

**Жеке тұрғын үй құрылысы туралы**

Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 3 қарашадағы N 213 Заңы.

      МАЗМҰНЫ

      Ескерту. Мәтiнде "бөлiм" деген сөздiң алдындағы "I - IV" деген цифрлар тиiсiнше "1 - 4" деген цифрлармен ауыстырылды - ҚР 2004.12.20 N 13 (2005 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді) Заңымен.

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

**1 бөлiм. Жалпы ережелер**

**1-бап. Негiзгi ұғымдар**

      Жеке тұрғын үй - қоныс учаскесiне орналасқан және шаруашылық пен басқа да құрылыстармен және жасыл желектi екпелерiмен бiрге азаматтың меншiгiндегi жеке (отбасымен) тұруға арналған үй.

      Жеке тұрғын үй құрылысы - белгiленген тәртiппен бекiтiлiп берiлген жер учаскелерiнде азаматтардың өз күшiмен, мердiгерлiк немесе заңдарда тыйым салынбаған басқа да әдiспен жеке тұрғын үйлер салуы.

      Жеке тұрғын үйлер құрылысының аумағы - елдi мекен (аудан, махалла, көше) аумағының азаматтарға мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, сондай-ақ инженерлiк және көлiктiк инфрақұрылым объектiлерi бар кешенiмен жеке тұрғын үй құрылысы үшiн пайдаланатын бөлiгi.

      Қоныс учаске - Қазақстан Республикасының заңдарында белгiленген тәртiппен жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргiзу үшiн азаматқа берiлген жер учаскесi.

      Қоныс учаскесiндегi жылжымайтын мүлiк - инженерлiк инфрақұрылымды (соның iшiнде құрылысы аяқталмағандарды) қоса алғанда, азаматқа меншiк құқығында тиесiлi салынып жатқан тұрғын жайлар мен басқа да құрылыстар, жасыл желектi екпелер және жер учаскесiнен бөлiнбейтiн өзге мүлiк.

      Ескерту. 1-бап өзгертiлдi - ҚР 1997.07.14 N 158 Заңымен.

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

      Қазақстан Республикасының әрбiр азаматы, өзiнiң тұрақты тұрғын жерiне қарамастан, Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес республика аумағында жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскесiн алуға құқылы.

      Азаматтың меншiк құқығында үй немесе пәтерi, не ол жалдау немесе жалгерлiк шарты бойынша пайдаланатын мемлекеттiк және қоғамдық тұрғын жайлар қорындағы үйлерде пәтерi, саяжайлық немесе бау-бақтық жер учаскесiнiң болуы жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскесiн беруден бас тартуға негiз бола алмайды.

      Меншiк құқығында саяжай мен бау-бақ учаскелерiнде салынған үйлердi иеленушi азаматтарға, олар тұрғын үйлер мен құрылыстарға арналған қалыптарға сәйкес келген жағдайда, осы жылжымайтын мүлiктi жеке тұрғын үй ретiнде қайта ресiмдеуге, сондай-ақ жер учаскесiнiң нысаналы мақсатпен өзгертуге құқық берiледi.

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

**3-бап. Тұрғын үйдiң сипаты мен көлемi**

      Құрылыс салушы тұрғын үйдi белгiленген құрылыс және мiндеттi қалыптар ережелердi бұзбайтын және республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергiлiктi атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметiмен келiсiлген кез келген жоба бойынша салуға құқылы.

      Белгiленген тәртiппен бекiтiлiп берiлген учаскесiнде орналасқан тұрғын үй мен басқа да құрылыстардың көлемiн олардың сыртқы тұрқы (соның iшiнде билiктi) осы құрылыстар, сондай-ақ шектес жер учаскелерiндегi белгiленген мiндеттi қалыптық, санитариялық, өрттен қорғау және техникалық арақашықтықты қамтамасыз ететiн жағдайда жеке құрылыс салушы дербес белгiлейдi.

      Ескерту. 3-бап өзгертiлдi - 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 үшiн жер учаскелерiн беру тәртiбi**

      Жеке тұрғын үйлер құрылысы үшiн жер учаскелерiн беру Қазақстан Республикасының жер және басқа заңдарымен реттеледi.

      Жеке тұрғын үй құрылысына бөлу үшiн босалқы сақталатын жер учаскелерiнiң мөлшерi, сондай-ақ елдi мекенде оларды игеру кезектiлiгi тиiстi қала құрылысы құжаттамаларының негiзiнде белгiленедi және оларды қолда бар жер ресурстары мен аумақты әлеуметтiк-экономикалық жағынан кешендi дамыту мүдделерiн негiзге ала отырып, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергiлiктi атқарушы органы реттейдi.

      Жеке құрылыс салушы жер учаскесiн алу үшiн жер учаскелерiн беруге құқығы бар тиiстi республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергiлiктi атқарушы органына өтiнiш бередi.

      Өтiнiштi қабылдау кезiнде азаматтан бекiтiлген тiзбеде көзделген құжаттар мен мәлiметтердi талап етуге тыйым салынады.

      Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін олардың өтініштерін арнаулы есепке қоймай беруге тыйым салынады.

      Жеке тұрғын үйлер құрылысына арналған жер учаскелерiнiң болуы туралы ақпаратты жасырғаны, оны бұрмалағаны, жер учаскелерiн беруден негiзсiз бас тартқаны үшiн атқарушы органдардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заңдарында белгiленетiн әкiмшiлiк және өзгеше жауапты болады.

      Ескерту. 4-тармаққа өзгерістер енгізілді – ҚР 1997.07.14 N 158, 2004.12.20 N 13 (01.01.2005 бастап күшіне енеді); 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**5-бап. Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерiн берудiң жариялылығы**

      Әрбiр азамат республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергiлiктi атқарушы органынан осы елдi мекенде (жерде) жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерiнiң болуы, олардың көлемi туралы, сондай-ақ бөлiнетiн аумақты пайдаланғаны үшiн жер салығының белгiленген ставкалары мен басқа да төлемдер туралы ақпарат алуға құқылы.

      Аталған ақпарат көпшiлiктiң көруi үшiн бағалау көрсеткiштерiмен бiрге жеке тұрғын үй салуға арналған аумақтың карталары (схемалары) түрiнде iлiнiп қойылады немесе шолу бюллетендерi түрiнде жарияланады.

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

**6-бап. Қоныс учаскесiндегi жылжымайтын мүлiктi меншiктену құқығы**

      Меншiктенушi қоныс учаскесiндегi жеке тұрғын үй мен басқа да жылжымайтын мүлiктi Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес өзiнiң қалауына қарай иеленуге, пайдалануға және оған билiк етуге құқылы. Қоныс учаскесiндегi жылжымайтын мүлiктi меншiктену құқығы осы учаскенi иеленушiге ғана тиесiлi бола алады.

      Құрылыс салушының жеке тұрғын үйге меншiк құқығы оның құрылысты аяқтаған кезiнен бастап пайда болады және белгiленген үлгiдегi куәлiкпен расталады.

      Жеке тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейiн оның салынып бiткен бөлiгiне жылжымайтын мүлiк пен осы мүлiк жасалған материалдарға меншiк құқығы туралы ереже қолданылады.

      Меншiктенушi қоныс учаскесiндегi үйдi және басқа да жылжымайтын мүлiктi қайта құруға, қайта жоспарлауға немесе қайта жабдықтауға құқылы, бұл орайда құрылыс жөнiндегi және өзге де мiндеттi қалыптар мен ережелер бұзылмауы керек. Құрылыстарды қайта салуға, қайта жоспарлау мен қайта жабдықтауға байланысты қайта жаңарту құрылыс қалыптары мен ережелерiн сақтау бөлiгiнде республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергiлiктi атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметiмен келiсiлген 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 учаскесiн қайтарып алу**

      Қазақстан Республикасының заң құжаттарында белгiленген реттер мен тәртiпте ғана қоныс учаскесiн қайтарып алуға жол берiледi.

      Қоныс учаскесiн қайтарып алу шарттары мен учаскенi қайтарып алуға байланысты бұзылуға жататын үйдi меншiктенушiге берiлетiн өтем нысандары Қазақстан Республикасының жер және тұрғын үй заңдарымен белгiленедi.

      Бұл орайда, егер бұзылуға жататын жеке тұрғын үй ортақ үлестiк меншiк құқығында бiрнеше меншiктенушiге тиесiлi болса, олардың әрқайсысы өз үйiн тұрғызу үшiн жеке жер учаскесiн меншiгiне 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) жергiлiктi атқарушы органдарының, кәсiпорындар мен ұйымдардың жеке тұрғын үй құрылысы жағдайындағы құқықтары мен мiндеттерi**

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

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

      бекiтiлген қала құрылысы құжаттамасына сәйкес анықталған аумақтарда жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскелерiн белгiленген тәртiппен берудi;

      жеке тұрғын үйлер салынатын аумақта әлеуметтiк, инженерлiк және көлiктiк инфрақұрылым объектiлерiн салып, пайдалануды;

      құрылыс салудың ережелерiнде белгiленген мерзiмде жер учаскелерiн бөлу, жобаларды келiсу, техникалық шарттарды беру жөнiндегi материалдар дайындауды, құрылыс үшiн несие бөлудi, құрылыс материалдарын, бұйымдарын, конструкцияларын және үйдi жайғастыру заттарын сатуды, құрылыс кезiнде қызмет көрсетудi жүзеге асыратын аудандық (қалалық) қызметтердiң жұмысына, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың мүдделерiн қорғайтын және осы Заңда, Қазақстан Республикасының басқа да қалыпты құжаттарында көзделген қалыптардың сақталуына бақылау жасауды;

      жеке тұрғын үйлердi, басқа да құрылыстарды салып, пайдалану және жер учаскелерiн пайдалану ережелерi туралы азаматтарға хабарлауды ұйымдастырып, қамтамасыз етедi.

      Барлық меншiк нысандарындағы кәсiпорындар мен ұйымдар жеке тұрғын үй құрылысын жүргiзушi өз қызметкерлерiне шарттық негiзде Қазақстан Республикасының заң құжаттарында белгiленетiн тұрғын үй алаңының әлеуметтiк қалыптары шегiнде 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-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

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

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

      Жеке тұрғын үй құрылысы құрылыс салушының өз қаражаты есебiнен қаржыландырылады, сондай-ақ ол банкiлердiң несиесi, кәсiпорындар мен ұйымдардың қаржы көмегi мен Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған басқа да қаржы көздерi есебiнен жүзеге асырылуы мүмкiн.

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

**10-бап. Жеке тұрғын үй салу кезiнде азаматтарға берiлетiн несиелер**

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

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

**11-бап. Жеке тұрғын үйлер құрылысының әлеуметтiк, көлiктiк және инженерлiк инфрақұрылымы объектiлерiн салу мен пайдалануды қаржыландыру**

      Жеке тұрғын үй құрылысы аумағында қызмет көрсетуге арналған әлеуметтiк, көлiктiк және инженерлiк инфрақұрылым объектiлерiн салу мен пайдалануды қаржыландыру, сондай-ақ инженерлiк жағынан қамтамасыз ету көздерiн дамытуға жұмсалатын шығындар бюджет қаражаты, кәсiпорындардың, ұйымдардың қаражаттары, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған басқа да қаржы көздерi есебiнен жүзеге асырылады. Жеке құрылыс салушылардың қаражатын тарту тек ерiктi негiзде ғана жүзеге асырылады.

      Шығын мөлшерi халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету объектiлерiн салуды ескере отырып, сол жер үшiн ең төменгi қалыптан кем болмайтын, жеке және өзге де құрылыс салушылардың санына тепе-тең мөлшерде белгiленедi.

      Әлеуметтiк және инженерлiк инфрақұрылымдардың (қалыптыларымен салыстырғанда) қосымша элементтерiн жасау мен тұрғындарға қызмет көрсетудiң мейлiнше жоғары стандарттарын жүзеге асыру халықтың топтарының және жекелеген азаматтардың қаражаты есебiнен қаржыландырылуы мүмкiн.

      Қоныс учаскесiнiң, үй құрылыстарының және басқа құрылыстардың шегiндегi аумақтарды инженерлiк жағынан жайғастыру, сондай-ақ сол объектiлердi пайдалану, жөндеу және қайта құру (жаңғырту) құрылыс салушылардың қаражаты есебiнен жүзеге асырылады.

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

**3-бөлiм. Жеке тұрғын үйлердi салу мен пайдаланудың сапасы**  
**үшiн жауапкершiлiк**

**12-бап. Жобаның сапасы үшiн жауапкершiлiк**

      Жеке тұрғын үй құрылысы жоба бойынша жүзеге асырылады. Жобада тұрғын үйлерге арналған ең төменгi мемлекеттiк қалыптар мен стандарттардан кем болмайтын қауiпсiз тұру шарттарына сай келетiн конструкциялық және жоспарлау шешiмдерi көрсетiледi.

      Жеке тұрғын үй құрылысына арналған, соның iшiнде құрылыс салушының өзi жасаған жобаның сапасы үшiн жауапкершiлiк жобаны талдап жасаушыға және өзiмен келiсiлген бөлiгiнде келiсушi ұйымға жүктеледi.

**13-бап. Құрылыс сапасы үшiн жауапкершiлiк**

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

**14-бап. Жеке тұрғын үйдi пайдалану мен қоныс учаскесiн пайдалану үшiн жауапкершiлiк**

      Тұрғын үйдi, басқа да құрылыстар мен ғимараттарды пайдалану және осы мақсатқа жұмсалған шығында, сондай-ақ күрделi жөндеу мен қоныс учаскесiнiң шегiндегi аумақта инженерлiк қорғау жөнiндегi қажеттi шаралар (бұл талап етiлетiн жерде) үшiн жеке тұрғын үйдi меншiктенушi жауапты болады. Меншiктенушiге қоныс учаскесiн нысаналы мақсат бойынша, санитариялық-экологиялық қалыптарды сақтай отырып пайдалануды қамтамасыз ету де жүктеледi.

**15-бап. Жеке тұрғын үйлер мен шаруашылық құрылыстарын өз бетiмен салғаны үшiн жауапкершiлiк**

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

**16-бап. Жеке тұрғын үйлердi пайдалануға қабылдау**

      Бүкiл құрылыс-монтаж жұмыстары атқарылып, бөлiнген жер учаскесi көркейтiлгеннен кейiн, құрылысты салу әдiсiне қарамастан, жаңадан салынған жеке тұрғын үйлер "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес пайдалануға қабылданады.

      Қабылдау комиссиясының мүшелерi құрылыс қалыптары мен ережелерiне сай келмейтiн жеке тұрғын үйлердi пайдалануға қабылдағаны үшiн Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапты болады.

      Ескерту. 16-бапқа өзгерiс 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 бөлiм. Қорытынды ережелер**

**17-бап. Дауларды шешу тәртiбi**

      Осы Заңмен реттелетiн қатынастарға қатысушылар арасында туындайтын даулар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шешiледi.

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

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

      Шетелдiк азаматтар, сондай-ақ тұруға рұқсат алған және тарихи Отаны ретiнде Қазақстан Республикасына келiп жатқан шетелдiк азаматтар жеке тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру мен жеке тұрғын үйлердi пайдалануда, егер Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарында өзгеше белгiленбесе, Қазақстан Республикасының азаматтарымен бiрдей құқықтарды пайдаланады және нақ сондай мiндеттердi атқарады.

      Қазақстан Республикасында тұрақты тұратын азаматтығы жоқ адамдар жеке тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру мен жеке тұрғын үйлердi пайдалану кезiнде Қазақстан Республикасының азаматтарымен бiрдей құқықтарды пайдаланып, сондай мiндеттердi атқарады.

**19-бап. Халықаралық шарттар**

      Егер Қазақстан Республикасының халықаралық шартында Заңдағыдан өзгеше ережелер белгiленген болса, халықаралық шарттың ережелерi қолданылады.

|  |
| --- |
| *Қазақстан Республикасының*  *Президентi* |

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК