

## **Жеке тұрғын үй құрылысы туралы**

Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 3 қарашадағы N 213 Заңы.

### **МАЗМҰНЫ**

**Ескерту. Мәтінде "бөлім" деген сөздің алдындағы "I - IV" деген цифрлар тиісінше "1 - 4" деген цифрлармен ауыстырылды - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.**

Осы Заңның мақсаты - мемлекет, жергілікті атқарушы органдар және тұрғын үй жайға деген конституциялық құқығын жүзеге асыру үшін жеке тұрғын үйлер салушылар (меншіктенушілер) болатын Қазақстан Республикасының азаматтары арасындағы өзара қатынастарды реттеудің құқықтық базасын жасау.

### **1 бөлім. Жалпы ережелер**

#### **1-бап. Негізгі ұғымдар**

Жеке тұрғын үй - қоныс учаскесіне орналасқан және шаруашылық пен басқа да құрылыстармен және жасыл желекті екпелерімен бірге азаматтың меншігіндегі жеке (отбасымен) тұруға арналған үй.

Жеке тұрғын үй құрылысы - белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер учаскелерінде азаматтардың өз күшімен, мердігерлік немесе заңдарда тыйым салынбаған басқа да әдіспен жеке тұрғын үйлер салуы.

Жеке тұрғын үйлер құрылысының аумағы - елді мекен (аудан, махалла, көше) аумағының азаматтарға мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, сондай-ақ инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілері бар кешенімен жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланатын бөлігі.

Қоныс учаске - Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргізу үшін азаматқа берілген жер учаскесі.

Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлік - инженерлік инфрақұрылымды (соның ішінде құрылысы аяқталмағандарды) қоса алғанда, азаматқа меншік құқығында тиесілі салынып жатқан тұрғын жайлар мен басқа да құрылыстар, жасыл желекті екпелер және жер учаскесінен бөлінбейтін өзге мүлік.

**Ескерту. 1-бап өзгертілді - ҚР 1997.07.14 N 158 Заңымен.**

#### **2-бап. Азаматтардың жер учаскелерін алу және жеке тұрғын үйлер салу құқығы**

Қазақстан Республикасының әрбір азаматы, өзінің тұрақты тұрғын жеріне қарамастан, Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес республика аумағында жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алуға құқылы.

Азаматтың меншік құқығында үй немесе пәтері, не ол жалдау немесе жалгерлік шарты бойынша пайдаланатын мемлекеттік және қоғамдық тұрғын жайлар қорындағы үйлерде пәтері, саяжайлық немесе бау-бақтық жер учаскесінің болуы жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беруден бас тартуға негіз бола алмайды.

Меншік құқығында саяжай мен бау-бақ учаскелерінде салынған үйлерді иеленуші азаматтарға, олар тұрғын үйлер мен құрылыстарға арналған қалыптарға сәйкес келген жағдайда, осы жылжымайтын мүлікті жеке тұрғын үй ретінде қайта ресімдеуге, сондай-ақ жер учаскесінің нысаналы мақсатпен өзгертуге құқық беріледі.

**Ескерту. 2-бап өзгертілді - ҚР 1997.07.14 N 158 Заңымен, 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.**

### **3-бап. Тұрғын үйдің сипаты мен көлемі**

Құрылыс салушы тұрғын үйді белгіленген құрылыс және міндетті қалыптар ережелерді бұзбайтын және республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметімен келісілген кез келген жоба бойынша салуға құқылы.

Белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген учаскесінде орналасқан тұрғын үй мен басқа да құрылыстардың көлемін олардың сыртқы тұрқы (соның ішінде билікті) осы құрылыстар, сондай-ақ шектес жер учаскелеріндегі белгіленген міндетті қалыптық, санитариялық, өрттен қорғау және техникалық арақашықтықты қамтамасыз ететін жағдайда жеке құрылыс салушы дербес белгілейді.

**Ескерту. 3-бап өзгертілді - ҚР 1997.07.14 N 158, 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңдарымен.**

### **4-бап. Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру тәртібі**

Жеке тұрғын үйлер құрылысы үшін жер учаскелерін беру Қазақстан Республикасының жер және басқа заңдарымен реттеледі.

Жеке тұрғын үй құрылысына бөлу үшін босалқы сақталатын жер учаскелерінің мөлшері, сондай-ақ елді мекенде оларды игеру кезектілігі тиісті қала құрылысы құжаттамаларының негізінде белгіленеді және оларды қолда бар жер ресурстары мен аумақты әлеуметтік-экономикалық жағынан кешенді дамыту мүдделерін негізге ала отырып, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы реттейді.

Жеке құрылыс салушы жер учаскесін алу үшін жер учаскелерін беруге құқығы бар тиісті республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына өтініш береді.

Өтінішті қабылдау кезінде азаматтан бекітілген тізбеде көзделген құжаттар мен мәліметтерді талап етуге тыйым салынады.

Жеке тұрғын үйлер құрылысына арналған жер учаскелерінің болуы туралы ақпаратты жасырғаны, оны бұрмалағаны, жер учаскелерін беруден негізсіз бас тартқаны үшін атқарушы органдардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленетін әкімшілік және өзгеше жауапты болады.

**Ескерту. 4-тармақ өзгертілді - ҚР 1997.07.14 N 158, 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңдарымен.**

#### **5-бап. Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерін берудің жариялылығы**

Әрбір азамат республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органынан осы елді мекенде (жерде) жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерінің болуы, олардың көлемі туралы, сондай-ақ бөлінетін аумақты пайдаланғаны үшін жер салығының белгіленген ставкалары мен басқа да төлемдер туралы ақпарат алуға құқылы.

Аталған ақпарат көпшіліктің көруі үшін бағалау көрсеткіштерімен бірге жеке тұрғын үй салуға арналған аумақтың карталары (схемалары) түрінде ілініп қойылады немесе шолу бюллетендері түрінде жарияланады.

**Ескерту. 5-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.**

#### **6-бап. Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлікті меншіктену құқығы**

Меншіктенуші қоныс учаскесіндегі жеке тұрғын үй мен басқа да жылжымайтын мүлікті Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес өзінің қалауына қарай иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқылы. Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлікті меншіктену құқығы осы учаскені иеленушіге ғана тиесілі бола алады.

Құрылыс салушының жеке тұрғын үйге меншік құқығы оның құрылысты аяқтаған кезінен бастап пайда болады және белгіленген үлгідегі куәлікпен расталады.

Жеке тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін оның салынып біткен бөлігіне жылжымайтын мүлік пен осы мүлік жасалған материалдарға меншік құқығы туралы ереже қолданылады.

Меншіктенуші қоныс учаскесіндегі үйді және басқа да жылжымайтын мүлікті қайта құруға, қайта жоспарлауға немесе қайта жабдықтауға құқылы, бұл орайда құрылыс жөніндегі және өзге де міндетті қалыптар мен ережелер бұзылмауы керек. Құрылыстарды қайта салуға, қайта жоспарлау мен қайта жабдықтауға байланысты қайта жаңарту құрылыс қалыптары мен ережелерін сақтау бөлігінде республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметімен келісілген жоба бойынша жүзеге асырылады.

**Ескерту. 6-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 1997.07.14 N 158, 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.**

#### **7-бап. Қоныс учаскесін қайтарып алу**

Қазақстан Республикасының заң құжаттарында белгіленген реттер мен тәртіпте ғана қоныс учаскесін қайтарып алуға жол беріледі.

Қоныс учаскесін қайтарып алу шарттары мен учаскені қайтарып алуға байланысты бұзылуға жататын үйді меншіктенушіге берілетін өтем нысандары Қазақстан Республикасының жер және тұрғын үй заңдарымен белгіленеді.

Бұл орайда, егер бұзылуға жататын жеке тұрғын үй ортақ үлестік меншік құқығында бірнеше меншіктенушіге тиесілі болса, олардың әрқайсысы өз үйін тұрғызу үшін жеке жер учаскесін меншігіне алуға және (немесе) заңдарда көзделген өзге де өтем алуға құқылы.

**Ескерту. 7-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 1997.07.14 N 158 Заңымен.**

**8-бап. Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдарының, кәсіпорындар мен ұйымдардың жеке тұрғын үй құрылысы жағдайындағы құқықтары мен міндеттері**

**Ескерту. 8-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді - ҚР 28.12.2018 № 210-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.**

Жеке тұрғын үй құрылысын салу ережелеріне сәйкес республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдары:

бекітілген қала құрылысы құжаттамасына сәйкес анықталған аумақтарда жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін белгіленген тәртіппен беруді;

жеке тұрғын үйлер салынатын аумақта әлеуметтік, инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерін салып, пайдалануды;

құрылыс салудың ережелерінде белгіленген мерзімде жер учаскелерін бөлу, жобаларды келісу, техникалық шарттарды беру жөніндегі материалдар дайындауды, құрылыс үшін несие бөлуді, құрылыс материалдарын, бұйымдарын, конструкцияларын және үйді жайғастыру заттарын сатуды, құрылыс кезінде қызмет көрсетуді жүзеге асыратын аудандық (қалалық) қызметтердің жұмысына, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың мүдделерін қорғайтын және осы Заңда, Қазақстан Республикасының басқа да қалыпты құжаттарында көзделген қалыптардың сақталуына бақылау жасауды;

жеке тұрғын үйлерді, басқа да құрылыстарды салып, пайдалану және жер учаскелерін пайдалану ережелері туралы азаматтарға хабарлауды ұйымдастырып, қамтамасыз етеді.

Барлық меншік нысандарындағы кәсіпорындар мен ұйымдар жеке тұрғын үй құрылысын жүргізуші өз қызметкерлеріне шарттық негізде Қазақстан Республикасының заң құжаттарында белгіленетін тұрғын үй алаңының әлеуметтік қалыптары шегінде қаржы, материалдық және өзге де қолдау жасай алады.

Ескерту. 8-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (01.01.2005 бастап күшіне енеді); 28.12.2018 № 210-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**2-бөлім. Жеке тұрғын үй құрылысын қаржы-несие жағынан қолдау**

**9-бап. Жеке тұрғын үй құрылысын қаржыландыру**

Жеке тұрғын үй құрылысы құрылыс салушының өз қаражаты есебінен қаржыландырылады, сондай-ақ ол банкілердің несиесі, кәсіпорындар мен ұйымдардың қаржы көмегі мен Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған басқа да қаржы көздері есебінен жүзеге асырылуы мүмкін.

Ескерту. Бөлім тақырыбы және 9-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.

**10-бап. Жеке тұрғын үй салу кезінде азаматтарға берілетін несиелер**

Азаматтарға жеке тұрғын үй салуға арналған несиелер олардың қайтарылуы қамтамасыз етілетін шарттармен және Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес беріледі.

Ескерту. 10-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.

**11-бап. Жеке тұрғын үйлер құрылысының әлеуметтік, көліктік және инженерлік инфрақұрылымы объектілерін салу мен пайдалануды қаржыландыру**

Жеке тұрғын үй құрылысы аумағында қызмет көрсетуге арналған әлеуметтік, көліктік және инженерлік инфрақұрылым объектілерін салу мен пайдалануды қаржыландыру, сондай-ақ инженерлік жағынан қамтамасыз ету көздерін дамытуға жұмсалатын шығындар бюджет қаражаты, кәсіпорындардың, ұйымдардың қаражаттары, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған басқа да қаржы көздері есебінен жүзеге асырылады. Жеке құрылыс салушылардың қаражатын тарту тек ерікті негізде ғана жүзеге асырылады.

Шығын мөлшері халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету объектілерін салуды ескере отырып, сол жер үшін ең төменгі қалыптан кем болмайтын, жеке және өзге де құрылыс салушылардың санына тепе-тең мөлшерде белгіленеді.

Әлеуметтік және инженерлік инфрақұрылымдардың (қалыптыларымен салыстырғанда) қосымша элементтерін жасау мен тұрғындарға қызмет көрсетудің мейлінше жоғары стандарттарын жүзеге асыру халықтың топтарының және жекелеген азаматтардың қаражаты есебінен қаржыландырылуы мүмкін.

Қоныс учаскесінің, үй құрылыстарының және басқа құрылыстардың шегіндегі аумақтарды инженерлік жағынан жайғастыру, сондай-ақ сол объектілерді пайдалану, жөндеу және қайта құру (жаңғырту) құрылыс салушылардың қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Ескерту. 11-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.

### **3-бөлім. Жеке тұрғын үйлерді салу мен пайдаланудың сапасы үшін жауапкершілік**

#### **12-бап. Жобаның сапасы үшін жауапкершілік**

Жеке тұрғын үй құрылысы жоба бойынша жүзеге асырылады. Жобада тұрғын үйлерге арналған ең төменгі мемлекеттік қалыптар мен стандарттардан кем болмайтын қауіпсіз тұру шарттарына сай келетін конструкциялық және жоспарлау шешімдері көрсетіледі.

Жеке тұрғын үй құрылысына арналған, соның ішінде құрылыс салушының өзі жасаған жобаның сапасы үшін жауапкершілік жобаны талдап жасаушыға және өзімен келісілген бөлігінде келісуші ұйымға жүктеледі.

#### **13-бап. Құрылыс сапасы үшін жауапкершілік**

Жеке тұрғын үй құрылысының сапасы үшін құрылыс жұмыстарын орындаушылар жауапты болады.

#### **14-бап. Жеке тұрғын үйді пайдалану мен қоныс учаскесін пайдалану үшін жауапкершілік**

Тұрғын үйді, басқа да құрылыстар мен ғимараттарды пайдалану және осы мақсатқа жұмсалған шығында, сондай-ақ күрделі жөндеу мен қоныс учаскесінің шегіндегі аумақта инженерлік қорғау жөніндегі қажетті шаралар (бұл талап етілетін жерде) үшін жеке тұрғын үйді меншіктенуші жауапты болады. Меншіктенушіге қоныс учаскесін нысаналы мақсат бойынша, санитариялық-экологиялық қалыптарды сақтай отырып пайдалануды қамтамасыз ету де жүктеледі.

#### **15-бап. Жеке тұрғын үйлер мен шаруашылық құрылыстарын өз бетімен салғаны үшін жауапкершілік**

Тұрғын үйлер мен шаруашылық құрылыстарын өз бетімен сала бастаған немесе оны салған адам Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапты болады.

#### **16-бап. Жеке тұрғын үйлерді пайдалануға қабылдау**

Бүкіл құрылыс-монтаж жұмыстары атқарылып, бөлінген жер учаскесі көркейтілгеннен кейін, құрылысты салу әдісіне қарамастан, жаңадан салынған жеке тұрғын үйлер "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес пайдалануға қабылданады.

Қабылдау комиссиясының мүшелері құрылыс қалыптары мен ережелеріне сай келмейтін жеке тұрғын үйлерді пайдалануға қабылдағаны үшін Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапты болады.



Ескерту. 16-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді), 2011.07.05 N 452-IV (2011.10.13 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

#### **4 бөлім. Қорытынды ережелер**

##### **17-бап. Дауларды шешу тәртібі**

Осы Заңмен реттелетін қатынастарға қатысушылар арасында туындайтын даулар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шешіледі.

Ескерту. 17-бап жаңа редакцияда - ҚР 29.06.2020 № 351-VI Заңымен (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі).

##### **18-бап. Заңды шетелдік азаматтар мен азаматтығы жоқ адамдардың қатысуымен болатын қатынастарға қолдану**

Шетелдік азаматтар, сондай-ақ тұруға рұқсат алған және тарихи Отаны ретінде Қазақстан Республикасына келіп жатқан шетелдік азаматтар жеке тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру мен жеке тұрғын үйлерді пайдалануда, егер Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарында өзгеше белгіленбесе, Қазақстан Республикасының азаматтарымен бірдей құқықтарды пайдаланады және нақ сондай міндеттерді атқарады.

Қазақстан Республикасында тұрақты тұратын азаматтығы жоқ адамдар жеке тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру мен жеке тұрғын үйлерді пайдалану кезінде Қазақстан Республикасының азаматтарымен бірдей құқықтарды пайдаланып, сондай міндеттерді атқарады.

##### **19-бап. Халықаралық шарттар**

Егер Қазақстан Республикасының халықаралық шартында Заңдағыдан өзгеше ережелер белгіленген болса, халықаралық шарттың ережелері қолданылады.

*Қазақстан Республикасының  
Президенті*