепке алуунун тартибин бекитүү;

6) турак жайларын пайдалануунун эрежелерин бекитүү;

7) жарандарды социалдык коргоо жана турак жайга мамлекеттик стандарттарды бекитүү;

8) турак жай реформасын өткөрүүнү уюштуруу;

9) жарандардын айрым категориялары үчүн мамлекеттик адистешкен турак жай фондунан турак жайларды берүүнүн тартибин аныктоо;

10) көчмө турак жай фондунан турак жайларды берүүнүн тартибин аныктоо;

11) турак жай мыйзамдарынын аткарылышын, турак жай фондун пайдаланууну жана сактоону, турак жайлардын белгиленген санитардык жана техникалык эрежелерге жана ченемдерге, мыйзамдардын башка талаптарына ылайыктуулугун көзөмөлдөө үчүн шарттарды түзүү;

12) турак жай курулушун жүзөгө ашырууда мыйзамдарда белгиленген талаптардын сакталышын көзөмөлдөөнү камсыз кылуу;

13) мамлекеттик турак жай фондунун үйлөрүндө турак жайды пайдаланганы үчүн акы төлөөнүн өлчөмдөрүн белгилөө;

14) турак жай курулушун өнүктүрүү Фондун түзүү жана аны башкаруу;

15) мамлекеттик турак жай фондунун көп батирлүү үйүн башкаруунун тартибин аныктоо;

16) турак жайга турак эмес жайларды кайра куруунун шарттарын жана тартибин аныктоо;

17) турак жайды жашоо үчүн жараксыз деп таануунун жана аны турак жай фондунан чыгарып салуунун тартибин аныктоо;

18) мажбурлоо сервитутун белгилөөнүн тартибин аныктоо;

19) турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндө ушул Кодексте каралган башка маселелерди чечүү;

20) көп батирлүү турак үйдүн жанындагы жер участкан жол-жоболоштуруунун жана чек араларын белгилөөнүн тартибин аныктоо.

#### **11-берене. Жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын компетенциясы**

Райондук мамлекеттик администрациялардын турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

1) мамлекеттик же жеке менчикте турган турак жай фондунун пайдаланылышын жана сакталышын, ушул фонддун турак жайларынын белгиленген санитардык жана

## **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;

техникалык эрежелерге жана ченемдерге, мыйзамдардын башка талаптарына ылайыктуулугун контролдоо;

2) мамлекеттик менчикте турган турак жайды Кыргыз Республикасынын жарандарына менчикке ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген негизде жана тартипте берүү;

3) мамлекеттик менчикте турган турак жайды Кыргыз Республикасынын жарандарына мүлктү жалдоо келишимдери жана көчмө турак жай фондунун турак жайларын кайтарымсыз пайдалануу келишимдери боюнча ушул Кодексте белгиленген тартипте берүү;

4) мамлекеттик менчикте турган турак жана турак эмес жайларды кайра куруу жөнүндө мыйзамда белгиленген тартипте чечим кабыл алуу;

5) жатаканаларга жана мейманкана тибиндеги үйлөргө турак үй статусун берүү жөнүндө чечим кабыл алуу;

6) мамлекеттин менчигинде турган адистешкен турак жай фондунун турак жайын Өкмөт тарабынан белгиленген тартипте берүү;

7) Өкмөт тарабынан белгиленген тартипте мажбурлоо сервитутун белгилөө;

8) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү башкарууга, талаптагыдай күтүүгө жана оңдоого чыгымдарга катышуудан баш тарткан жактарды администрациялык жоопкерчиликке тартуу;

9) мамлекеттик турак жай фондундагы же жеке турак жай фондундагы көп батирлүү үйлөрдү башкарууга башкаруучу уюмдар (башкаруучулар) менен ушул Кодексте көрсөтүлгөн учурларда келишимдерди түзүү;

10) турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын эсебин ушул Кодексте белгиленген тартипте жүргүзүү;

11) мамлекеттик менчикте турган турак жайлардын техникалык абалын жана өз убагында оңдоону көзөмөлдөөнү жүзөгө ашыруу;

12) мамлекеттик турак жай фондунун турак жайларын куруунун турак жай долбоорлорун ишке ашыруу;

13) мамлекеттик менчикте турган турак жайларды мыйзамдарда белгиленген тартипте жашоо үчүн жараксыз деп таануу;

14) турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндө ушул Кодексте каралган башка маселелерди чечүү.

#### **12-берене. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органдарынын компетенциясы**

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органдарынын турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

1) турак жай фондун өнүктүрүү жана куруу, коммуналдык тейлөө жана ушул жерди көрктөндүрүү программаларын бекитүү;

2) кызмат көрсөтүүлөрдү керектөөнүн ченемдерин жана өз компетенциясынын чектеринде тарифтерди бекитүү;

3) муниципалдык турак жай фондунун турак жайы үчүн акы төлөөнүн өлчөмүн жана акы төлөөнүн түзүмүн аныктоо;

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.

4) жарандарды социалдык коргоо: социалдык стандарттарды бекитүү жана жергиликтүү бюджеттин эсебинен турак жай субсидияларын берүү;

5) жарандардын укуктарын коргоо үчүн турак жай маселелери боюнча комиссияларды түзүү;

6) муниципалдык, анын ичинде адистешкен турак жай фондунан турак жайларын берүүнүн тартибин аныктоо;

7) муниципалдык ишканалар жана мекемелер, ошондой эле башка юридикалык жактар тарабынан көрсөтүлүүчү коммуналдык кызмат көрсөтүүлөргө тарифтерди бекитүү;

8) лифтик жабдууларды пайдаланууга тарифтерди бекитүү;

9) көп батирлүү үйдөгү жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруу үчүн башкаруучу уюмду (башкаруучуну) тандап алуу боюнча ачык конкурс өткөрүүнүн тартибин аныктоо;

10) муниципалдык турак жай фондунун көп батирлүү үйүн башкаруунун тартибин аныктоо;

11) турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ушул Кодексте каралган башка маселелерди чечүү.

### **13-берене. Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органдарынын компетенциясы**

Жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу органдарынын турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

1) муниципалдык турак жай фондунун пайдаланылышын жана сакталышын, ушул фонддун турак жайларынын белгиленген санитардык жана техникалык эрежелерге жана ченемдерге, мыйзамдардын башка талаптарына ылайыктуулугун контролдоо;

2) мамлекеттик менчикте турган турак жайды Кыргыз Республикасынын жарандарына менчикке ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген негизде жана тартипте берүү;

3) муниципалдык менчикте турган турак жайларды мөөнөттүү пайдаланууга берүү;

4) турак жана турак эмес жайларды кайра куруу жөнүндө мыйзамда белгиленген тартипте чечим кабыл алуу;

5) муниципалдык менчикте турган жатаканаларга жана мейманкана тибиндеги үйлөргө турак үй статусун берүү жөнүндө чечим кабыл алуу;

6) Өкмөт тарабынан белгиленген тартипте мажбурлоо сервитутун белгилөө;

7) муниципалдык турак жай фондунун турак жайларын мыйзамдарда белгиленген тартипте жашоо үчүн жараксыз деп таануу;

8) муниципалдык турак жай фондунун көп батирлүү турак үйлөрүн башкарууга башкаруучу уюмдар (башкаруучулар) менен келишимдерди түзүү;

9) башкаруучу уюмдардын (башкаруучулардын) иши үчүн теңшарттарды камсыз кылуу;

10) турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын эсебин алууну ушул Кодексте белгиленген тартипте жүргүзүү;

### **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.

### **Статья 13. Компетенция исполнительных органов местного самоуправления**

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;



11) ушул Кодексте белгиленген учурларда көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу боюнча келишимдерди түзүү үчүн ачык конкурстарды демилгелөө жана аларды өткөрүү;

12) көп батирлүү үйлөрдүн жалпы мүлкүн башкарууну жүзөгө ашыруучу жактардын, ошондой эле ушундай ишти жүзөгө ашырууга ниети бар адамдардын адистигин жогорулатуучу курстарды уюштуруу жана өткөрүү;

13) көп батирлүү үйлөрдөгү жалпы мүлктү башкаруу боюнча кызмат көрсөтүүлөргө жана иштерге белгиленген баалар тууралуу, бул бааларга ылайык акы төлөөнүн өлчөмдөрү жөнүндө, көрсөтүлүүчү кызматтардын жана аткарылуучу иштердин көлөмү, тизмеги жана сапаты тууралуу маалыматтарды берүү;

14) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү башкарууга, талаптагыдай күтүүгө жана оңдоого чыгымдарга катышуудан баш тарткан жактарды администрациялык жоопкерчиликке тартуу;

15) муниципалдык жана жеке менчикте турган турак жайлардын техникалык абалын жана өз убагында оңдоону көзөмөлдөөнү жүзөгө ашыруу;

16) турак жай мамилелерин жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ушул Кодексте каралган башка маселелерди чечүү.

#### **14-берене. Атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар**

1. Атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар турак жайлардын мамлекеттик эсебин алууну жүзөгө ашырат, көчмө турак жай фондун талаптагыдай абалда кармайт, ошондой эле турак жай фондун жана инженердик тутумдарды ушул Кодекске жана башка мыйзамдарга ылайык коопсуз курууну жана пайдаланууну камсыз кылат.

2. Турак жай мамилелерин жөнгө салууга катышкан атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарга төмөнкүлөр таандык:

1) жарандык коргоо, өрт жана радиациялык коопсуздук жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

2) шаар куруу жана архитектура жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

3) радиациялык коопсуздукту камсыз кылуу жагындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

4) санитардык-эпидемиологиялык көзөмөл боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

5) айлана чөйрөнү коргоо, экологиялык коопсуздукту камсыз кылуу жана жаратылышты пайдалануу чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

6) монополияга каршы саясат боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

7) чет өлкөлүк жарандарга турак жайларды сатып алууга макулдук берүү боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

8) кыймылсыз мүлккө укуктарды жана алар менен бүтүмдөрдү каттоо боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган;

9) социалдык өнүгүү чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган.

- 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;

## II БӨЛҮМ ТУРАК ЖАЙЛАРГА МЕНЧИК УКУГУ ЖАНА БАШКА УКУКТАР

### 3-глава. Турак жайларга менчик укугу

#### 15-берене. Турак жайларга менчик укугу

1. Жарандар, ошондой эле юридикалык жактар жеке менчигинде турак жайларга ээ болууга укуктуу.

Жарандардын жана юридикалык жактардын менчигинде турган турак жайлардын саны чектелбейт.

2. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары муниципалдык менчигинде турак жайларга ээ болууга, аларды ушул Кодексте, жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте жарандарга берүүгө укуктуу.

3. Мамлекеттик органдар мамлекеттик менчикте турган турак жайларга ээлик кылууну, пайдаланууну жана тескөөнү мыйзамдарда белгиленген шарттарда жана тартипте жүзөгө ашырат. Мамлекеттик органдар турак жайларды Кыргыз Республикасынын жарандарына ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте берет.

#### 16-берене. Турак жайларга менчик укугун жана башка укуктарды алуунун негиздери

1. Турак жай укуктарынын жана милдеттенмелеринин келип чыгышына төмөндөгүлөр негиз болуп саналат:

- 1) мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын актылары;
- 2) мыйзамдарда каралган келишимдер жана башка бүтүмдөр;
- 3) сот актылары;
- 4) юридикалык жактардын компетенттүү органдарынын юридикалык жакты кайра уюштуруу жөнүндө актылары;
- 5) турак жай-курулуш кооперативдерине мүчөлүк;
- 6) мыйзамдарда каралган башка негиздер.

2. Турак жайларга укуктар ушул укуктарды мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоо учурунан тартып келип чыгат.

#### 17-берене. Турак жайдын менчик ээсинин укуктары

Турак жайдын менчик ээси турак жайга болгон өз укуктарын анын дайындалышына ылайык жана ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген аны пайдалануу чектерине ылайык жүзөгө ашырат.

#### 18-берене. Турак жайдын менчик ээсинин милдеттери

1. Турак жайдын менчик ээси анын менчигинде турган турак жайды, ошондой эле жалпы үлүштүк менчик укугунда ага таандык башка мүлктү күтүү түйшүгүн тартат.

2. Турак жайдын менчик ээси аларды чарбакерсиз пайдаланууга жол бербестен, өзүнүн турак жайын жана жалпы мүлкүн талаптагыдай абалда кармоого, башка

- 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.

адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын, турак жайларды пайдалануунун эрежелерин, көп батирлүү үйдөгү же коммуналдык батирдеги турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн күтүү эрежелерин сактоого милдеттүү.

3. Турак жайдын менчик ээси башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын бузган, турак жайлардын же жалпы мүлктүн бүлүнүшүнө алып келген аракеттерди жасаган учурда, бүлүнгөн мүлктү калыбына келтирүү үчүн аларга келтирилген зыяндын ордун толтурууга милдеттүү.

4. Эгерде жалдоочу аны арналышы боюнча пайдаланбаса, башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын дайыма же болбосо олуттуу бузса, анын бүлүнүшүнө жол берүү менен, турак жайды жана жалпы мүлктү чарбакерсиз пайдаланса, турак жайдын менчик ээси турак жайды мөөнөттүү пайдалануу келишимин бир тараптуу тартипте бузууга милдеттүү.

5. Эгерде турак жайдын менчик ээси ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген өз милдеттерин аткарбаса, укуктары бузулган адамдар, же алардын өкүлдөрү менчик ээсин бузууларды четтетүүнүн зарылдыгы жөнүндө эскерте алышат, ал эми эгерде жайдын бүлүнүшүнө алып келсе – ошондой эле менчик ээсине жайды оңдоо үчүн кошумча мөөнөт дайындай алышат.

Эгерде турак жайдын менчик ээси эскертилгенден кийин башка адамдардын укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын бузууну же турак жайды арналышы боюнча пайдаланууну уланта берсе, ага тете белгиленген мөөнөттөрдө зарыл оңдоону жүргүзбөсө, укуктары бузулган адамдардын доосу боюнча сот соттук чечимди аткарууга чыгымдарды чыгарып салып, сатуудан түшкөн каражаттарды менчик ээсине төлөп берүү менен мындай жайды ачык сатыктардан сатуу жөнүндө чечим чыгара алат.

#### **19-берене. Турак жайдын менчик ээси менен бирге жашаган жарандардын укуктары жана милдеттери**

1. Турак жайдын менчик ээсинин үй бүлө мүчөлөрүнө аны менен бирге жашаган, жалпы чарба жүргүзгөн жана жалпы бюджетти бар жубайы, жакын туугандары кирет. Башка туугандары, эмгекке жөндөмсүз багуусундагылар жана башка адамдар, эгер жалпы чарба жүргүзсө, жалпы бюджетти болсо жана бирге жашашса менчик ээсинин үй бүлө мүчөлөрү болуп таанылышы мүмкүн.

2. Турак жайдын менчик ээсинин үй бүлө мүчөлөрү, бирге жашаган башка адамдар, эгерде макулдашууда башкача белгиленбесе, бул турак жайды анын менчик ээси менен тең пайдаланууга укугу бар. Турак жайдын менчик ээсинин үй бүлө мүчөлөрү, аны менен бирге жашаган башка адамдар турак жайды арналышы боюнча пайдаланууга жана сакталышын камсыз кылууга милдеттүү.

3. Турак жайдын менчик ээсинин аракетке жөндөмдүү үй бүлө мүчөлөрү менчик ээси менен бирге жашаган башка эгерде макулдашууда башкача белгиленбесе, ушул турак жайды пайдалануудан келип чыккан милдеттенмелер боюнча менчик ээси менен бирдей жоопкерчилик тартат.

4. Турак жайга менчик укугунун башка адамга өтүшү, эгерде макулдашууда башкача каралбаса, үй бүлө мүчөлөрүнүн же менчик ээси менен бирге жашаган башка адамдардын турак жайды пайдалануу укугун токтотуу үчүн негиз болуп саналат.

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.

**20-берене. Көп батирлүү үйдөгү турак эмес жайдын менчик ээсинин укуктары жана милдеттери**

1. Көп батирлүү үйдөгү турак эмес жай – көп батирлүү үйдүн курулушун жүзөгө ашыруу боюнча баштапкы долбоорунда каралган, жашап туруудан башка максаттар үчүн пайдаланылуучу, соода, коомдук тамактануу, турмуш-тиричилик жактан тейлөө уюштуруу, эмканалар, офистер жана өнөр жайлык мүнөздөгү эмес башка уюмдар үчүн арналган жай.

Көп батирлүү үйдөгү турак эмес жайларына мыйзамда белгиленген тартипте турак жайдын (батирлердин, бөлмөлөрдүн) багытын өзгөртүп кайра куруунун натыйжасында ушундай статус алган турак эмес жайлар да кирет.

2. Көп кабаттуу үйдөгү турак эмес жайлардын менчик ээлери көп батирлүү үйлөрдөгү турак жайлардын жалпы мүлкүнүн да менчик ээлери болуп саналышат.

3. Көп батирлүү үйдөгү турак эмес жайлардын менчик ээлери алардын сакталышын, талаптагыдай техникалык жана санитардык абалын камсыз кылууга, өз эсебинен жайлардын учурдагы жана капиталдык оңдоону жүргүзүүгө, көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү жана оңдоо боюнча жалпы чыымдарды тартууга, ошондой эле өрткө каршы эрежелерди сактоого, отун-энергетика ресурстарын үнөмдөө боюнча чараларды көрүүгө милдеттүү.

Турак эмес жайдын менчик ээсинин көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү жана оңдоо боюнча жалпы чыгымдардагы катышуу үлүшү көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын жалпы аянтына карата анын менчигиндеги турак эмес жайдын аянтынын катышына жараша аныкталат.

4. Ага таандык жайды өз алдынча кайра курууга же кайра өзгөртүүгө жол берген көп батирлүү үйдөгү турак эмес жайдын менчик ээси мыйзамда белгиленген тартипте жоопкерчилик тартат жана бул жайды өз эсебинен мурдагы абалына келтирүүгө милдеттүү.

5. Көп батирлүү үйдөгү турак эмес жайларда өнөр жай өндүрүштөрүн жайгаштырууга жол берилбейт. Бул жайларда уруксат берилген жумуштардын түрлөрүнүн тизмеги Өкмөт тарабынан аныкталат.

**21-берене. Көп батирлүү үйдөгү бириктирилип же улай салынган жайдын менчик ээсинин укуктары жана милдеттери**

1. Баштапкы долбоорда каралбаган жана имараттын конструктивдүү бөлүктөрүндө же үйдүн жанындагы жер участкана кошумча куруунун натыйжасында пайда болгон көп батирлүү үйдөгү турак же турак эмес жай бириктирилип же улай салынган жай болуп эсептелет.

2. Бириктирилип же улай салынган жайларды куруу көп батирлүү үйдүн бардык турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин макулдугу менен мыйзамдарда белгиленген талаптарга ылайык жүзөгө ашырылат.

3. Бириктирилип жана улай салынган жайлардын менчик ээлери көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүнүн менчик ээлери болуп саналышпайт.

**22-берене. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлккө менчик укугу**

1. Бирден ашуун менчик ээсин тейлеген жайлар, үй ичиндеги тарамдар жана инженердик жабдуулар (подъезддер, вестибюлдар, батир аралык тепкич чарчылары жана

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 непрямого 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.



аянтчалар, тепкичтер, желдеткич жана лифт шахталары, батирден тышкаркы коридорлор, коридорлор, кир жайгычтар, кир жуучу орундар, кампа-жайлар, чатыр, техникалык кабаттар, жер төлөлөр, өткөөл шлюздар, акыр-чикир камералары, акыр-чикир өткөргүчтөр, чатырдын асты (чатыр жапмасы), имараттын курулуш конструкциялары, башка кошумча жайлар жана башкалар), ошондой эле үй жанындагы жер участкатору көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчиги болуп саналат.

2. Көп батирлүү үйдүн лифт жабдуусу көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчигинде, мамлекеттик же муниципалдык менчикте болушу мүмкүн.

3. Лифт жабдууларынын менчик ээлери болуп саналган мамлекеттик органдар жана өз алдынча башкаруу органдары капиталдык оңдоону жүзөгө ашыруу шартында көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлерине гана аларды өткөрүп бере алат.

4. Жалпы үлүштүк менчикте турган мүлктүн менчик ээлери бул мүлктү күтүү үчүн жалпы мүлктүн өзүнө тийиштүү үлүшүнүн көлөмүнө жараша каражат чыгымдоо түйшүгүн тартат.

5. Көп батирлүү үйдүн турак же турак эмес жайынын менчик ээси жалпы мүлктөгү өз үлүшүн ажырата албайт, ошондой эле бул үлүштү турак жана турак эмес жайдагы менчик укугунан өзүнчө берүүгө алып келген аракеттерди жасай албайт.

6. Жалпы мүлктүн бир бөлүгүн мыйзамдарда белгиленген тартипте пайдаланууга алган көп батирлүү үйдүн турак же турак эмес жайларынын менчик ээлери аны макулдашууда же мыйзамдарда каралган шарттарда пайдаланууга укуктуу жана аны ажыратууга укуксуз.

7. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчигинде турган мүлк ушул Кодексте белгиленген учурларда, ушундай менчик ээлеринин жалпы чогулушунун чечими боюнча ушул Кодексте белгиленген тартипте башка адамдардын башкаруусуна өткөрүлүп берилет.

8. Көп батирлүү үй кыйраган, анын ичинде капыстан жок болгон же бузулган учурда, турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлери жер участкасуна, ушул үйдү ыңгайлуулуктарга үчүн арналган анда жайгашкан башка объектерге үлүштүк укугун сактап калат.

### **23-берене. Көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүштөрдү аныктоо**

1. Турак же турак эмес жайынын менчик ээсинин көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүшү бир менчик ээсинин турак же турак эмес жайынын жалпы аянтынын көп батирлүү үйдөгү турак же турак эмес жайлардын жалпы аянтына карата аныкталат.

2. Көп батирлүү үйдөгү жайга менчик укугу башка адамга өткөндө ал мурдагы менчик ээсиндей эле ошол үйдөгү жалпы мүлккө ошол эле көлөмдө менчик укугунун үлүшүнө ээ болот. Көп батирлүү үйдөгү жайга менчик укугунун башка адамга өтүшү боюнча келишим жалпы мүлккө менчик укугунун үлүшүнүн өтүшү коштолбосо, маанисиз болуп саналат.

Көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктөгү үлүшкө менчик укугу мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоого жатат.

**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.

Жалпы мүлктөгү үлүш өлчөмү жөнүндөгү маалыматтар турак үйдүн жана батирдин техникалык паспортуна киргизилет.

3. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээси көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктөгү өзүнүн үлүшүн натуралый бөлүүнү жүзөгө ашырууга укуксуз.

**24-берене. Коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдүн менчик ээлеринин жалпы мүлккө менчик укугу**

1. Коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдүн менчик ээлерине бир бөлмөдөн ашыкты тейлөө үчүн пайдаланылуучу ал батирдеги жайлар жалпы үлүштүк менчик укугунда таандык болот.

2. Коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдүн менчик ээлери ушул батирдеги жалпы мүлктү күтүүгө чыгымдардын оордугун чогуу тартышат.

3. Коммуналдык батирдеги бөлмөнүн менчик ээсинин жалпы мүлктү күтүүгө жумшалуучу милдеттүү чыгымдардагы үлүшү көрсөтүлгөн менчик ээсинин бул батирдеги жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүшү менен аныкталат.

**25-берене. Коммуналдык батирдеги жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүшүн аныктоо**

1. Коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдүн менчик ээлеринин жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүштөрү тең деп таанылат.

2. Коммуналдык батирдеги бөлмөнүн менчик ээсинин көп батирлүү турак үйдөгү жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүшү ушул бөлмө аянтынын коммуналдык батирдеги бардык бөлмөлөрдүн аянттарынын суммасына карата катышы коммуналдык батирдин жалпы аянтынын көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын жалпы аянтына карата катышына көбөйтүлүү менен аныкталат.

3. Бөлмөнүн менчик ээсинин коммуналдык батирдеги жалпы мүлккө менчик укугундагы үлүш көрсөтүлгөн бөлмөгө менчик укугунун тагдыры кайталанат.

4. Коммуналдык батирдеги бөлмөнүн менчик ээси төмөнкүлөргө укуксуз:

1) ушул батирдеги жалпы мүлккө карата менчик укугундагы өзүнүн үлүшүн натуралай бөлүп берүүгө;

2) ушул батирдеги жалпы мүлккө карата менчик укугундагы өз үлүшүн бөлүп берүүгө, ошондой эле ушул үлүштү аталган бөлмөгө карата менчик укугунан ажыратып бөлүп берүүгө алып келүүчү башка аракеттерди жасоого.

5. Коммуналдык батирдеги бөлмөнү сатууда ушул коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдүн калган менчик ээлери Жарандык кодексинде белгиленген тартипте жана шарттарда бөлүнүп жаткан бөлмөнү сатып алууга артыкчылыктуу укукка ээ болушат.

**26-берене. Турак жайларды пайдалануу укугу**

1. Турак жайларды мөөнөттүү, анын ичинде ижара шартында пайдалануу укугуна Кыргыз Республикасынын жарандары, чет өлкөлүк жарандар, жарандыгы жок адамдар, юридикалык жактар, чет өлкөлүк юридикалык жактар, мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары ээ болушат.

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.

**Статья 25. Определение долей в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире**

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.

2. Турак жайлардын менчик ээлери ушул Кодекстин жоболоруна ылайык жарандык-укуктук келишимдердин негизинде аларды мөөнөттүү жана мөөнөтсүз пайдаланууга берүүгө укуктуу.

3. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун турак жайлары Кыргыз Республикасынын жарандарына мөөнөттүү пайдаланууга, анын ичинде ижара шарттарында ыйгарым укуктуу органдар тарабынан ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте берилет.

#### **27-берене. Турак жайлардын сервитуту**

1. Турак жайлардын сервитуту тараптардын макулдашуусу боюнча (ыктыярдуу сервитут), же зарылчылык болгондо, ыйгарым укуктуу органдын чечиминин негизинде (мажбурлоо сервитуту) белгилениши мүмкүн.

2. Сервитутту белгилөө жөнүндө келишим (ыктыярдуу сервитут) төмөнкүлөрдү камтыйт:

- 1) сервитут жүктөлгөн жайдын сыпатталышын;
- 2) сервитутту белгилөөнүн шарттарын жана мөөнөттөрүн;
- 3) сервитуттун жайгашкан жерин көрсөтүү менен турак жайдын планын же картасын.

3. Ушул Кодексте жана башка мыйзамдарда каралган учурларда, ыйгарым укуктуу орган кызыкдар адамдын талабы боюнча мажбурлоо сервитутун белгилөөгө укуктуу.

4. Мажбурлоо сервитуту төмөнкүлөрдү камсыз кылуу үчүн белгиленет:

1) эгерде башка кирүү мүмкүн болбосо, кыйла кыйын, же болбосо теңдеш эмес чыгымдарды талап кылса турак жайга кирүүнү;

2) мажбурлаган сервитутту белгилөөсүз камсыз кылынышы мүмкүн болбогон электр берүүчү жана байланыш чубалгыларын тартуу жана эксплуатациялоо, суу менен камсыздоо, жылуулук менен камсыздоо, мелиорация жана башка муктаждыктар.

5. ыйгарым укуктуу органдын сервитутту белгилөөнү же белгилөөдөн баш тартууну караган чечими сервитутту белгилөөгө кызыкдар адам тарабынан сотко дагтанылышы мүмкүн.

6. Турак имаратындагы турак же турак эмес жайга сервитут жүктөө турак жайдын менчик ээсин турак жайын пайдалануу жана тескөө укугунап ажыратпайт.

7. Мажбурлоо сервитутун белгилөө менен турак жайдын менчик ээсине келтирилген чыгымдардын ордун толтуруу анын кызыкчылыгында сервитут белгиленген адам тарабынан кайтарылууга жатат.

Чыгымдардын өлчөмү ыйгарым укуктуу орган тарабынан, менчик ээси макул болбогон учурда - сот тарабынан аныкталат.

8. Укугуна мажбурлоо сервитуту жүктөлгөн турак жай менчик ээси кызыкчылыгына сервитут белгиленген адамдан зыяндардын ордун толтуруунун эсебине ошого тете төлөм талап кылууга укуктуу.

9. Көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлк объекттери сервитут менен оордотулушу мүмкүн.

10. Сервитут кызыкдар адамдардын жана ушул мүлктүн менчик ээлеринин ортосундагы келишимдин негизинде белгиленет. Сервитутту белгилөө тууралуу же жалпы

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.

мүлк объекттерин пайдалануу келишиминин шарттары тууралуу талаш-тартыштар сот тартибинде чечилет.

### **28-берене. Турак жайга укукту берүүдө, отүүдө сервитуттун сакталышы**

1. Эгерде ушул Кодексте башкача каралбаса, турак жайга укукту берген, өткөн учурда сервитут сакталып калат.

2. Сервитут сатып алуу-сатуунун, күрөөнүн өз алдынча предмети болушу мүмкүн эмес жана пайдаланууну камсыз кылуу үчүн сервитут белгиленген турак жайдын менчик ээси болуп саналбаган адамдарга кандайдыр бир ыкма менен берилиши мүмкүн эмес.

3. Мажбурлоо сервитуту ыйгарым укуктуу органдын же соттун чечими боюнча сервитутту белгилөө негиздеринин жоюлушуна байланыштуу токтотулушу мүмкүн.

### **29-берене. Турак жайга менчик укугунун жана башка укуктардын токтотулушу**

Турак жайга менчик укугу жана башка укуктар аларды токтотууга негиз болуп саналган жагдайлардан улам ыктыярдуу негизде жана мажбурлоо тартибинде токтотулушу мүмкүн. Турак жайларга менчик укугу жана башка укуктар төмөнкү учурларда токтотулушу мүмкүн:

- 1) турак жайдын менчик ээси ээлигин башка адамга өткөрүп бергенде;
- 2) менчик ээси же жалдоочу турак жайга укугунан ыктыярдуу баш тартканда;
- 3) мураскерлери болбогондо турак жайдын менчик ээси же жалдоочу каза болгондо;
- 4) турак жайды пайдалануу мөөнөтү бүткөндө;
- 5) ага байланыштуу кызматтык турак жай берилген эмгек жана аларга тендештирилген мамилелер токтогондо;
- 6) жеңүүгө болбогон күчтүн аракеттеринин натыйжасында турак жайды андан ары пайдаланууга мүмкүн болбогондо;
- 7) турак жайды жалдоого берүүчү болуп саналган юридикалык жак жоюлганда;
- 8) мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган турак жайды жалдоочу Кыргыз Республикасынын жарандыгынан чыкканда;
- 9) менчик ээсинин карыздары боюнча жер участкасы менен бирге турак жайына мыйзамга ылайык акы төлөтүп алууда;
- 10) бузууга жаткан турак жайы менен бирге жер участкасын ушул Кодексте жана башка мыйзамдарда каралган негиздер боюнча жана тартипте алып коюуда.

### **30-берене. Жер участкаларын алып коюу менен байланыштуу бузууга жаткан турак жайлардын менчик ээлерине компенсация төлөп берүү**

1. Коомдук муктаждыктар үчүн жер участкаларын алып коюу менен байланыштуу мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүнөн турак жайлар бузулган турак жайдын турак аянтынан кем эмес өлчөмдө турак жайлардын менчик ээлеринин менчигине берилет же турак жайдын рыноктук сатып алуу баасы төлөнүп берилет.

Мында бузууга жаткан турак жайлардын менчик ээлери тандоо уугуна ээ.

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;



2. Турак жайды сатып алуунун рыноктук баасы турак жайдын рыноктук наркын, жер участкана укукту, ошондой эле үчүнчү жактардын алдындагы милдеттенмелеринин мөөнөтүнөн мурда токтотулушуна байланыштуу менчик ээсине келтирилген зыянды өзүнө камтыйт.

3. Төмөнкүлөр коомдук муктаждыктар болуп саналат:

1) Кыргыз Республикасынын эл аралык милдеттенмелерин аткаруу;

2) бул объекттерди жайгаштыруунун мүмкүн болуучу башка варианттары болбогондо мамлекеттик же муниципалдык маанидеги төмөндөгү объекттерди жайгаштыруу:

а) коргонуу жана коопсуздук объекттери;

б) транспорт, байланыш жолдору, информатика жана байланыш объекттери;

в) Кыргыз Республикасынын Мамлекеттик чегарасынын статусун жана коргоону камсыз кылуучу объекттер;

г) табигый монополиялардын субъекттеринин ишин камсыз кылуучу объекттер;

д) инженердик, жол-транспорттук инфраструктуралардын (имараттар, курулмалар жана тилкелик трассалар), ошондой эле информатика жана байланыш, электр жана газ менен камсыздоо объекттери;

е) республикалык же жергиликтүү бюджеттин каражаттарынын эсебинен курулуш жаткан социалдык инфраструктуралардын объекттери;

ж) муниципалдык маанидеги жылуулук жана суу менен камсыздоо объекттери.

4. Коомдук муктаждыктар үчүн жер участкаларын алып коюунун тартиби жана шарттары жер мыйзамдарында аныкталат.

#### **4-глава. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу**

##### **31-берене. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу**

1. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруу жарандардын жагымдуу жана коопсуз жашоо шартын, көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүүнүн белгиленген ченемдерине жана эрежелерине ылайык болушун, көрсөтүлгөн мүлктү пайдалануу маселелерин өз убагында жана квалификациялуу чечүүнү камсыз кылышы керек.

2. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруу төмөнкүдөй жүзөгө ашырылат:

1) көп батирлүү үй төрттөн ашпаган батирди өзүнө камтыган учурларда жайлардын менчик ээлери тарабынан;

2) келишимдин негизинде башкаруучу уюм (юрдикалык жак) же башкаруучу (жеке ишкер статусуна ээ жеке жак) тарабынан;

3) турак жайдын менчик ээлеринин шериктиктери тарабынан;

4) турак жай, турак жай-эксплуатациялык кооперативдери тарабынан;

5) ушул Кодексте белгиленген учурда, адистешкен мамлекеттик же муниципалдык мекемелер тарабынан.

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.

3. Көп батирлүү үйдүн турак же турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруунун ыкмасы жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушунда тандалып алынат. Башкаруунун ыкмасын тандап алуу жөнүндө жалпы чогулуштун чечими турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы санынын ичинен көпчүлүк добуш менен кабыл алынат жана көп батирлүү үйдөгү жайлардын бардык менчик ээлери үчүн милдеттүү болуп саналат.

4. Эгерде көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлери көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү башкаруунун ыкмасын ушул Кодекс күчүнө киргенден кийин алты айдын ичинде тандап албаса, ыйгарым укуктуу орган ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте башкаруучу уюмду же башкаруучуну тандап алуу боюнча ачык конкурс өткөрүүнү демилгелейт жана өткөрөт.

5. Ыйгарым укуктуу орган конкурс өткөргөнгө чейин он беш күндөн кечиктирбестен көп батирлүү үйдөгү турак же турак эмес жайлардын бардык менчик ээлерин конкурсанттар (башкаруучулар) тарабынан сунушталган башкаруу келишимдеринин шарттары менен тааныштырууга милдеттүү.

6. Башкаруучу орган ачык конкурс өткөрүлгөн күндөн тартып он күндүн ичинде көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын бардык менчик ээлерин анын натыйжалары жөнүндө кабарландырат.

7. Ачык конкурстун натыйжалары жөнүндө протоколго жеңип чыккан башкаруучу уюм менен ыйгарым укуктуу орган (башкаруучу) тарабынан кол коюлат жана келишимдин күчүнө ээ болот.

8. Турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушу көп батирлүү үйдүн жайларынын менчик ээлеринин ичинен башкаруучу уюм (башкаруучу) менен тиешелүү келишимдерге кол коюуга өкүлдөрдү берүүгө укуктуу.

9. Жалпы мүлктү башкаруу келишими түзүлгөн учурдан тартып бир жылдан кечиктирбестен ыйгарым укуктуу орган ушул үйдү башкаруу ыкмасын тандап алуу жөнүндө маселени чечүү үчүн ушул үйдөгү турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушун чакырат.

### **32-берене. Турак жайлардын ээлеринин көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруусу**

1. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн турак жайдын менчик ээлери тарабынан башкарууда жалпы мүлктү күтүү жана пайдалануу боюнча чечимдер турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушунда кабыл алынат. Мында чечим турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы санынын көпчүлүк добуштары менен кабыл алынат.

2. Турак жайлардын менчик ээлери көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу боюнча алардын кызыкчылыктарын билдирүүгө адамга мыйзамдарда белгиленген тартипте ыйгарым укук берүүгө укуктуу.

### **33-берене. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруучу уюм же башкаруучу тарабынан башкарылышы**

1. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлери турак жайдын менчик ээлеринин жалпы чогулушунун чечиминин негизинде көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу тууралуу келишим түзүүгө конкурс жарыялайт.

2. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруу башкаруучу уюм же башкаруучу тарабынан келишимдин

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, инициирует 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.

негизинде жүзөгө ашырылат. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын жалпы мүлкүн ишенимдүү башкаруу келишимин түзүүнүн тартиби, формасы жана иштөө шарттары жарандык мыйзамдарда белгиленет.

3. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкаруу келишимин өзгөртүү жана (же) бузуу жарандык мыйзамдарда каралган тартипте жүзөгө ашырылат.

4. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу бир гана башкаруучу же башкаруучу уюм тарабынан жүзөгө ашырылат.

5. Эгерде көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы чогулушунда башка башкаруучу уюм (башкаруучу) тандалса же жалпы мүлктү башкаруунун башка ыкмасы тандалса, башкаруучу уюм (башкаруучу) жалпы мүлктү башкаруу келишими токтотулганга чейинки отуз күндө көп батирлүү үйгө бардык техникалык документтерди жана ушундай үйдү башкарууга байланышкан башка документтерди тиешелүү өкүлдөрүнө өткөрүп берүүгө милдеттүү.

6. Эгерде көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу келишиминде башкача белгиленбесе, башкаруучу уюм (башкаруучу) жыл сайын учурдагы жылдын биринчи кварталынын ичинде көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлерине өткөн жылдагы башкаруу тууралуу келишимдин аткарылышы жөнүндө отчет берет.

#### **34-берене. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүнүн турак жай менчик ээлеринин шериктиги тарабынан башкарылышы**

1. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээleri көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу үчүн турак жай менчик ээлеринин шериктигине биригүүгө укуктуу.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин уюштуруунун жана анын ишинин тартиби мыйзамда аныкталат.

#### **35-берене. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүнүн турак жай же турак жай-эксплуатациялык кооперативдер тарабынан башкарылышы**

1. Турак жана турак эмес жайлардын менчик ээleri көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу үчүн турак жай жана турак жай – эксплуатациялык кооперативдерди уюштурууга укуктуу.

2. Турак жай жана турак жай – эксплуатациялык кооперативдерди уюштуруунун жана ишинин тартиби мыйзамда аныкталат.

#### **36-берене. Мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу**

1. Бардык турак жайлары мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу үй балансында турган ыйгарым укуктуу орган тарабынан ачык конкурстун натыйжалары боюнча же көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруу үчүн адистешкен мамлекеттик же муниципалдык мекемени түзүү жолу менен тандалып алынган башкаруучу уюм менен башкаруу келишимин түзүү жолу менен жүзөгө ашырылат.

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.

2. Бардык турак жайлары мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруунун тартиби тиешелүүлүгүнө жараша Өкмөт же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы тарабынан белгиленет.

### **37-берене. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлктү күтүүгө чыгымдарды төлөө**

1. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайдын менчик ээси жалпы үлүштүк менчикте турган көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкарууга чыгымдарга башкаруунун тандап алынган формасына карабастан бул мүлккө жалпы менчик укугундагы өз үлүшүнө тете өлчөмдө катышууга милдеттүү.

2. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкарууга акы өлчөмү турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушунун чечими менен аныкталат жана бир жылга аныкталат.

3. Көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкарууга чыгымдарды төлөө боюнча милдеттер ушул үйдөгү турак жайга менчик укугу пайда болгон учурдан тартып ушул үйдөгү турак жайлардын (турак жана турак эмес) бардык менчик ээлерине жайылтылат.

4. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайга менчик укугу жаңы менчик ээсине өткөндө ага жалпы мүлктү башкарууга чыгымдарды төлөө боюнча милдеттенмелер да өтөт.

5. Турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин убактылуу болбошу көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкарууга чыгымдарды төлөөдөн бошотуу үчүн негиз болуп саналбайт.

6. Жалпы мүлктү башкарууга чыгымдарды төлөө боюнча карыздары бар турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлери турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкаруу органдарында, турак жай же турак жай-эксплуатациялык кооперативдерде кызмат орундарын ээлей алышбайт.

7. Ыйгарым укуктуу органдар же көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн башкаруучу адамдар жалпы мүлктү күтүүгө чыгымдарды төлөө боюнча карыздарды турак жайлардын менчик ээлеринен өндүрүп алуу жөнүндө сотко кайрылууга укуктуу.

## **III БӨЛҮМ**

### **ТУРАК ЖАЙГА УКУКТУ ИШКЕ АШЫРУУ**

#### **5-глава. Мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган турак жайларды берүү**

### **38-берене. Мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган турак жайларды берүү**

1. Мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган турак жайды берүү турак жайлардын менчик ээлери тарабынан он жылдык мөөнөткө акысын төлөп мөөнөттүү пайдаланууга берүүнүн негизинде жүзөгө ашырылат.

2. Ушул Кодексте белгиленген учурларда, мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайлар Кыргыз Республикасынын жарандарынын менчигине берилиши мүмкүн.

3. Жашоо үчүн жарандарга берилүүчү турак жайы ошол калктуу конуштун шарттарына жараша ыңгайлаштырылып, белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга жооп бериши керек.

**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.



Бериле турган турак жайлар турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж болгон адам мурда эсепте турган ошол калктуу конуштун чегинде болушу керек.

4. Авариялык жана эски үйлөрдөгү, барактардагы, жер төлөлөрдөгү жана турак жай үчүн ыңгайлаштырылбаган башка курулуштардагы, ошондой эле бузууга капиталдык ондоого же болбосо турак эмес жайга өткөрүүгө жаткан үйлөрдөгү бошогон турак жайларды берүүгө жол берилбейт.

Турак жайы жарандарга турак жай аянтынын ченеминен төмөн эмес берилет.

5. Кыргыз Республикасынын турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарына турак жай берүү кезектүүлүк тартибинде жүргүзүлөт.

6. Турак жайлар ошол калктуу конушта туруктуу жашаган жарандарга, эреже катары бир үй-бүлөгө берилет.

7. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж катары эсепке туруу укугу мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүнөн мүлктүк жалдоо келишимдери боюнча алар турак жайларды алганга чейин же аларды эсептен чыгаруунун ушул Кодексте каралган негиздерин тапканга чейин жарандарда сакталат.

8. Мамлекеттик же муниципалдык менчикте турган турак жайды берүү ыйгарым укуктуу органдар тарабынан формасы жана маанилүү шарттары жарандык мыйзамдарда белгиленген мүлктүк жалдоо келишиминин негизинде жүргүзүлөт.

9. Ушул Кодексте белгиленген тартипте берилген мүлктүк жалдоо келишими боюнча турак жайды пайдалануу ушул Кодексте белгиленген талаптарга эске алуу менен турак жайды мүлктөй жалдоо келишимине ылайык жүзөгө ашырылат.

### **39-берене. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды таануу негиздери**

1. Кыргыз Республикасынын төмөнкү жарандары турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп таанылат:

1) ошол калктуу конушта турак жай аянты менен камсыз кылууну эсепке алуу менен тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органынын чечими менен үй-бүлөнүн ар бир мүчөсүнө аныкталган деңгээлден турак жай аянты менен камсыз болгондор;

2) белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга жооп бербеген турак жайда жашагандар;

3) өзүнүн менчигинде же үй бүлө мүчөлөрүнүн, аны менен бирге жашаган жакын туугандарынын менчигинде турак жайы болбогон жана ошол административдик-аймактык бирдиктин аймагында үч жылдан, республикага баш ийген шаарлар үчүн, ал эми калган аймактарда – бир жылдан кем эмес жашагандар;

4) өзүнүн менчигинде же аны үй-бүлө мүчөлөрүнүн алар жашаган калктуу конуштун аймагында менчигинде мурда жеке турак жай курулушу үчүн берилген жер участогу болбогондор;

5) коммуналдык батирде жашаган үй-бүлөсүнүн курамында бир батирде бирге жашоого мүмкүн болбогон айрым бир өнөкөт оорулардын оор формалары менен жабыркаган оорулуулар болгондо;

6) мезгилдик жана убактылуу жумушчуларды, ошондой эле окуусуна байланыштуу жайгаштырылган жарандарды кошпогондо, жатаканаларда жашагандар;

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

7) акыркы беш жылдын ичинде менчигинде болгон турак жайы алынып коюлгандыгынан көрүнгөн өзүнүн турак жай шарттарынын начарлашына багытталган жарандык-укуктук аракеттерди жасабагандар.

2. Кыргыз Республикасынын жарандары мыйзамдарда каралган башка негиздер боюнча да турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп таанылат.

#### **40-берене. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуу**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуу мамлекеттик органдарда же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарында жашаган жери боюнча жүзөгө ашырылат.

2. Турак жай фонду бар жана турак жай курулушун жүргүзгөн уюмдарда иштеген же турак жай курулушунда үлүштүк катышы бар турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эске алуу иштеген жери боюнча, алардын каалоосу боюнча, жашаган жери боюнча да жүзөгө ашырылат. Алар менен катар эле пенсияга кетүүсү менен байланыштуу уюмдарда ишин таштаган жарандар эсепке алынат.

3. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуунун тартиби, ошондой эле жарандарга турак жайларды берүүнүн кезегин аныктоо ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленет.

#### **41-берене. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуунун тартиби**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды жашаган жери боюнча эсепке алуу турак жай маселелери боюнча комиссиянын корутундусу болгондо ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органынын чечими менен, ал эми иштеген жери боюнча – администрация менен уюмдун профсоюздук комитетинин биргелешкен чечими менен жүргүзүлөт.

2. Биринчи кезекте турак жайларды алууга укугу бар жарандар өзүнчө тизмелерде эсепке алынат.

Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж эсепке алынган жарандардын тизмеси ар жыл сайын такталууга жана жалпыга маалымдоо каражаттарынын расмий булактары аркылуу жарыяланып жатат.

Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөр укуктарды каттоо боюнча атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын эсебин жүргүзгөн ыйгарым укуктуу органдардын суроо-талаптары боюнча кыймылсыз мүлккө менчик укуктары катталгандар жөнүндө маалыматтарды берүүгө милдеттүү.

3. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке коюу жөнүндө арыз тиешелүү ыйгарым укуктуу органга же уюмга келип түшкөн күндөн тартып бир айдын ичинде каралат.

Чечим кабыл алынган жөнүндө жаранга жазуу жүзүндө билдирилет.

4. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуу жана аларга турак жайларды берүү маселелери боюнча ыйгарым укуктуу органдардын чечимдери сот тартибинде даттанылышы мүмкүн.

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

**42-берене. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсептен чыгарууга негиздер**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандар эсептен төмөнкүдөй учурларда чыгарылат:

- 1) турак жай шарттарын жакшыртууга укук берүүчү негиздерин жоготкондо;
  - 2) башка калктуу конушка туруктуу жашаган жерине кеткенде;
  - 3) пенсияга чыкканына, мөөнөттүү аскер кызматына чакырылганына байланыштуу бошотулган учурлардан тышкары, жаран эсепте турган уюм менен эмгек келишими токтотулганда;
  - 4) жаран турак жай шарттарын жакшыртуу муктаждыгы жөнүндө чындыкка дал келбеген маалыматтарды бергенде же болбосо эсепке алуу жөнүндө маселени чечүүдө кызмат адамдары тарабынан укук ченемсиз аракеттер жасалганда;
  - 5) беш жылдан ашык мөөнөткө эркинен ажыратылганда;
  - 6) эсепте турган жери боюнча эсептен чыгаруу жөнүндө арыз бергенде.
2. Жарандар эсепке алуу жөнүндө чечим чыгарууга укугу бар орган тарабынан эсептен чыгарылат.

Кабыл алынган чечим жөнүндө жаранга жазуу жүзүндө билдирилет.

3. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаждардын эсебинде турган жаран башка жерге туруктуу жашаган жерине кетсе же кайтыш болсо, эгерде анын үй-бүлө мүчөлөрүн турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп таануу үчүн негиздер жоюлбаса, анын ордуна анын үй-бүлө мүчөлөрүнүн бири эсепке коюлат. Мында үй-бүлө мүчөсү, эгерде ал ушул уюмда иштеген учурда гана иштеген жери боюнча эсепке коюлат, ал эми эсепте турган жаран өндүрүштөгү кырсыктын же кесипкөй оорунун натыйжасында кайтыш болгон учурда, үй-бүлө мүчөсү анын иштеген жерине карабастан эсепке алынат.

4. Уюмдарда турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандарды эсепке алуунун абалын контролдоо кесипкөй бирликтердин тиешелүү органдары тарабынан жүзөгө ашырылат.

5. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдарда же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарында турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын эсепке алуунун абалын контролдоо кесипкөй бирликтердин органдары менен бирдикте аталган органдар тарабынан жүзөгө ашырылат.

**43-берене. Жарандарга турак жайларды берүүнүн кезектүүлүгү**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаждардын эсебинде турган жарандарга, турак жайларды кезексиз жана биринчи кезекте алуу укугуна ээ адамдардан тышкары турак жайлар жалпы кезектүүлүк тартибинде берилет. Турак жайларды берүүнүн кезектүүлүгү эсепке алуунун убагы боюнча аныкталат.

2. Жалпы кезекте турган жарандардын ичинен турак жайларды алуу мөөнөттөрүндө артыкчылыктан турак жай шарттарын жакшыртууга өтө муктаж үй-бүлөлөр пайдаланышат.

3. Ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү, социалдык тейлөөнүн стационардык мекемелеринде жашаган балдар, эгерде реабилитациялоонун жеке программасы өзүн-өзү тейлөө жана алар он сегиз жашка чыкканда өз алдынча жашоо жүргүзүү мүмкүнчүлүгүн караса, ошондой эле жетим балдар, ата-энесинин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдар алардын билим берүү жана башка мекемелерде, анын ичинде социалдык тейлөө

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;

мекемелеринде, балдар үйлөрүндө болуусу аяктагандан кийин турак жай менен биринчи кезектеги тартипте камсыз кылынат.

#### **44-берене. Турак жайларды кезексиз жана биринчи кезекте берүү**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандардын төмөндөгү категорияларына турак жайлар кезексиз берилет: жетим балдарга, ата-энелеринин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдарга, жетим балдардын жана ата-энесинин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдардын ичинен адамдарга, алардын билим берүүчү жана башка мекемелерде, анын ичинде социалдык жактан тейлөө мекемелеринде, багуучу үй-бүлөлөрдө, үй-бүлө тибиндеги балдар үйлөрүндө болуусу аяктаганы боюнча, камкорчулук (көзөмөлчүлүк) токтотулганда, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Куралдуу Күчтөрүндө кызмат өтөө аяктаганы боюнча же эркиндигинен ажыратуу жайларынан келгендиги боюнча.

2. Биринчи кезектүүлүктөгү тартипте турак жайы менен төмөндөгү категориядагы жарандар камсыз кылынат:

1) Улуу Ата Мекендик согуштун катышуучулары жана майыптары жана курман болгондордун же дайынсыз жоголгон аскерлердин (партизандардын) үй-бүлөлөрү жана белгиленген тартипте аларга теңештирилген адамдар;

2) Советтер Союзунун Баатырлары, Социалисттик Эмгектин Баатырлары, ошондой эле Даңк, Эмгек Даңкы ордендери, «СССР Куралдуу Күчтөрүндө мекенге кызмат кылгандыгы үчүн» орденинин бардык үч баскычы менен сыйланган адамдар;

3) Ёкмөт тарабынан бекитилген оорулардын тизмесинде саналган кээ бир өнөкөт оорулардын оор формалары менен жабыр тарткан адамдар;

4) жарандык жана Улуу Ата Мекендик согуштардын мезгилинде жана СССРди коргоо боюнча башка аскердик операциялардын убагында кызмат кылып жаткан армиянын курамында болгон адамдар, жарандык жана Улуу Ата Мекендик согуштун партизандары, ошондой эле СССРди коргоо боюнча аскердик операцияларга катышкан башка адамдар;

5) аскер кызматчыларынын ичинен I жана II топтордогу майыптар жана I жана II топтордогу эмгек майыптары;

6) аскердик кызматтык милдеттерин аткарууда, адамдын өмүрүн, коомдук мүлктү сактап калуу боюнча жарандык парзды аткарууда курман болгон адамдардын үй-бүлөлөрү;

7) «Баатыр-эне» наамы ыйгарылган энелер, көп балалуу үй-бүлөлөр, ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү балдарды тарбиялаган үй-бүлөлөр;

8) 1986-1987-жылдарда бөлүп коюлган зонанын чегинде Чернобыль АЭСиндеги авариянын кесепеттерин жоюу боюнча жумуштарга катышкан же ушул мезгилде Чернобыль АЭСинде эксплуатациялоо же башка жумуштарда иштеген (анын ичинде убактылуу жиберилген же ишке жөнөтүлгөн) адамдар, ошондой эле атайын жыйымдарга чакырылган жана ушул мезгилде дислокацияланган жерине жана аткарган жумуштарына карабастан көрсөтүлгөн авариянын кесепеттерин жоюуга байланышкан жумуштарды аткарууга тартылган аскер кызматчылары жана аскерге милдеттүүлөр, ошондой эле 1986-1987-жылдарда бөлүнүп коюлган зонада кызмат өтөгөн ички иштер органдарынын зардалдар жана катардагы курамындагы адамдар;

9) мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун бузууга жаткан жашаган турак жайларында жашаган адамдар;

- 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, состоявшего 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



10) мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун кулап калуу, коркунучу бар турак жайларында жашаган адамдар;

11) аскер кызматынан запаска же отставкага бошотулган жана турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж деп таанылган (аскер шаарчаларынан чыгарылган) аскер кызматчылары.

#### **45-берене. Турак жай аянтынын ченеми**

1. Кыргыз Республикасында турак жай аянтынын ченеми Өкмөт тарабынан белгиленет жана бир адамга жыйырма чарчы метрден кем болбоого тийиш.

2. Ченемден ашык турак жай аянты жарандардын айрым категорияларына бөлмө түрүндө же он чарчы метр өлчөмүндө кошумча турак жай аянты берилет. Айрым өнөкөт оорулардын оор формалары менен жабыркаган жарандарга, ошондой эле ишинин шарттары жана мүнөзү боюнча ушундай өлчөмдөгү аянтка муктаж болгон жарандарга кошумча турак жай аянтынын өлчөмү кеңейтилиши мүмкүн.

Өнөкөт оорулардын тизмеги Өкмөт тарабынан аныкталат.

3. Кошумча турак жай аянтын берүүнүн тартиби жана шарттары жана аны алууга укугу бар жарандардын категорияларынын тизмеги Өкмөт тарабынан белгиленет.

4. Турак жайларды мөөнөттүү пайдаланууга, анын ичинде ижара шартында пайдаланууга берүүдө турак жайдын менчик ээси ушул беренедө каралган бир адамга турак жай аянтынын ченемин сактоого милдеттүү.

Мында турак жайда жалдоочу турак жайдын менчик ээсине же анын ыйгарым укуктуу адамына турак жайда жашай турган адамдардын саны жөнүндө маалымат берүүгө милдеттүү.

#### **46-берене. Турак жайын берүүдө жарандардын кызыкчылыктарын эсепке алуу**

1. Турак жайды берүүдө бир бөлмөгө жубайлардан башка тогуз жаштан өйдө ар кайсы жыныстагы адамдарды бир бөлмөгө жайгаштырууга жол берилбейт.

2. Ден соо жаткан мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдарга, улгайгандарга, жүрөк-кан тамыр оорусуна жана башка оор илдетке чалдыккан турак жайлар алардын каалоосун эсепке алуу менен төмөнкү кабаттардан же лифти бар үйлөрдөн берилет.

3. Берилүүчү турак жайдын өлчөмүн аныктоодо үй-бүлөдө боюнда бар аялдын бар-жогу эске алынат.

#### **47-берене. Турак жайды берүү чечимин кайра кароо**

Турак жайды берүү жөнүндө чечим, эгерде мурда белгисиз болгон жагдайлар билинсе жана жаранга турак жайдын берилишине таасир этиши мүмкүн болсо, турак жайды мүлктүк жалдоо келишимин түзгөнгө чейин ыйгарым укуктуу органдар тарабынан кайра каралышы мүмкүн.

#### **48-берене. Жарандарды алар ээлеген турак жайдан чыгаруу**

1. Мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондундагы ээлеп турган турак жайдан адамдарды чыгарууга төмөнкү учурларда жол берилет, эгерде адам:

1) турак жайды өзүм билемдик менен ээлеп алса;

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) урап калуу коркунучу бар турак жайда жашаса;
  - 3) ал жеткис күчтүн аракетсиздигинин натыйжасында жашоо үчүн жараксыз турак жайда жашаса.
2. Адамды аны менен чогуу жашаган адамдар менен бирге турак жайдан чыгаруу соттун чечими боюнча жүзөгө ашырылат.
3. Урап калуу коркунучу бар же ал жеткис күчтүн аракеттеринин натыйжасында жашоо үчүн жараксыз турак жайдан адамдар чыгарылганда аларга башка тендеш турак жай же көчмө турак фондунан турак жайы ушул Кодексте белгиленген шарттарда берилет.
4. Ушул берененин 3-бөлүгүнүн жобосу жеке менчик турак жай фондундагы үйлөрдө жашаган адамдар үчүн колдонулушу мүмкүн эмес.

#### **6-глава. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайларды пайдалануу**

##### **49-берене. Турак жайын мүлктүк жалдоо келишими**

1. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайды мүлктүк жалдоо келишими жалдоого берүүчү - ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган же жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу-тескөөчү органы менен жалдоочунун – жарандын ортосунда жазуу жүзүндө түзүлөт.
  2. Турак жайы мүлктүк жалдоо келишиминин объекти болуп саналат.
  3. Бөлмөнүн бир бөлүгү же башка бөлмө менен бир кире бериш аркылуу байланышкан бөлмө (чектеш бөлмөлөр), ошондой эле кошумча жайлар (ашкана, коридорлор, буюм-тайым сактоочу бөлмөлөр ж.б.) мүлктүк жалдоо келишиминин объектиси болушу мүмкүн эмес.
  4. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайды пайдалануу ушул Кодексте белгиленген талаптарды эске алуу менен турак жайды мүлктүк жалдоо келишимине ылайык жүзөгө ашырылат.
  5. Турак жайды мүлктүк жалдоонун типтүү келишими Өкмөт тарабынан бекитилет.
  6. Турак жайды мүлктүк жалдоо келишиминен келип чыгуучу мамилелерге карата жарандык мыйзамдардын эрежелери колдонулат.
- Турак жайды мүлктүк жалдоо келишимине өзгөртүү, толуктоо киргизүү жана токтотуу тартиби ушул Кодексте белгиленген талаптарды эске алуу менен жарандык мыйзамдарда белгиленет.
7. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайды мүлктүк жалдоо келишими жалдоого берүүчүнүн талабы боюнча ушул Кодексте жана Жарандык кодексте белгиленген негиздер боюнча гана сот тартибинде бузулушу мүмкүн.
  8. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүнөн берилген турак жайды жалдоого, кайра жалдоого берүү, алмашуу жана алар менен башка жарандык-укуктук бүтүмдөрдү жасоого тыюу салынат.

##### **50-берене. Турак жайды жалдоого берүүчүнүн укуктары жана милдеттери**

1. Жалдоого берүүчү жалдоочудан төмөнкүлөрдү талап кылууга укуктуу:
  - 1) турак жай үчүн акысын өз убагында төлөөнү;

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.

- 2) турак жайды сарамжалдуу жана таза пайдаланууну;
- 3) турак жайды жана жалпы пайдалануудагы көмөкчү жайларды пайдалануунун эрежелерин сактоону.
2. Жалдоого берүүчү төмөнкүлөргө милдеттүү:
  - 1) турак жайды аны пайдалануу үчүн жарактуу абалда өткөрүп берүүгө;
  - 2) мүлктүк жалдоо келишиминин шарттарын сактоого;
  - 3) жалдоочу тарабынан турак эрежелери бузулган жана башка адамдарга зыян келтирилген учурда мүлктүк жалдоо келишимин бузууга;
  - 4) жалдоочуга башка адамдардын укуктарынан эркин турак жайды өткөрүп берүүгө;
  - 5) берилген турак жай жайгашкан көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктүн талаптагыдай сакталышына жана ондоого катышууга;
  - 6) турак жайды капиталдык ондоону жүзөгө ашырууга;
  - 7) башка милдеттерди аткарууга.
3. Ушул Кодексте жана турак жайды жалдоо келишиминде каралган милдеттерди аткарбаган турак жайдын жалдоого берүүчүсү мыйзамдарда каралган жоопкерчиликти тартат.

#### **51-берене. Турак жайды жалдоочунун укуктары жана милдеттери**

1. Турак жайды жалдоочу төмөнкүлөргө укуктуу:
  - 1) турак жайды пайдаланууга;
  - 2) жалдоого берүүчүнүн макулдугу менен телефон жана башка коммуникацияларды киргизүү түрүндө өз каражатынын эсебинен турак жайды пайдалануучунун шарттарын жакшыртууга;
  - 3) жалдоого берүүчүдөн турак жайды капиталдык ондоодон өткөрүүнү талап кылууга.
2. Турак жайды жалдоочу төмөнкүлөргө милдеттүү:
  - 1) турак жайды өзүнүн арналышы боюнча жана ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген чектерде пайдаланууга;
  - 2) жалданган турак жайдын сакталышын камсыз кылууга;
  - 3) турак жайды талаптагыдай абалда кармоого;
  - 4) турак жай жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн өз убагында акы төлөөгө;
  - 5) турак жайды учурдагы ондоодон өткөрүүгө;
  - 6) мүлктүк жалдоо келишимин узартпоо шартында жалдоого берүүчү тарабынан жазуу жүзүндө эскертүү берилген күндөн тартып эки жуманын ичинде ээлеген турак жайды бошотуп берүүгө;
  - 7) турак жайды пайдалануунун башка эрежелерин сактоого.

4. Положения 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;

### **52-берене. Жалдоочунун үй-бүлө мүчөлөрү**

1. Турак жайды жалдоочунун үй-бүлө мүчөлөрүнө аны менен бирге жашаган, жалпы чарба жүргүзгөн жана жалпы бюджетти бар жакын туугандары кирет. Башка туугандары, эмгекке жөндөмсүз багуусундагылар жана башка адамдар, эгер жалпы чарба жүргүзсө, жалпы бюджетти болсо жана бирге жашашса менчик ээсинин үй бүлө мүчөлөрү болуп таанылышы мүмкүн.

2. Эгерде ушул беренедө көрсөтүлгөн жарандар үй-бүлө мүчөлөрү болуусун токтотсо, бирок жалданган жайда жашоону улантып жатса, алар жалдоочу жана анын үй-бүлө мүчөлөрүндөй эле укуктарга жана милдеттерге ээ болушат.

Жалдоочунун үй-бүлө мүчөсү катары адамды таануу жөнүндө талаш-тартыш сот тартибинде чечилет.

3. Жалдоочунун аны менен бирге турган үй-бүлө мүчөлөрү жалдоочу менен бирдей бардык укуктардан пайдаланат жана турак жайдын мүлктүк жалдоо келишиминен келип чыккан бардык милдеттерди тартат. Үй-бүлөнүн жашы жеткен мүчөлөрү ушул келишимден келип чыккан милдеттенмелер боюнча жалдоочу менен бирдей мүлктүк жоопкерчилик тартат.

4. Жалдоочу ушул жайда жашаган жашы жеткен бардык үй-бүлө мүчөлөрүнүн жазуу жүзүндөгү макулдугу менен ээлеген жайга өзүнүн жубайын, балдарын, ата-энесин, башка туугандарын жана анын багуусундагы эмгекке жарамсыздарды киргизүүгө укуктуу. Алардын жашы жете элек балдарынын ата-энелери менен бирге туруусуна макулдук талап кылынбайт.

5. Ушул беренеге ылайык турак жайга киргизилген адамдар, эгерде киргизүүдө ушул адамдардын жалдоочунун жана аны менен бирге жашаган анын үй-бүлө мүчөлөрүнүн ортосунда башка макулдашуу болбосо, ушул жайдан анда жашаган калган адамдар менен тең пайдалануу укугуна ээ болот.

### **53-берене. Турак жайды пайдаланганы жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акы төлөө**

1. Мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондунун турак жайын пайдаланганы үчүн төлөнүүчү акынын өлчөмү турак жайдын сапатына жана ыңгайлуулугуна, үйдүн жайгашкан жерине жараша белгиленет.

2. Турак жайларды пайдалангандыгы үчүн акы төлөөнүн мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондунун турак жайларын жалдоо келишимдери боюнча жалдоочулар үчүн жалпы мүлктү башкаргандыгы үчүн акы төлөөнүн өлчөмү ээлеген турак жайдын жалпы аянтына (өзүнчө бөлмөлөрдө - ушул бөлмөлөрдүн аянтына жараша) жараша аныкталат.

3. Мамлекеттик турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайды пайдаланганы үчүн акы төлөөнүн (батир акысынын) өлчөмү Өкмөт тарабынан белгиленет.

4. Муниципалдык турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайды пайдаланганы үчүн акы төлөөнүн өлчөмү жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы тарабынан белгиленет.

5. Турак жайды пайдаланганы үчүн төлөнүүчү акынын курамына көп батирлүү үйдөгү жалпы пайдаланылуучу көмөкчү жайларды техникалык жана санитардык-гигиеналык жактан жана үй жанындагы жер участкагу үчүн күтүү чыгымдардын акы төлөө суммасы, ошондой эле Турак жай курулушун өнүктүрүү фондуна жиберилүүчү акчалай сумма кирет.

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.



6. Коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн (суу менен камсыздоо, газ менен камсыздоо, электр-жылуулук менен камсыздоо, жана башка тейлөө кызмат көрсөтүүлөр) акы төлөө батир акысынан тышкары белгиленген тартипте бекитилген тарифтер боюнча алынат жана жарандарга берилген эсептер боюнча төлөнөт.

7. Жалдоочу батир акысын жана товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акыны өз убагында төлөөгө милдеттүү.

**54-берене. Жалдоочунун ээлеп турган батиринин ордуна ага андан кичирээк өлчөмдөгү турак жайды берүүгө укугу**

Белгиленген ченемден ашык аянты бар жалдоочу үй-бүлө мүчөлөрүнүн макулдугу менен ыйгарым укуктуу органдан ээлеп турган батиринин ордуна белгиленген тартипте кичирээк өлчөмдөгү турак жайды берүүсүн талап кылууга укуктуу.

**55-берене. Убактылуу тургундар**

1. Турак жайды жалдоочу жана аны менен жашаган үй-бүлө мүчөлөрү өз ара макулдашуу боюнча аларды пайдалануусунда турган турак жайда башка жарандардын убактылуу жашоосуна (убактылуу тургундарга) уруксат бере алышат.

Убактылуу тургундарды үч айдан ашуун мөөнөткө киргизүүгө турак аянтынын ченемдери сакталган шартта жана жалдоого берүүчүнүн жазуу жүзүндөгү кабарлоосу менен гана жол берилет.

2. Убактылуу тургундар ушул жайда жашаган жалдоочунун же анын үй-бүлө мүчөлөрүнүн биринчи талабы боюнча жайды бошотуп берүүгө милдеттүү. Баш тарткан учурда жалдоочу же анын үй-бүлө мүчөлөрү башка турак жай бербестен убактылуу тургундарды сот тартибинде чыгарууну талап кылууга укуктуу.

3. Убактылуу тургундар катары турак жайда жашаган жарандар жашаган мөөнөтүнө карабастан бул жайга өз алдынча укукка ээ эмес.

4. Турак жайга мүлктүк жалдоо келишиминин токтотулушу менен убактылуу жашаган жайды бошотуп берүүдөн баш тартканда, башка турак жай бербестен сот тартибинде чыгарылууга жатат.

**7-глава. Кызматтык турак жайлар**

**56-берене. Кызматтык турак жайлар**

1. Турак жайы же анын ыйгарым укуктуу органынын атынан менчик ээсинин чечими менен кызматтык жайдын катарына киргизилет жана чыгарылат.

2. Мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өз кызматкерлери үчүн кызматтык турак жайларды курууну жана сатып алууну жүзөгө ашырууга укуктуу.

3. Кызматтык турак жай берилиши мүмкүн болгон кызматкерлердин категорияларынын тизмеги кызматтык турак жайлардын менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы тарабынан белгиленет.

4. Кызматтык жайлар ушул Кодексте белгиленген учурлардан тышкары менчиктештирилбейт.

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 прилегающего 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. Наниматели обязаны 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.

5. Менчик ээси үчүн өз зарылдыгын жоготкон кызматтык турак жай менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы тарабынан ушундай кызматтык жайды башка калктуу конуштан сатып алуу үчүн менчик ээсинин макулдугу менен менчик укугунан ажыратылат.

#### **57-берене. Кызматтык турак жайларды берүүнүн жана аларды пайдалануунун тартиби**

1. Кызматтык турак жайлар берилиши мүмкүн болгон адамдар карамагында кызматтык жайлары бар ыйгарым укуктуу органга өтүнүч беришет.

Ыйгарым укуктуу орган өтүнүчтүн негиздүүлүгүн карайт жана үч айлык мөөнөттүн ичинде кызматтык турак жай берүү жөнүндө маселени чечет. Кызматтык турак жайды берүү жөнүндө чечим карамагында кызматтык турак жайлары бар ыйгарым укуктуу орган тарабынан кабыл алынат.

2. Кабыл алынган чечимге ылайык кызматтык турак жайы мүлктүк жалдоо келишими боюнча пайдаланууга берилет, анын маанилүү шарттары ушул Кодекстин талаптарын эске алуу менен жарандык мыйзамдарда белгиленет.

3. Кызматтык турак жайларда жашаган жарандарга турак жайларды брондоого, алмашууга (анын ичинде кызматтык жайга), бул жайларды жалдоого берүүгө, жалдоочунун үй-бүлө мүчөлөрүнүн талабы боюнча мүлктүк жалдоо келишимине өзгөртүү киргизүүгө уруксат берилбейт.

4. Кызматтык турак жай алган адамдын үй-бүлө мүчөлөрү ушул жайды өз алдынча пайдалануу укугуна ээ эмес.

5. Кызматтык турак жайдын менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы менен эмгек мамилелерин токтоткон адамдар кызматтык турак жайын анда жашаган бардык адамдар менен бирдикте турак жайларды мүлктөй жалдоо келишиминде белгиленген мөөнөттүн ичинде бошотуп бериши керек.

6. Аскер шаарчаларынын кызматтык турак жайлары аскер кызматынан запаска же отставкага бошотулган аскер кызматчыларына Өкмөт белгилеген тартипте жана шарттарда берилет.

7. Ал жеткис күчтүн аракеттеринде кызматтык турак жайы жараксыз болуп калса, жалдоого берүүчү жалдоочуга башка турак жай берүүгө укуктуу.

8. Кызматтык турак жайларды берүүнүн жана аларды пайдалануунун тартибинин өзгөчөлүктөрү кызматтык жайлардын менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы тарабынан белгиленет.

### **8-глава. Турак жайларды менчиктештирүү**

#### **58-берене. Турак жайларды менчиктештирүү**

1. Мамлекеттик жана муниципалдык турак жай фондунун турак жайларын менчиктештирүү акы төлөө негизинде, ошондой эле мыйзамдарда каралган учурларда акысыз негизде турак жайларды жарандардын менчигине берүү түрүндө жүзөгө ашырылат.

2. Турак жайларды менчиктештирүү төмөнкүдөй формада жүзөгө ашырылат:

- 1) конкурс аркылуу сатуу;
- 2) кийин сатып алуу менен ижарага өткөрүп берүү;

**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.

**Статья 57. Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими**

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

- 3) тикелей сатуу;
- 4) акысыз өткөрүп берүү.

Менчиктештирүүнүн формасын турак жайдын менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы аныктайт.

3. Төмөнкүлөр менчиктештирүүгө жатпайт:

- 1) белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга жооп бербеген, белгиленген тартипте жашоо үчүн жараксыз жана ондоого жатпайт деп таанылган батирлер;
- 2) бузууга жаткан үйлөр;
- 3) жабык аскер шаарчаларында турган үйлөр;
- 4) алардын ортосунда талаш-тартыш болгондо, туугандык мамилелер менен байланышпаган эки жана андан ашуун үй-бүлөлөр жашаган батирлер;
- 5) адистешкен турак жай фондунун турак жайлары;
- 6) көчмө турак жай фондунун турак жайлары;
- 7) ушул Кодексте каралган учурлардан тышкаркы, кызматтык жайлары.

4. Тарыхый, маданий жана архитектуралык мааниси бар турак үйлөр, ошондой эле ушундай үйлөрдө жайгашкан батирлер ушул турак жайлардын сакталышын караган өзүнчө келишимдерди түзүү менен тиешелүү мамлекеттик органдардын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын макулдугу менен гана менчиктештирилүүгө жатат.

5. Жатаканалар жана мейманкана тибиндеги үйлөр мыйзамдарда белгиленген тартипте ыйгарым укуктуу орган тарабынан турак үй статусуна которулат жана ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген тартипте менчиктештирүүгө жатат.

Мындай үйлөрдүн турак жайларында жашаган адамдар турак жайларды тикелей сатуу жолу менен менчиктештирүүгө артыкчылыктуу укукка ээ болушат.

6. Батирлерди, коммуналдык батирлерди же коммуналдык батирдеги бөлмөлөрдү менчиктештирүүдө турак жайды сатып алуучу жалпы мүлк объектинин, анын ичинде көп батирлүү үйдүн жанындагы жер участкасунун үлүшүнө да ээ болот.

### 59-берене. Кызматтык турак жайларды менчиктештирүү

1. Кызматтык турак жайларды менчиктештирүүгө төмөнкүдөй адамдардын гана менчигине тикелей сатуу жолу менен өзгөчө учурларда жол берилет:

- 1) согуштун майыптарына жана СССРди жана Кыргыз Республикасын коргоодо же аскер кызматынын башка милдеттерин аткарууда, же болбосо майданда болгондугуна байланыштуу ооруп калуунун айынан жарадар, контузия же мертинүүнүн айынан майып болгон аскер кызматчыларынын ичинен башка майыптарга;
- 2) аракеттеги армиянын курамында болгон Улуу Ата Мекендик согуштун катышуучуларына;
- 3) СССРди коргоодо же аскер кызматынын башка милдеттерин аткарууда курман болгон же дайынсыз жоголгон аскер кызматчыларынын жана партизандардын үй-бүлөлөрүнө;
- 4) кызмат милдеттерин аткарууда курман болгон аскер кызматчыларынын үй-бүлөлөрүнө;

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;

5) аскердик же башка кызмат өтөө мезгилинде алган мертинүүнүн (жарадар болуунун, травма, контузия алуунун) же ооруга чалдыгуунун кесепетинен майып болгон адамдардын ичинен I жана II топтордогу майыптарга;

6) I жана II топтордогу эмгек майыптарына;

7) ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү I жана II топтордогу майып балдарды тарбиялаган үй-бүлөлөргө;

8) эгерде Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында башкача каралбаса, кызматтык турак жайларда жыйырма жылдан кем эмес жашаган адамдарга.

2. Кызматтык турак жайларды менчиктештирүү ушул главада белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

Кызматтык жайларды менчиктештирүүнүн тартибинин өзгөчөлүктөрү мыйзамдарда белгилениши мүмкүн.

#### **60-берене. Турак жайды менчиктештирүүнүн тартиби**

1. Менчиктештирүүдө турак жайлардын сатып алуучулары Кыргыз Республикасынын жарандары боло алышат.

2. Турак жайды сатып алууга арыз карамагында турак жайы болгон тиешелүү ыйгарым укуктуу органга берилет.

Турак жайларды менчиктештирүү жөнүндө жарандардын арыздары алар берилген күндөн тартып эки айлык мөөнөттө каралат.

3. Ыйгарым укуктуу органдардын чечими мыйзамдарда белгиленген тартипте даттанылышы мүмкүн.

4. Турак жайды жеке менчикке берүү жөнүндө ыйгарым укуктуу органдын чечиминин негизинде мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоого жаткан турак жайын сатып алуу–сатуу келишими түзүлөт.

5. Турак жайлардын менчик ээлери болгон жарандар жарандык мыйзамдарга ылайык жарандык – укуктук бүтүмдөрдү жасоого укуктуу.

#### **61-берене. Менчиктештирилүүчү турак жайдын наркын аныктоо**

1. Менчиктештирилүүчү турак жайдын наркын аныктоонун тартиби Өкмөт тарабынан белгиленет.

2. Менчиктештирилүүчү турак жайдын наркы карамагында менчиктештирилүүчү турак жайы болгон ыйгарым укуктуу орган тарабынан түзүлүүчү комиссия тарабынан белгиленет.

3. Турак жайларды менчиктештирүүдөн түшкөн акча каражаттары Турак жай курулушун өнүктүрүү фондуна же ушундай фонддорго түшөт жана мамлекеттик же муниципалдык турак жайларды куруу жана күтүү үчүн пайдаланылат.

### **9-глава. Турак жай курулушун өнүктүрүү фонду**

#### **62-берене. Турак жай курулушун өнүктүрүү фондун уюштуруу**

1. Турак жай курулушун өнүктүрүү фонду мыйзамдарда белгиленген тартипте Өкмөт тарабынан уюштурулат.

- 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;



2. Мамлекеттик менчикте турган турак жайларды курууну өнүктүрүүгө дем берүү турак жай курулушун өнүктүрүү фондун түзүүнүн максаты болуп саналат.

3. Турак жай курулушун өнүктүрүү фонду акча каражаттарын топтойт:

1) мамлекеттик турак жай фондунун үйлөрүндөгү турак жайларды пайдалануу үчүн акы төлөөнүн бир бөлүгүнөн;

2) мамлекеттик турак жай фондун менчиктештирүүдөн;

3) жарандар, юридикалык жактар жана башка уюмдар тарабынан өткөрүп берилүүчү каражаттардан;

4) эл аралык финансы институттарынын жана башка уюмдардын зайымдык жана гранттык акчалай каражаттарынан;

5) турак жай курулушуна дем берүүчү адистешкен баалуу кагаздарды чыгаруу жолу менен акча каражаттарын тартуунун эсебинен.

4. Өкмөт жыл сайын Турак жай курулушунун планын кабыл алат жана Турак жай курулушун өнүктүрүү фондуна милдеттүү чегерүүлөрдүн өлчөмүн белгилейт.

5. Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары мыйзамдарда бегиленген тартипте турак жай курулушун өнүктүрүүнүн ушундай фонддорун уюштурууга укуктуу.

#### **10-глава. Куруу жана сатып алуу аркылуу турак жайга укуктуу ишке ашыруу**

##### **63-берене. Жарандын менчик укугуна таандык турак үйдү пайдалануу**

1. Жарандар жеке менчик үйгө (үйдүн бир бөлүгүнө) ээ боло алышат, аны жашоо жана алардын үй-бүлө мүчөлөрү үчүн пайдаланууга укугу бар. Алар үйгө башка жарандарды киргизүүгө, ошондой эле аны жарандык мыйзамдарда белгиленген шарттарда жана тартипте жалдоого берүүгө укуктуу.

2. Жаранга менчик укугуна таандык турак үйдүн турак жана жалпы аянтынын өлчөмү шаар куруу мыйзамдарынын ченемдеринин талаптарын эске алуу менен турак үй курууга бөлүнгөн жер участогунун аянты менен чектелет.

3. Көрсөтүлгөн турак үйдүн турак жана жалпы аянтынын эң төмөнкү өлчөмү ошол районунун курулушу үчүн санитардык-техникалык ченемдерге ылайык келиши керек.

##### **64-берене. Турак жай-курулуш кооперативдеринин үйлөрүнөн турак жай алууга укук**

1. Турак жай шарттарын жакшыртууга муктаж жарандар турак жай курулуш кооперативдерине кирүүгө укуктуу.

2. Турак жай-курулуш кооперативдери анын мүчөлөрүнүн жашаган жери боюнча же иштеген жери боюнча өздөрүнүн турак жай-тиричилик керектөөлөрүн канааттандыруу үчүн ыктыярдуу башталыштарда уюштурулат.

3. Турак жай курулушуна акча каражаттары менен катышуу бул кооперативдердин ишинин негизги багыты болуп саналат.

4. Турак жай-курулуш кооперативдерин уюштуруунун жана ишинин тартиби, ошондой эле жарандарды кооперативдин ыйгарым укуктуу органдары тарабынан турак жай-курулуш кооперативдеринин мүчөлүгүнө кабыл алуунун тартиби мыйзамдарга ылайык белгиленет.

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.

#### **65-берене. Турак жай-курулуш кооперативинин үйүнөн турак жай берүү**

1. Турак жай курулуш кооперативинин мүчөлөрүнө кабыл алынган адамга кооперативдин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун чечими боюнча анын пайлык төгүмүнүн суммасына ылайык көп батирлүү үйдөн менчигине батир берилет.

2. Турак жай-курулуш кооперативинин мүчөсүнүн, ошондой эле анын үй-бүлө мүчөлөрүнүн укуктары жана милдеттери, турак жайларды пайдалануунун шарттары жана пайдаланууну токтотуунун негиздери кооперативдин уставында аныкталат.

3. Турак жай-курулуш кооперативинин мүчөсү төмөнкүдөй учурларда кооперативден чыгарылышы мүмкүн:

1) кооперативге кабыл алуу үчүн негиз болгон, чындыкка туура келбеген маалыматтарды берсе;

2) соттун өкүмү менен пайлык төгүм кылмыштуу жол менен табылган каражаттардан тургандыгы белгиленсе;

3) кооперативге киргенден кийин үч айдын ичинде пайлык төгүмдү, ошондой эле банк кредитин тындыруу төгүмдөрүн же болбосо кооперативдин үйүн капиталдык оңдоону, күтүүнү жана эксплуатациялоону жүргүзүүгө төгүмдөрдү жүйөлүү себептерсиз дайыма (жылына үч айдын ичинде) төлөбөсө;

4) эгерде эскертүү жана коомдук таасир этүү чаралагы натыйжасыз болуп калса, турак жайды дайыма бүлдүрсө же бузса, же аны арналышы боюнча пайланбаса же болбосо башкалар үчүн бир батирде же бир үйдө жашоого мүмкүн болбогон жашоо эрежелерин дайыма бузса.

Турак жай-курулуш кооперативинен чыгаруу турак жай-курулуш кооперативинин уставында белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

4. Турак жай-курулуш кооперативинин мүчөлүгүнөн чыгаруу жөнүндө чечим сотко даттанылышы мүмкүн. Адам кооперативден негизсиз чыгарылган деп таанылган соттун чечими ушул адамды кооперативге мүчөлүгүнө жана андан ары турак жайды пайдалануу укуктарына калыбына келтирүүгө алып келет.

#### **66-берене. Юридикалык жана жеке жактардын кийин сатуу үчүн турак жайларды курууга укугу**

1. Жаранлар жана юридикалык жактар кийин сатуу үчүн турак жайларды курууну жүзөгө ашырууга укуктуу.

2. Турак жайды куруу менчик ээси же курулуш үчүн белгиленген тартипте берилген жер участогун пайдалануучу тарабынан жүргүзүлөт.

Көп батирлүү үйдү эксплуатацияга бергенде үй жанындагы жер участогу менчигинин формасына карабастан укук белгилөөчү жана укук күбөлөндүрүүчү документтерде көрсөтүлгөн чек араларында көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчигине өтөт.

Турак жайларды турмуштук камсыз кылуу үчүн курулган инженердик инфраструктурдун объекттери (трансформатордук подстанциялар, электрдик тарамдар, насосдук станциялар, ар кандай арналыштагы өткөрмө түтүктөр, кабелдик чубалгылар) тиешелүү камсыздоочу уюмдардын балансына кайтарымыз өткөрүлүп берилиши мүмкүн.

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.

##### **Статья 64. Право на получение жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов**

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.

Менчик ээлери бул мүлктүн наркын тындыруунун эсебинен алардын товарларды берүүсүнүн шарттарында бул мүлктү камсыздоочу уюмдардын балансына өткөрүп берүүгө укуктуу.

3. Турак жайларды курууда жеке, юридикалык жактар, мамлекеттик органдар же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары үлүштүк куруу келишиминин шарттарында курулуп жаткан турак жайга үлүштүк укукту алууга укуктуу.

4. Турак жайды үлүштүк куруу келишим жазуу жүзүндө түзүлөт, нотариалдык ырасталуусу жана мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик каттоодон өткөрүлүүсү керек.

5. Курулуп бүтпөгөн турак жай мындай турак үйдүн менчик ээсинин баардык жер, шаар куруу мыйзамдарынан келип чыккан милдеттенмелерин бүтүм боюнча өткөрүп берүү шарттарында жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн предмети болушу мүмкүн.

6. Жарандар жана юридикалык жактар тарабынан курулган турак жайлар ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген талаптарга ылайык келиши керек.

7. Курулган турак жайлар курулган турак жайларды эксплуатациялоого киргизилген жана мыйзамдарда белгиленген тартипте турак жайга менчик укугу мамлекеттик катталган учурдан тартып жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн предмети болушу мүмкүн.

8. Көп батирлүү үйдөгү турак жайларды сатуу учурунда сатып алуу келишими же ээликтен ажыратуунун башка келишими боюнча өткөрүлүп берилүүчү жайлардын курамына көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүнө үлүшү кошо киргизилет. Көп батирлүү үйдөгү турак жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлкүн аныктоонун жана пайдалануунун тартиби жарандык мыйзамдар менен жөнгө салынат.

#### **67-берене. Ипотекалык турак жай кредитин алуу менен турак жайларды алуу**

Жарандар ипотекалык насыялоону жүзөгө ашыруу жолу менен турак жайды сатып алууга укуктуу. Турак жайларды сатып алуу үчүн максаттуу насыялык келишимдерди камсыз кылуучу ипотекалык келишимдерди түзүүнүн тартиби жарандык мыйзамдарда жөнгө салынат.

### **11-глава. Адистешкен турак жай фондунун тутуму аркылуу турак жайга укукту ишке ашыруу**

#### **68-берене. Адистешкен турак жай фонду**

1. Адистешкен турак жай фонду социалдык колдоого муктаж жарандар үчүн турак жайлардан турат. Жатак-үйлөрдөгү, пансиондордогу жана социалдык жактан тейлөөчү башка мекемелердеги бөлмөлөр мыйзамдарда белгиленген ушундай турак жайлар болуп саналат.

2. Адистешкен турак жай фонду мамлекеттик, муниципалдык жана жеке менчикте болушу мүмкүн.

3. Мамлекеттик жана муниципалдык менчикте турган адистешкен турак жай фондунун турак үйлөрү ээликтен ажыратууга, пайдаланууга өткөрүп берүүгө, күрөө катары өткөрүп берүүгө жана башка бүтүмдөрдү жасоого жатпайт.

**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.

**Статья 66. Право юридических и физических лиц на строительство  
жилых помещений для последующей реализации**

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.

4. Адистешкен турак жай фондунун турак жайлары турак жайларга коюлуучу ушул Кодексте жана башка ченемдик укуктук актыларда белгиленген талаптарга ылайык келиши керек, ошондой эле арналышы боюнча гана пайдаланылышы жана турак жайды пайдалануу укугун токтотуу үчүн негиз болуп саналган белгилүү бир окуя болгонго чейин пайдаланууга берилиши керек.

Адистешкен турак жай фондунун турак жайын пайдалануу укугун токтотуу үчүн негиздер социалдык колдоого муктаж адамдардын ар бир категориясына карата ченемдик укуктук актыларда аныкталат.

Адистешкен турак жай фондунан берилген турак жайын пайдалануу мыйзамдарда белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

5. Эгерде мыйзамдарда башкача каралбаса, атайын турак жай фондунун турак жайларын пайдалануу акы төлөө болуп саналат. Мамлекеттик менчикте турган турак жайларды пайдаланууга төлөнүүчү акы Өкмөт тарабынан, ал эми муниципалдык менчикте турган турак жайлар - тиешелүүлүгүнө жараша жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы тарабынан аныкталат.

Социалдык колдоого муктаж адамдардын айрым категорияларына адистешкен турак жай фондунун турак жайын пайдаланганы үчүн акы төлөө боюнча чыгымдарды мамлекет субсидиялайт же компенсациялайт.

6. Адистешкен турак жай фондунан турак жайын берүү жана пайдалануу мыйзамдарда белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

7. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тиешелүү макулдашуулардын негизинде юридикалык жана жеке жактар менен бирдикте адистешкен турак жай фондунун турак жайларын түзүүгө укуктуу.

8. Адистешкен турак жай фондунун турак жайлары социалдык маанилүү көйгөйлөрдү чечүүнү, ошондой эле социалдык чөйрөгө кошумча адам, материалдык, финансылык ресурстарды мамлекеттик эмес булактардан тартууну караган мамлекеттик социалдык тапшырыктын алкактарында түзүлүшү мүмкүн.

Мамлекеттик социалдык тапшырыкты жайгаштыруунун жана пайдалануунун тартиби мыйзамдарда аныкталат.

#### **69-берене. Социалдык колдоого муктаж адамдар**

1. Социалдык колдоого муктаж жарандардын категориясына төмөнкүлөр кирет:

- 1) ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү жарандар (чоң кишилер жана балдар);
- 2) жетим балдар жана ата-энелеринин көзөмөлчүлүгүсүз калган балдар;
- 3) жалгыз бой улгайган жарандар;
- 4) айыкпаган оорулар менен жабыркаган жана СПИД менен ооруган жарандар, алардын тизмеги Өкмөт тарабынан аныкталат;
- 5) белгилүү бир жашаган жери жок адамдар.

2. Социалдык колдоого муктаж жарандарды эсепке алуунун тартиби мыйзамдарда аныкталат.

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.

#### **Статья 67. Приобретение жилых помещений путем ипотечного жилищного кредитования**

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.



## **12-глава. Жеңүүгө болбогон күчтүн аракеттеринде турак жайга укукту ишке ашыруу**

### **70-берене. Турак жайга менчик укугун жоготууга алып келген жеңүүгө болбогон күчтүн аракеттери**

1. Мамлекет жеңүүгө болбогон күчтүн (табигый жана аскердик аракеттер) аракеттердин натыйжасында алар турак жайга менчик укугун жоготкон учурда жарандарга турак жай берүүгө милдеттүү.

2. Мамлекет жарандарга көчмө турак жайларды (боз үйлөрдү, дөңгөлөктүү тиитүү үйлөрдү (трейлерлерди), адистешкен вагон-үйлөрдү ж.б.) бир жылдан ашпаган мөөнөткө мөөнөттүү пайдаланууга берет.

Көчмө турак жай фондунун турак жайларында жашоо үчүн шарттар мыйзамдарда белгиленген талаптарга ылайык келиши керек.

Көчмө турак жай фондунун турак жайларын пайдалануунун тартиби ушул Кодекстин талаптарын эске алуу менен мыйзамдарда аныкталат.

3. Көчмө турак жай фондунун турак жайлары жеке менчикке берилбейт, ал эми мүлктү (ссуданы) анын маанилүү шарттары жарандык мыйзамдарда белгиленген кайтарымызсыз пайдалануу келишими боюнча берилиши мүмкүн.

Көчмө турак жай фондунун турак жайларына муктаж жарандарды эсепке алуунун тартиби, ошондой эле аларды берүүнүн шарттары Өкмөт тарабынан аныкталат.

4. Көчмө турак жай фондунун турак жайларын күтүүнүн жүгүн жарандык коргонуу, өрт жана радиациялык коопсуздук жаатындагы атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган, жергиликтүү мамлекеттик администрациялар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жүк тартат.

### **71-берене. Аргасыз жер которгондор жана качкындар үчүн турак жай**

Аргасыз жер которгондорго жана качкындарга, мыйзамдуу негиздерде ушундай деп таанылгандарга ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар миграция боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын сунуштоосу боюнча алардын жашоосу үчүн мыйзамдарда белгиленген тартипте мамлекеттик турак жай фондунан турак жай бере алат.

## **IV БӨЛҮМ**

## **ТОВАРЛАР ЖАНА КОММУНАЛДЫК КЫЗМАТ КӨРСӨТҮҮЛӨР**

### **13-глава. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр**

#### **72-берене. Товарлардын жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдүн түрлөрү**

1. Турак үйдө берилүүчү товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр тиешелүү калктуу конуштун шарттарына карата турак жайлардын зарыл ыңгайлуулуктарын, алардын белгиленген санитардык жана техникалык талаптарга ылайык келишин камсыз кылат.

2. Товарларга төмөнкүлөр кирет:

1) электр энергиясы;

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.

#### **Статья 69. Лица, нуждающиеся в социальной поддержке**

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.

2) жылуулук энергиясы (ысык суу менен камсыздоо, жылуулук);

3) иче турган суу;

4) жаратылыш газы;

5) байланыш кызматтары (телефон, интернет, телекөрсөтүү).

3. Коммуналдык кызмат көрсөтүүлөргө төмөнкүлөр кирет:

1) катуу турмуш-тиричилик таштандыларын чыгаруу;

2) суу жүргүзүү (канализация);

3) үй ичиндеги тарамдарды жана инженердик жабдууларды анын ичинде көп батирлүү үйдү лифтик жабдууларды жабуучу же адистешкен уюмдар тарабынан техникалык тейлөө.

### **73-берене. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акынын өлчөмү**

1. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акынын өлчөмү төмөнкүдөй аныкталат:

1) товарды эсепке алуу приборлору менен (электр энергиясы, жылуулук энергиясы, жаратылыш газы, иче турган суу, суу жүргүзүү (канализация));

2) товарды эсепке алуу приборлору болбогондо акынын өлчөмү Өкмөт тарабынан белгилеген тартипте ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан бекитилген керектөө ченемдери менен аныкталат;

3) турак жайдын жалпы аянтынын өлчөмүнөн (жылуулук, үй ичиндеги тарамдарды жана инженердик жабдууларды, анын ичинде лифтик жабдууларды техникалык тейлөө);

4) турак жайларда иш жүзүндө жашагандардын санынан (тиричилик таштандыларын чыгаруу, суу жүргүзүү (канализация), ысык суу менен камсыздоо).

2. Эсепке алуу приборлору болгондо, берилүүчү товардын көлөмүн керектөө ченемдери боюнча аныктоого жол берилбейт.

3. Турак жайда берилүүчү товарларды жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдү керектөөнүн тарифтери жана ченемдери ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан мыйзамдарда белгиленген тартипте бекитилет.

4. Жарандар убактылуу болбогондо керектөө ченемдери боюнча эсептелген товарлар жана кызмат көрсөтүүлөр үчүн акы, эсепке алуу приборлору белгилөөчү жылуулук энергиясын жана кызмат көрсөтүүлөрдү кошпогондо, жарандар убактылуу болбогон мезгил үчүн мыйзамдарга ылайык аны түзөтүүнү эске алуу менен киргизилет.

### **74-берене. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акы төлөө боюнча милдеттер**

1. Жарандар жана юридикалык жактар товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн өз убагында жана толугу менен акы төлөөгө милдеттүү.

2. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн менчик ээсинин же турак жайды пайдалануучунун акы төлөө боюнча милдеттери мыйзамдарга ылайык ушундай товарларды же коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдү коюуга тиешелүү жарандык-укуктук

## **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;

келишимдер түзгөн учурдан тартып же көрсөтүлгөн товарларды же кызмат көрсөтүүлөрдү мурда түзүлгөн келишим боюнча койгон учурдан тартып келип чыгат.

Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн төлөмдөрдү алты айдан ашык создуктурган учурда, камсыздоочу же адистешкен башка уюмдар товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр үчүн акы төлөө боюнча карыздарды өндүрүп алуу жөнүндө сотко кайрылууга укуктуу.

3. Мамлекеттик же муниципалдык турак жай фондунун турак жайын жалдоочу тарабынан товарлар жана кызмат көрсөтүүлөр үчүн төлөмдөрдү алты айдан ашык создуктургандыгы үчүн турак жайдын менчик ээси же анын ыйгарым укуктуу органы бир тараптуу тартипте мүлктү жалдоо келишимин бузууга жана андан карыздын суммасын сот тартибинде өндүрүп алууга укуктуу.

#### **75-берене. Товарлар жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдүн акы төлөө боюнча жарандардын айрым категорияларын социалдык коргоо**

1. Жарандардын айрым категорияларына мыйзамдарда белгиленген тартипте жана шарттарда товарларга жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөргө акы төлөө боюнча тиешелүү бюджеттердин каражаттарынын эсебинен жеңилдиктер же турак жай субсидиялары берилиши мүмкүн.

2. Эгерде Кыргыз Республикасы катышуучусу болуп саналган мыйзамда белгиленген тартипте күчүнө кирген эл аралык келишимдерде башкача каралбаса, товарларга жана коммуналдык кызмат көрсөтүүлөргө акы төлөө боюнча жеңилдиктер же турак жай субсидиялары чет өлкө жарандарына, жарандыгы жок адамдарга берилбейт.

#### **14-глава. Көп батирлүү үйдөгү турган үй ичиндеги тарамдарды жана инженердик жабдууларды тейлөө**

##### **76-берене. Көп батирлүү үйдөгү турган үй ичиндеги тарамдар жана инженердик жабдуулар**

1. Көп батирлүү үйдөгү турган үй ичиндеги тарамдарга жана инженердик жабдууларга газды, муздак сууну, суу жүргүзүүнү, ысык сууну жана жылуулукту камсыздоону, электр энергиясын, лифттик жабдууну, тартылган телефон байланышын, интернет жана кабелдик теле көрсөтүүнү жеткирүү боюнча инженердик коммуникациялар кирет.

2. Үй ичиндеги тарамдардын жана инженердик жабдуулардын менчик ээлери инженердик жабдуулардын, үй ичиндеги тарамдардын, эсепке алуу приборлорунун сакталышы үчүн жоопкерчилик тартат жана техникалык тейлөөнү жүргүзүү үчүн аларга жеткиликтүү камсыз кылышат.

3. Үй ичиндеги тарамдардын жана инженердик жабдуулардын менчик ээлери тарабынан ыйгарым укук берилген адамдар өз ичине профилактикалык кароолорду, учурдагы ондоолорду, ошондой эле авариялык тейлөөнү камтыган техникалык тейлөөнү камсыз кылуу максатында жабдуучу уюмдар же адистешкен башка уюмдар менен келишим түзүүгө милдеттүү.

4. Товарларды жана кызмат көрсөтүүлөрдү керектөөчүлөр товарларды жана кызмат көрсөтүүлөрдү керектөөнүн белгиленген режимин сактоого, ошондой эле жабдуучу жана башка уюмдарга авариялар, өрт, үй ичиндеги тарамдардын жана инженердик жабдуулардын оң эместиктери жана башка бузуулар тууралуу токтоосуз билдирүүгө милдеттүү.

- 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) приборам 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.

5. Үй ичиндеги тарамдардын техникалык абалына жана эксплуатациялоого карата талантар, ошондой эле алардын сакталышын көзөмөлдөөнү жүзөгө ашыруунун тартиби ченемдик укуктук актыларда аныкталат.

6. Турак жай имаратынын ички тарамдарын жана инженердик жабдууларын кайра курууга тыюу салынат. Жетүүгө болбогон күчтүн аракеттеринин учурларында шаар куруу жана архитектура жаатындагы тиешелүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар менен макулдашуу боюнча үй ичиндеги тарамдарды жана инженердик жабдууларды кайра куруу жүргүзүлүшү мүмкүн.

#### **77-берене. Лифттик жабдуу**

1. Лифттер менен жабдылган көп батирлүү үйлөрдө лифт жабдуулардын менчик ээлери анын сакталышы үчүн жоопкерчилик тартат. Лифттерди техникалык тейлөө адистешкен уюмдар тарабынан гана жүзөгө ашырылат.

2. Турак жайлардын менчик ээлеринин атынан лифттик жабдууларды техникалык тейлөө жөнүндө келишимдерди алар ыйгарым укук берген адамдар түзүшөт.

3. Көп батирлүү үйлөрдөгү лифттик жабдууларды капиталдык ондоо жана иш жүзүндө эскиргендерин алмаштыруу анын менчик ээлеринин каражаттарынын эсебинен же жергиликтүү жана республикалык бюджеттердин каражаттарынын эсебинен жүргүзүлөт.

4. Лифттик жабдууларды техникалык тейлөө тарифтери жергиликтүү өз алдынча башкаруунун өкүлчүлүктүү органы тарабынан белгиленет.

### **V БӨЛҮМ**

#### **ТУРАК ЖАЙ ФОНДУНУН САКТАЛЫШЫ ЖАНА ЭКСПЛУАТАЦИЯЛОО КООПСУЗДУГУ. ТУРАК ЖАЙ ИМАРАТТАРЫНДАГЫ ЖАЙЛАРДЫ КАЙРА КУРУУ**

##### **15-глава. Турак жай фондунун сакталышы жана эксплуатациялоонун коопсуздугу**

#### **78-берене. Турак жай фондунун сакталышын камсыз кылуу**

1. Мамлекеттик органдар, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары жана алардын кызмат адамдары, ошондой эле турак жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары болуп саналган жарандар, юридикалык жактар турак жай фондунун сакталышын камсыз кылууга, инженердик жабдууларга, ыңгайлаштыруу объекттерине сарамжал мамиле жасоого, турак үйлөрдү, көп батирлүү үйдүн жанындагы жер участкаларын жана жалпы пайдалануудагы башка жерлерди пайдалануунун эрежелерин сактоого милдеттүү.

2. Турак жай мамилелеринин бардык субъекттери турак жай фондунун сакталышына мыйзамда белгиленген тартипте жоопкерчилик тартышат.

#### **79-берене. Турак үйдүн паспортун түзүү боюнча негизги жоболор**

1. Турак үйдүн, анын ичинде көп батирлүү үйдүн паспорту көлөмдүк-пландоочу, долбоорлук, конструкциялык, изилдөөчүлүк чечимдердин бардык көрсөткүчтөрүн, турак үйдүн коопсуз пайдаланылышын камсыз кылуучу субъекттер жөнүндө маалыматтарды жана үйдүн коопсуздугу боюнча жүргүзүлгөн жумуштардын натыйжаларын жана анда андан ары да жашоого берилген уруксатты камтыган документ болуп саналат.

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.



2. Турак үйдүн паспорту турак жай имараттарын сертификаттоодо да түзүлөт жана аларды камсыздандыруу үчүн негизги документ болуп саналат.

Турак үйдүн паспорту төмөндөгүлөрдү камтууга тийиш:

1) долбоорду иштеп чыгуу жана турак жайды куруу жана анын катталышы жөнүндө маалыматтарды;

2) үй ичиндеги тарамдар жана турак жай үйүнүн инженердик жабдуулары жөнүндө маалыматтарды;

3) турак үйдүн көлөмдүк-пландоочу чечиминин маалыматтарын;

4) долбоорду, жумуштарды жана кызмат көрсөтүүлөрдү, конструкцияларды, буюмдарды жана материалдарды сертификаттоо боюнча маалыматтарды өзүнө камтыган сертификациялык сыноолордун натыйжаларын;

5) объекти эксплуатациялоого кабыл алуу жана имаратты эксплуатациялоонун ченемдик мөөнөттөрү жөнүндө маалыматтарды;

6) курулуш жана эксплуатациялоо боюнча көрсөтмөлөрдү, тараптардын (долбоорлоочунун, куруучунун, менчик ээсинин) укуктарын, милдеттерин жана жоопкерчиликтерин;

7) аянтын көрсөтүү менен жалпы пайдалануудагы көмөкчү жайлардын тизмегин;

8) турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин жалпы мүлктөгү үлүштөрүнүн өлчөмү жөнүндө маалыматтарды;

9) үй жанындагы жер участкалардын чектери жөнүндө маалыматтарды.

10) жүргүзүлгөн датасын көрсөтүү менен турак жана турак эмес жайлардын жүргүзүлгөн кайра куруу жөнүндө маалыматтарды;

11) жүргүзүлгөн датасын көрсөтүү менен көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүн капиталдык ондоо жөнүндө маалыматтарды.

3. Бардык турак үйлөр менчигинин формасына карабастан турак үйдүн паспортуна ээ болушу керек.

#### **80-берене. Турак жайларды эксплуатациялоо процессиндеги контроль жана мамлекеттик көзөмөл**

1. Турак үйдү техникалык эксплуатациялоону контролдоону имараттын менчик ээси же ал ыйгарым укук берген адам имараттардын жана курулуштардын коопсуздугу жаатындагы техникалык регламенттерде белгиленген тартипте эксплуатациялык же инструменталдык контроль түрүндө жүзөгө ашырылат.

2. Турак үйдү эксплуатациялоо процессинде мамлекеттик көзөмөлдөө имараттардын жана курулуштардын коопсуздугу жаатындагы техникалык регламенттерге ылайык жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан жүзөгө ашырылат.

#### **81-берене. Турак жайлардын жер титирөөгө туруктуулугун камсыз кылуу**

1. Турак жайлар мыйзамдарда белгиленген бекемдиктин, жер титирөөгө туруктуулугун, туруктуулуктун, коопсуздуктун жана технологиялуулуктун талаптарына жооп берүүгө тийиш.

2. Атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары ушул имарат тургузулган долбоордогу жер титирөөгө туруктуулукту камсыз кылуу боюнча чечимдердин жана нормалардын талаптарына конструкциялардын,

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;

жайлардын, конструкциялык иш-чаралардын абалынын ылайык келүүсүн милдеттүү текшерүүнү жүргүзүшөт.

3. Имараттын бузулушуна алып келиши мүмкүн болгон имараттын эскилиги билингенде, атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары имараттардын менчик ээлерин турак имараттардын жер титирөөгө туруктуулугун күчөтүү боюнча иш-чараларды жүргүзүүгө милдеттендирет же тургундарды реконструкциялоого жатпаган турак жайлардан чыгарууну сунуштайт.

#### **82-берене. Турак жайларды эксплуатациялоодо өрт коопсуздугун камсыз кылуу**

1. Турак жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары өрт коопсуздугун жана турак жана турак эмес жайлардын аймагында мыйзамдарда белгиленген өрт коопсуздугунун талаптарын аткарууну, ошондой эле өрт коопсуздугунун талаптарынын сакталышына көзөмөл боюнча атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга жана ыктыярдуу өрт түзүмдөрүнүн өкүлдөрүнө өрт-техникалык иликтөө жүргүзүү мүмкүнчүлүгүн камсыз кылууга милдеттүү.

2. Турак жайларды өрт-техникалык иликтөө жүргүзүүнүн тартиби мыйзамдарда белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

#### **83-берене. Турак жайларда санитардык-эпидемиологиялык бейпилдикти камсыз кылуу**

1. Турак жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары төмөнкүлөрдү жасоого тийиш:

1) калктын жашоосу жана экологиялык жактан коопсуздугу үчүн бейпил жана коопсуз шарттарды камсыз кылуучу санитардык ченемдерге жана эрежелерге, гигиеналык нормативдерге, стандарттарга жана башка ченемдик укуктук актыларга ылайык турак жайларды күтүүнү жана эксплуатациялоону камсыз кылууга;

2) Турак жайдын санитардык абалына байланыштуу жугуштуу оорулардын пайда болушунун жана таралышынын алдын алууга багытталган иш-чараларды жүргүзүүгө.

2. Турак жайларда талаптагыдай санитардык-эпидемиологиялык жана экологиялык шарттарды түзүү төмөнкүлөр аркылуу жүзөгө ашырылат:

1) желдетүү, жылуулук берүү жана абаны алмаштырып туруу, муздак жана ысык суу менен камсыздоо, ошондой эле газ менен камсыздоо жана суу жүгүртүү тутумдарынын натыйжалуу жана үзгүлтүксүз иштешин камсыз кылуу;

2) турак жайларды жана коомдук пайдалануудагы жерлерди, үй жанындагы аймакты тазалоону, тиричилик таштандыларын жана карды чыгарууну, бак-даракты багып кароону, жайларды дезинфекциялоо, дератизациялоо жана башка санитардык алдын алуу жумуштарын камтыган иш-чаралардын комплексин жүргүзүү;

3) айлана-чөйрөдөгү абанын, табигый жана жасалма жарык берүүнүн жана инсоляциянын көрсөткүчтөрүнүн гигиеналык нормативдерге ылайык келишин камсыз кылуу, турак жайларда белгиленген ченемдерге физикалык факторлордун (радиациянын, ызы-чуунун, термелүүнүн, электромагниттик нурлануунун жана башка) зыяндуу таасирин болтурбоо.

3. Турак жайларда төмөнкүлөргө жол берилбейт:

1) мыйзамдарда белгиленген тартипке ылайык иштелип чыккан долбоорсуз эле инженердик жабдуу-шаймандарга, таштанды чыгаруу системасына өзгөртүү киргизүүгө;

- 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.

2) ызы-чуунун, термелүүнүн, абанын булганышынын деңгээлинен жогоруланышын болуп саналган жумуштарды аткарууга;

3) абаны булгоочу жана иондоочу нурлануулардын булактары болуп саналган заттарды жана буюмдарды сактоого жана пайдаланууга;

4) жалпы пайдалануудагы жертөлөлөргө жана техникалык үй таманын алдындагы жерлерге, тепкичтик ачык жерлерге жана клеткаларга, чатыр асытндагы жайларга жана башка жерлерге таштандыларды таштоого, булгоого, суу каптатууга.

4. Көп кабаттуу үйдүн цоколь бийиктигиндеги кабаттарына жана жертөлөлөрүнө турак жайларды жайгаштырууга жол берилбейт.

5. Мурдагы көрүстөндөрдүн, өлгөн мал көмүлгөн аймактардын, иштетилбеген таштандылар төгүлгөн жерлердин, уулуу калдыктар көмүлгөн жерлерге жана жарандардын ден соолугуна жана жашоосуна коркунуч келтирүүчү башка объекттердин жанына турак жайларды салууга тыюу салынат.

#### **84-берене. Турак жай фондун эксплуатациялоодо энергияны үнөмдөөнү камсыз кылуу**

1. Турак жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары жайлардын жана жалпы пайдалануудагы жайлардын нормага салынган температурасын жана жайдын ичиндеги абанын салыштырмалуу нымдуулугун сактоо боюнча иш-чараларды жүргүзүүгө милдеттүү.

2. Турак жайлардын жылуулугун сактоо боюнча иш-чараларды жүзөгө ашыруунун тартиби мыйзамдарда аныкталат.

#### **85-берене. Жаратылыштын ар кандай кырсыктарынын таасиринде коопсуз эксплуатациялоону камсыз кылуу**

1. Турак жайларды коопсуз эксплуатациялоо үчүн, ошондой эле долбоорлоо алдындагы жумуштардын баскычында аларды инженердик коргоо ишин долбоорлоодо коркунучтуу жаратылыш процесстерин болтуруучу жана (же) аларды активдештирүүчү болжолдуу же болбосо реалдуу географиялык кырсыктар аныкталышы керек.

2. Эксплуатацияланып жаткан турак жайларды жаратылыш кырсыктарынан коргоо үчүн мезгил-мезгили менен, бирок 3 жылда бир жолудан кем эмес ар кандай жаратылыш кырсыктарынын таасирлеринен коргоочу тутумдун ишке жарактуулугуна контроль жүргүзүлөт. Ошону менен бирге ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган эксплуатациялоодо турган турак жай фонду үчүн жаратылыш процесстеринин коркунучтуулук категорияларын аныктоо максатында жаңы жаратылыш кырсыктарынын келип чыгышын аныктап туруулары керек.

3. Жаратылыш кырсыктарынын таасирлеринен жана жаңы коркунучтуу жаратылыш кырсыктарынын келип чыгышынан коргоо тутумунун иштөө жөндөмдүүлүгүн көзөмөлдөөнү жүзөгө ашыруунун тартиби мыйзамдарда аныкталат.

#### **86-берене. Турак жайларда радиациялык коопсуздукту камсыз кылуу**

1. Турак жайлар радиациялык коопсуздуктун талаптарына жооп бериши керек.

2. Турак жайларды куруу үчүн жер участкакторун берүүдө ыйгарым укуктуу органдар гамма-нурлануунун деңгээлин эске алуу менен жер участкакторун бөлүп берүүгө милдеттүү.

**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;

3. Турак жайларда радиациялык коопсуздукту камсыз кылуу тартиби мыйзамдарга ылайык радиациялык коопсуздукту камсыз кылуу жаатындагы атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан жүргүзүлөт.

#### **87-берене. Турак жайлардын сакталышына жана коопсуз эксплуатацияланышына контроль**

1. Турак жай фондун эксплуатациялоо жаатындагы ишги жүзөгө ашырган ыйгарым укуктуу органдар аны коопсуз эксплуатациялоону камсыз кылуу үчүн үзгүлтүксүз контроль жүргүзүшөт.

2. Турак жай фондун эксплуатациялоого контроль жүргүзүүнүн тартиби ченемдерге ылайык жана турак жай фондун жана анын инженердик тутумдарын коопсуз эксплуатациялоону камсыз кылуу жаатындагы мамлекеттик көзөмөлдү жана контролду жүзөгө ашыруучу атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар менен макулдашуу боюнча жүзөгө ашырылат.

3. Турак жай фондун коопсуз эксплуатациялоону камсыз кылууга мамлекеттик контролду жүзөгө ашыруучу атайын ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын кызмат адамдары мыйзам бузууларды табууда жазма-буйрук берүүгө жана табылган мыйзам бузууларды жоюу үчүн турак жай фондунун менчик ээсине тиешелүү протоколдорду түзүүгө милдеттүү.

### **16-глава. Турак жана турак эмес жайларды кайра куруу**

#### **88-берене. Турак жана турак эмес жайларды кайра куруу**

1. Турак жай имараттарындагы турак жайларды кайра куруу ыйгарым укуктуу органдын жана турак жай фондун эксплуатациялоо жаатындагы иштерди жүзөгө ашырган органдын көзөмөлү алдында турак жайдын менчик ээлегчи тарабынан мыйзамдарда аныкталган тартипте жүзөгө ашырылышы мүмкүн жана өзүнө төмөнкүлөрдү камтыйт:

- 1) профилин өзгөртүүнү – жайдын функционалдык багытын өзгөртүүнү;
- 2) реконструкцияны - жайдын көлөмдүк-пландоо жана конструкциялык чечимдерин, инженердик жабдууларды жана архитектуралык чечимдерин өзгөртүүнү;
- 3) кайра пландоону – ушул жайдын конфигурациясына кийин өзгөртүү менен жайдын планын өзгөртүүнү.

2. Жеңүүгө болбогон күчтүн аракеттерине байланыштуу имаратты жарым-жартылай бүлдүрүшүн кошпогондо ири панелдүү, монолиттик жана кыш менен салынган көп батирлүү үйлөрдөгү жайларды кайра курууга тыюу салынат. Эгерде кайра куруу турак үйдүн тиричиликтик камсыз кылуу тутумун бузбаган жана инженердик коммуникацияларга оорчулук жана имараттын конструкциясына эксплуатациялык оорчулук алып келбеген учурларда, каркастык конструкциядагы турак үйлөрүндөгү жайларды кайра курууга жол берилет.

3. Жеке турак үйлөрдө жайларды кайра куруу шаар куруу мыйзамдарында аныкталган тартипте жүргүзүлөт.

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 многоэтажного 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.

#### **Статья 86. Обеспечение радиационной безопасности в жилых помещениях**

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.



**89-берене. Жеке турак үйлөрдөгү жайларды кайра куруудан баш тартуу үчүн негиздер**

1. Адистешкен уюмдар тарабынан аткарылган долбоорлук иликтөө жумуштарысыз жайларды кайра курууга жана кызыкдар тараптардын уруксат берүүчү тиешелүү документтерди алуусуна тыюу салынат.

2. Эгерде которулуп жаткан жайга турак жайларга жетүүнү камсыз кылган жайларды пайдалануусуз жетүүгө мүмкүн болбосо, же ал жайга мындай жетүүнү жайгаштырууга техникалык мүмкүнчүлүк жок болсо, эгерде которулуп жаткан жай турак жайдын бир бөлүгү болуп саналса же болбосо ал жайдын менчик ээси же башка адам тарабынан туруктуу жашоо орду катары пайдаланылса, эгерде которулуп жаткан жайдын менчик укугуна кандайдыр бир адамдардын укуктары жүктөлгөн болсо, турак жайдын багытын турак эмес жайга өзгөртүү жүргүзүүгө тыюу салынат.

**90-берене. Турак жана турак эмес жайларды кайра куруу боюнча ыйгарым укуктуу органдар жана алардын жоопкерчиликти**

1. Көп батирлүү үйдүн турак жана турак эмес жайларын кайра куруу ушул Кодексте белгиленген учурларда, мыйзамдарда белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын кайра курууда инженердик курулмаларды которуунун долбоору ушул Кодекстин 88-беренесинин 2-бөлүгүндө каралган учурларда тиешелүү жабдуучу уюмдар менен макулдашууга тийиш.

2. Турак жана турак эмес жайларды жана инженердик тарамдарды кайра курууга уруксат берүүгө жооптуу ыйгарым укуктуу органдардын кызмат адамдары кабыл алынган документтердин тууралыгына кабыл алынган чечимдеринин Кыргыз Республикасынын колдонуудагы ченемдерине ылайык келишине жоопкерчилик тартышат.

**91-берене. Турак жайды кайра курууну аяктоо**

1. Турак жайды кайра курууну аяктоо шаар куруу мыйзамдарында белгиленген тартипте түзүлгөн кабыл алуу комиссиясынын актысы менен ырасталат.

2. Кабыл алуу комиссиясынын белгиленген тартипте кабыл алынган актысы тиешелүү ыйгарым укуктуу органдарга жиберилет.

**92-берене. Турак жайларды өзү билемдик менен кайра куруунун кесепеттери**

1. Мыйзамдарда каралган талаптарды бузуу менен жүргүзүлгөн турак жайды кайра куруу өзү билемдик менен куруу болуп саналат.

2. Турак же турак эмес жайды өзү билемдик менен кайра курган адам мыйзамдарда каралган жоопкерчиликти тартат.

3. Өзү билемдик менен кайра курган турак же турак эмес жайдын менчик ээси же жалдоочусу мындай жайды ыйгарым укуктуу орган тарабынан белгиленген акылга сыярлык мөөнөттө мурдагы абалына келтирүүгө милдеттүү.

### **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 увеличения 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

**VI БӨЛҮМ  
КОРУТУНДУ ЖОБОЛОР**

**93-берене. Турак жай мыйзамдарын бузгандыгы үчүн жоопкерчилик**

Мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамдары, турак жайлардын менчик ээлери жана пайдалануучулары, башка юридикалык жана жеке жактар турак жай мыйзамдарын бузгандыгы үчүн жарандык, администрациялык жана жазык жоопкерчилигин тартышат.

**Кыргыз Республикасынын  
Президенти**

Бишкек ш.  
2013-жылдын 09-июлу  
№ 117



**А. Атамбаев**

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**

г. Бишкек  
09 июля 2013 года  
№ 117



**А. Атамбаев**

