

ответственности. Уголовная ответственность возможна лишь при наличии ряда необходимых условий, в том числе и вины. Совокупность этих условий, выражением которой является состав преступления, образует основание уголовной ответственности.

Мы считаем, понятие уголовной ответственности должно содержать, во-первых, публичное государственное осуждение (порицание) виновного за совершенное преступление, во-вторых, наказание, т.е. причинение лишений (ограничений) личного, имущественного или нравственного характера, предусмотренных санкцией уголовного закона, и, в-третьих, правоограничения, связанные с наличием судимости у осужденного.

#### Список литературы:

1. Карпушин М.П., Курляндский В.И. Уголовная ответственность и состав преступления. - М.: Юрид. лит., 1974. - 232 с.
2. Наумов А.В. Российское уголовное право. Общая часть: Курс лекций. - М.: БЕК, 1996. - 560 с.
3. Волков Б.С. Детерминистическая природа преступного поведения. - Казань: Изд-во Казан. ун-та, 1975. - 110 с.
4. Щербаков В.В. Уголовная ответственность, ее основание. Дис. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 1998. - 209 с.
5. Криволапов Г.Г. Уголовная ответственность как правовое последствие совершенного преступления. — М.: ВЮЗИ, 1988.
6. Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. - М.: Изд-во АН СССР, 1958. - 187 с.

*Абаева Д.*

*магистрантка 1 курса профильного направления  
магистратуры КарГУ им.Е.А.Букетова*

#### **Развитие законодательства о найме жилища**

Особенность жилищных отношений связана со спецификой их объекта – жилищем, которое, как элемент материальной культуры, прошло длительный исторический путь: от естественных укрытий и пещер до современных домов-небоскребов. Потребность в жилье существовала всегда, и решали люди эту проблему различными способами. За два

последних столетия механизм удовлетворения этой потребности изменился незначительно. Вместе с тем, изменилось как качество самого жилья, так и условия его приобретения.

До революции жилищное хозяйство в основном находилось в руках частных предпринимателей и характеризовалось низким уровнем благоустройства, переуплотненностью жилища и антисанитарией [1]. Несмотря на то, что государство признавало существование жилищной проблемы, оно не предпринимало попыток для ее разрешения. Граждане решали свои проблемы либо путем приобретения жилых домов (квартир) в собственность, либо путем использования для проживания жилых помещений, находившихся в чужой собственности, за плату, по соглашению с собственниками. Второй способ удовлетворения потребности в жилье являлся доминирующим. Свод законов того времени регулировал отношения по передаче имущества в пользование для проживания в них за плату.

Договор найма в тот период обозначали терминами «аренда», «снятие», «прокат», однако суть их заключалась в имущественном найме. Социальных норм, регулирующих наем жилого помещения, в законодательстве не имелось. Отношения имущественного найма регулировались на основе свободы договора, условия которого определялись сторонами по своему усмотрению. «Стороны по договору были свободны в выборе контрагентов и определении своих прав и обязанностей, срока договора и размера вознаграждения за пользование нанятым имуществом», – указывал В.Ф. Чигир [2].

В связи с отсутствием дефиниции договора имущественного найма Г.Ф. Щершеневич предлагал следующую формулировку: «Имущественным наймом называется договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязуется предоставить другой стороне временное пользование вещью» [3].

Основными признаками имущественного найма являлись передача имущества в пользование, возмездность и срочность. Предельный срок договора найма недвижимости был установлен в 12 лет, а после 15 марта 1911 г. – в 36 лет.

Жилье, предоставленное по договору имущественного найма, не должно было иметь недостатков, которые могли повлечь опасность для здоровья или жизни. Так, «квартира,

предоставляемая в наем, должна была отвечать требованиям, т.е. быть не слишком сырой и холодной, а также иметь все необходимые приспособления. В крупных городах запрещено было предоставлять в наем жилье, полы которого находились ниже поверхности тротуара» [3].

Законодательство не содержало специальных требований ни к помещениям, предназначенным для жилья, ни к предмету договора имущественного найма. Также отсутствовали требования к санитарно-техническому состоянию жилья. Вмешательство властей допускалось лишь в том случае, если строение пришло в негодность и угрожало падением.

Содержание договора имущественного найма включало права и обязанности наймодателя и нанимателя. Наймодатель был обязан предоставить нанимателю нанятую вещь и в течение срока действия договора поддерживать имущество в надлежащем состоянии. В случае отказа передачи имущества наниматель в судебном порядке мог реализовать свое право. Наниматель должен был пользоваться нанятой вещью в соответствии с ее назначением, бережно относиться к этому имуществу, предупреждать его повреждение и ухудшение, своевременно уплачивать вознаграждение за пользование вещью и по истечении срока вернуть ее нанимателю в целостности [3].

Большевики, придя к власти в 1917 г., немедленно приступили к решению жилищного вопроса в соответствии со своими программными документами, в частности первой Программой партии 1903 г., в основе которой лежали идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них рабочих из трущоб и подвалов.

20 ноября 1917 г. В.И. Ленин составил «Тезисы закона о конфискации домов со сдаваемыми в наем квартирами», которые послужили основой для «жилищного передела» – выселения буржуазии из ее домов и заселения их семьями рабочих из подвалов, трущоб, казарм. В «Тезисах...» были намечены главные направления жилищной политики Советского государства и заложены принципы управления общественным жилищным фондом [3].

Изложенные в «Тезисах...» идеи нашли дальнейшее отражение в декрете СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря)

1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и декрете ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью». На основании этих актов из частного владения изымали крупные дома и строения и передавали их в ведение Советов [3].

В дальнейшем декретом от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм, установленных исполкомами местных Советов, как у граждан, так и у учреждений.

Таким образом, в 1917-1921 гг. в стране были осуществлены крупные мероприятия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18% жилых домов.

С 1921 г. в городах создаются жилищные товарищества, которым передаются муниципальные строения. Они становятся наиболее устойчивой формой управления жилищным хозяйством. В эти годы с помощью государства стала создаваться и жилищная кооперация. Среди обязательных прав на жилье предусматривается найм жилого дома или жилого помещения.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. содержал нормы, регулирующие имущественный найм, но договор найма жилого помещения как отдельный вид обязательств еще не был выделен [4]. Сторонами в договоре выступали местные Советы, предприятия, организации и учреждения, а с другой стороны – физические и юридические лица.

Согласно Закону «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 г. жилищный фонд был объявлен государственной собственностью. Закон констатировал, что пользование жилой площадью имеет договорной характер, т.е. законодательно был признан договор жилищного найма [5].

Гражданский кодекс Казахской ССР от 28 декабря 1963 г., вступивший в силу 1 января 1964 года предусмотрел два права граждан на получение жилья: личная собственность на индивидуальные жилые дома и наем жилого помещения. При этом нормы, посвященные найму жилых помещений, были выделены в отдельную главу [6].

Впервые кодификация жилищного законодательства в бывшем СССР была проведена в первой половине восьмидесятых годов, а точнее 24 июня 1981 года Верховный Совет СССР принял Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. А чуть позже 30 июня 1983 года Верховный Совет Казахской ССР принял на базе Основ первый Жилищный кодекс Казахской ССР, который вступил в силу с 1 января 1984 года. Затем в 1992 году 1 июля был принят новый Жилищный кодекс Республики Казахстан.

В соответствии с Жилищным кодексом Казахской ССР, введенным в действие с 1 января 1984 г. жилищный фонд составляли жилые помещения, принадлежащие государству, колхозам и другим кооперативным организациям, жилищно-строительным кооперативам и гражданам [7]. В то же время в регулирование отношений, касающихся договора найма, каких-либо принципиальных изменений внесено не было.

В период «перестройки» граждане получили возможность приобретать жилье на праве собственности путем: 1) приватизации; 2) жилищного строительства; 3) купли-продажи; 4) приобретения в порядке наследования, дарения и других законных оснований. Однако кардинальное изменение отношения к заключению договора найма жилого помещения и его содержания произошло лишь после принятия Жилищного кодекса Республики Казахстан 1 июля 1992 года [8].

Значительная роль в области регулирования отношений, связанных с жилищным наймом, в период становления жилищного законодательства Республики Казахстан была отведена таким актам, как: Указ Президента Республики Казахстан «О новой жилищной политике» от 6 сентября 1993 года № 1344 [9]; Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 октября 1995 года № 1299 «О мерах по развитию жилищно-коммунального хозяйства республики» [10]; Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года № 647 «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» [11]; Постановление Правительства Республики Казахстан «О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг» от 12 апреля 1996 года

№ 437 [12]; Инструкция о порядке обмена жилыми помещениями утвержденная Постановлением Совета Министров Казахской ССР в 1985 году [13]; Инструкция о порядке сохранения за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, жилого помещения в месте постоянного жительства (Инструкция о порядке бронирования жилого помещения), утвержденная Советом Министров Казахской ССР от 17 января 1985 года [14].

Данные акты в настоящий момент утратили силу, но они заложили основу правового регулирования найма жилых помещений в Республике Казахстан.

В настоящее время основными или базовыми законодательными актами в области жилищного законодательства являются Конституция Республики Казахстан принятая 30 августа 1995 года (ст.25,26) [15] и Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» принятый 16 апреля 1997 года [16], а также нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан, принятого 27 декабря 1994 года (общая часть) [17] и иное законодательство, издаваемое в соответствии с ними.

Таким образом, жилищное законодательство в области правового регулирования найма жилища прошло в своем развитии несколько этапов. Его трансформация во многом продиктована изменением политических и экономических отношений в данной сфере. В целом можно сказать, что на сегодняшний момент оно устоялось. В Казахстане разработана и внедрена Программа «Доступное жилье – 2020», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 [18]. Действует значительное количество нормативных правовых актов. Следует отметить, что данная сфера отличается их большим обилием и разнообразием, что обусловлено социальной значимостью жилищных отношений, необходимостью их подробной регламентации, применительно к отдельным, порой мелким вопросам, интересам отдельных групп и слоев населения.

## Список литературы:

1. Бронер, Д.Л. Современные проблемы жилищного хозяйства / Д.Л. Бронер. – М., 1961. – 56 с.
2. Чигир, В.Ф. Правовое регулирование жилищных отношений в России. Вопросы государства и права / В.Ф. Чигир. – Минск: Изд-во БГУ, 1969. – Вып. 1. – 95 с.
3. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич; вступ. ст. Е.А. Суханова. – М.: СПАРК, 1995. – 355 с.
4. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. Электронный фонд // <http://docs.cntd.ru/document/901808921>
5. Закон «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937. Электронный фонд // <http://docs.cntd.ru/document/901829880>
6. Закон Казахской Советской Социалистической Республики от 28 декабря 1963 года «Об утверждении Гражданского кодекса Казахской ССР» (утратил силу) // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1030768](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1030768)
7. Жилищный кодекс Казахской ССР от 30 июня 1983 года. Электронный фонд. // <http://docs.cntd.ru/document/901808921>
8. Кодекс Республики Казахстан от 01.07.1992 года «Жилищный Кодекс Республики Казахстан» (утратил силу) // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30084678&doc\\_id2=1001812](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30084678&doc_id2=1001812)
9. Указ Президента Республики Казахстан «О новой жилищной политике» от 6 сентября 1993 года № 1344 (утратил силу) // <http://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002702>
10. Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 октября 1995 года № 1299 «О мерах по развитию жилищно-коммунального хозяйства республики» (утратило силу) // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1004465](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004465)
11. Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года № 647 «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» (утратило силу) //; [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1005625](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005625)
12. Постановление Правительства Республики Казахстан «О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг» от 12 апреля 1996 года № 437 (утратило силу) //; [http://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1005486](http://online.zakon.kz/document/?doc_id=1005486)
13. Инструкция о порядке обмена жилыми помещениями, утвержденная Постановлением Кабинета Министров РК от 3 июня 1993 года N 453 (утратила силу) // <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P930000453>
14. Инструкция о порядке сохранения за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, жилого помещения в месте постоянного жительства ( Инструкция о порядке бронирования жилого помещения), утвержденная Советом Министров Казахской ССР от 17 января 1985 года (утратила силу) // <http://lawru.info/dok/1989/01/20/n117583.htm>
15. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1005029](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029)

16. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» // <http://www.zakon.kz/212312-zakon-o-zhilishhnykh-otnoshenijakh.html>

17. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 года № 409-І (Особенная часть) // [http://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1013880#sub\\_id=6010000](http://online.zakon.kz/document/?doc_id=1013880#sub_id=6010000)

18. Программа «Доступное жилье – 2020», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31219095](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31219095)

*Абенова А.*

*магистрантка I курса магистратуры профильного  
направления юридического факультета КарГУ им.Е.А.Букетова*

### **Государственное предприятие как имущественный комплекс**

Термин «предприятие» используется в современном гражданском праве применительно как к субъектам, так и объектам права. Так, ГК признает одним из видов юридических лиц государственные, а также казенные предприятия. В этом случае «предприятие - лишь один из элементов наименования соответствующей организационно-правовой формы юридических лиц» [1]. Одновременно тот же термин применяется для обозначения определенного объекта права. В этом случае предприятие рассматривается как особый вид недвижимости (имущественный комплекс), для которой установлен особый правовой режим, связанный в частности, с удостоверением состава предприятия, его передачей, обеспечением прав кредиторов и т.д.

Государственное предприятие, являясь предприятием-субъектом, представляет собой и предприятие – объект, то есть имущественный комплекс, к которым относятся комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. То есть - это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества [2].

По мнению Диденко А.Г., предприятием (как объект гражданских прав) признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие как имущественный комплекс