

НАЕМ ЖИЛИЩ В ЧАСТНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ

См. изменения в статью 23 - [Закон](#) РК от 22.11.24 г. № 138-VIII (вводится в действие с 24 мая 2025 г.)

Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам

1. Собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.
2. Условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются настоящим Законом, а также договором между наймодателем и нанимателем.
3. Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.

Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 22.12.16 г. № 28-VI

3-1. Собственник или лицо, уполномоченное собственником сдавать жилище внаем, обязаны зарегистрировать проживающих в сдаваемом жилище лиц в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Статья дополнена пунктом 4 в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III; внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

4. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан нанимать жилище внаем в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в [статье 67](#) настоящего Закона.

См.: [Правил](#) назначения и осуществления выплат отдельным категориям граждан за жилище, арендуемое в частном жилищном фонде

Статья 24. Условия найма жилища, в котором не проживает собственник

1. Жилище из частного жилищного фонда, в котором не проживает собственник, может быть предоставлено им внаем другому лицу по договору, заключенному в письменной форме.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона](#) РК от 29.12.14 г. № 270-V ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

2. Внаем может предоставляться жилище либо отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и иным обязательным требованиям.

В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 07.07.06 г. № 182-III ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

3. Наниматель вправе вселять в нанятое жилище членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

Лицо, для которого жилище арендовано местным исполнительным органом, не вправе вселять в него поднаймателей и временных жильцов.

Статья дополнена пунктом 3-1 в соответствии с [Законом РК от 22.12.16 г. № 28-VI](#)

3-1. Наниматель обязан зарегистрировать лиц, проживающих в сдаваемом жилище по договору поднайма, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

4. Наниматель вправе выезжать из нанятого жилища на срок до шести месяцев, если иное не предусмотрено договором.

При более длительном отсутствии договор сохраняет силу лишь с согласия на это наймодателя.

В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VIII](#) (введен в действие с 4 декабря 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных [пунктами 2 и 3](#) статьи 91, [пунктом 7](#) статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) [пункта 1](#) статьи 105, [пунктом 5](#) статьи 106, подпунктами 1), 2), 3), 4) и 11) [статьи 107](#) настоящего Закона.

Договор, не предусматривающий срока действия и иных оснований прекращения, может быть расторгнут наймодателем во всякое время с предупреждением нанимателя не менее чем за три месяца. При прекращении либо расторжении договора наниматель вместе со всеми проживающими с ним лицами подлежит выселению без предоставления другого жилища.

6. При досрочном расторжении договора нанимателем он обязан предупредить об этом наймодателя не менее чем за один месяц либо оплатить за этот месяц установленную договором плату.

Указанный срок соответственно сокращается, если до наступления предусмотренного договором срока либо иного обстоятельства, прекращающего действие договора, осталось менее месяца.

В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

7. Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилищем, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

Круг членов семьи определяется в соответствии со [статьей 21](#) настоящего Закона.

В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

8. При переходе к другому лицу права собственности на жилище, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилище внаем.

Статья 25. Условия найма жилища, в котором постоянно проживает собственник

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

1. В жилище, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться внаем жилище или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища внаем требуется согласие всех собственников.

2. Наниматель без согласия собственников не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи.

В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VIII](#) (введен в действие с 4 декабря 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

3. По истечении срока найма наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлежит выселению без предоставления другого жилища. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1), 2), 3), 4) и 11) [статьи 107](#) настоящего Закона.

4. Договор найма, заключенный без указания срока, может быть прекращен наймодателем в любое время без объяснения причин. О прекращении договора найма наймодатель обязан предупредить нанимателя не менее чем за месяц.

5. Наниматель вправе расторгнуть договор найма досрочно и без предупреждения, если иное не предусмотрено договором.

Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

1. Условия проживания поднанимателей, в частности срок проживания, размер и порядок оплаты, определяются договором между нанимателем жилища и поднанимателем.

2. Договор поднайма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства.

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднанимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных [статьей 29](#) настоящего Закона.

3. Поднаниматель вправе расторгнуть договор во всякое время, если иное не предусмотрено договором поднайма.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилища.

Пункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 24.05.18 г. № 156-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

5. Наниматель вправе вселить в жилище временных жильцов без заключения с ними договора поднайма. Условия проживания временных жильцов определяются нанимателем. Временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилища по требованию нанимателя во всякое время с предупреждением не менее чем за семь рабочих дней.

В статью 27 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 27. Выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаниматели и временные жильцы при прекращении договора найма подлежат выселению без предоставления другого жилища.

Источник: **Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І
О жилищных отношениях**

(с [изменениями и дополнениями](#) по состоянию на 04.12.2024 г.)

<https://online.zakon.kz/>