

# Общая совместная собственность

Тема: Общая собственность на приватизированное  
жилище

Нурбаева  
Фируза

# Общая совместная собственность существует в виде:

- 1) общей собственности супругов;
- 2) общей собственности крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 3) общей собственности на приватизированное жилище.

# Общая собственность на приватизированное жилище

## Статья 227

Выкупленное или приобретенное безвозмездно нанимателем в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственном имуществе и жилищных отношениях жилище в домах государственного жилого фонда, переходит в совместную собственность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе несовершеннолетних и временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними. Особенности права совместной собственности на приватизированное жилище определяются законодательными актами о жилищных отношениях.

# Общая собственность на приватизированное жилище

Комментируемая статья регулирует право совместной собственности не на всякое, а только на приватизированное жилище, т.е. жилище, перешедшее в собственность нанимателя и членов его семьи в порядке приватизации. Поэтому на жилище, перешедшее в собственность граждан по иным основаниям, а не в порядке приватизации, например, купленное ими, полученное по договору дарения, в результате внесения членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса за жилое помещение, могут устанавливаться другие виды совместной собственности, но не совместная собственность на приватизированное жилище. Под приватизированным понимается такое жилище, которое, во-первых, на момент приватизации находилось в составе государственного жилищного фонда, во-вторых, перешло в собственность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи в соответствии с законодательством о приватизации.



# Участниками совместной собственности на приватизированное жилище являются:

- Наниматель
- Постоянно проживающие с ним члены семьи
- Несовершеннолетние и временно отсутствующие.
- Члены семьи, чтобы стать собственниками приватизированного жилища, должны постоянно проживать в нем на момент приватизации. Поэтому лица, ставшие членами семьи, приватизировавшей жилище, после приватизации, равно как и члены семьи нанимателя, не проживавшие в нем постоянно на момент приватизации, участниками совместной собственности на приватизированное жилище не становятся. Это касается и детей, родившихся у участников совместной собственности на жилище после его приватизации.
- Право совместной собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе

# Круг членов семьи нанимателя

- Члены семьи собственника жилища
- 1. Членами семьи собственника жилища признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.
- 2. Членами семьи собственника жилища могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее пяти лет. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают с собственником.
- Приватизированное жилище переходит в совместную собственность нанимателя и членов его семьи лишь при условии, что иное не предусмотрено договором между ними.

# Не могут быть приватизированы жилища:

- 1) сдаваемые внаем в соответствии с отдельными договорами найма нескольким нанимателям, в случае несогласия одного из них осуществить покупку;
- 2) во временных строениях;
- 3) не отвечающие установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;
- 4) подлежащие переоборудованию в нежилые помещения в силу непригодности их для дальнейшего проживания;
- 5) находящиеся на территории военных городков, пограничных застав и иных закрытых объектов;
- 6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;
- 7) подлежащие сносу;
- 8) предоставленные из коммунального жилищного фонда в пользование гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

Приватизации также не подлежат жилые помещения коечного типа, а также комнатного типа, предоставленные лицам, работающим по трудовому договору, студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

## Право на безвозмездное получение в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда имеют:

1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны. В случае смерти инвалида или участника Великой Отечественной войны, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к членам его семьи; 2) инвалиды 1 и 2 групп; 3) лица, принимавшие участие в ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской атомной электростанции, других радиационных катастроф и аварий на объектах гражданского или военного назначения, а также участвовавшие непосредственно в ядерных испытаниях и учениях; 4) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском испытательном ядерном полигоне; 5) военнослужащие, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, полученных при защите бывшего Союза Советских Социалистических Республик, при исполнении иных обязанностей военной службы в другие периоды или вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, а также при прохождении военной службы в Афганистане или других государствах, в которых велись боевые действия; 6) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие экологического бедствия в Приаралье; 7) военнослужащие, а также сотрудники специальных государственных органов, имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении, за исключением военнослужащих и сотрудников, уволенных по отрицательным мотивам; 7-1) члены семьи сотрудника или военнослужащего специального государственного органа, погибшего (умершего) при прохождении службы в специальных государственных органах, за исключением случая, предусмотренного Законом Республики Казахстан "О специальных государственных органах Республики Казахстан", члены семьи военнослужащего, погибшего (умершего) при прохождении воинской службы, независимо от выслуги лет, а также члены семьи сотрудника органов внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы в органах внутренних дел, независимо от выслуги лет погибшего (умершего); 8) кандидаты в космонавты, космонавты. В случае гибели (смерти) кандидата в космонавты, космонавта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к наследникам погибшего (умершего); 9) жертвы политических репрессий, а также лица, пострадавшие от политических репрессий, реабилитированные в соответствии с Законом Республики Казахстан "О реабилитации жертв массовых политических репрессий", имеющие инвалидность или являющиеся пенсионерами; 10) сотрудники органов внутренних дел, уволенные со службы и имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, за исключением сотрудников, уволенных по отрицательным мотивам, а также сотрудники, имеющие выслугу десять и более лет в календарном исчислении и содержащиеся на иждивении детей-инвалидов.



## Граждане Республики Казахстан не могут приватизировать жилище из государственного жилищного фонда, если они:

- 1) имеют иное жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;
- 2) имеют обязательство по договору ипотечного жилищного займа на территории Республики Казахстан;
- 3) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего им на праве собственности, в течение последних пяти лет до момента обращения на приватизацию.

Граждане Республики Казахстан вправе приватизировать на территории Республики Казахстан только одно жилище из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм, которая не является основанием для отказа в реализации гражданином права на приватизацию жилища. Наличие менее пятидесяти процентов доли члена семьи основного нанимателя в приватизированном ранее жилище не препятствует в последующем реализации его права на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда.