

**Об индивидуальном жилищном строительстве**

Закон Республики Казахстан от 3 ноябpя 1994 года № 213.

      ОГЛАВЛЕНИЕ

      Сноска. В тексте после слова "Раздел" цифры "I - IV" заменены соответственно цифрами "1 - 4" - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

      Цель настоящего Закона - создание правовой базы регулирования взаимоотношений между государством, местными исполнительными органами и гражданами Республики Казахстан, выступающими застройщиками (собственниками) индивидуальных жилых домов, для реализации конституционного права на жилище.

**Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия**

      Индивидуальный жилой дом - дом, предназначенный для личного (семейного) проживания, расположенный на усадебном участке и находящийся в собственности гражданина вместе с хозяйственными и другими строениями и зелеными насаждениями.

      Индивидуальное жилищное строительство - постройка индивидуальных жилых домов гражданами, на закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке, их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом.

      Территория индивидуальной жилой застройки - часть территории населенного пункта (район, квартал, улица), используемая для индивидуального жилищного строительства, в комплексе с объектами культурно-бытового обслуживания граждан, а также инженерной и транспортной инфраструктурой.

      Усадебный участок - земельный участок, предоставленный гражданину для размещения индивидуального жилого дома и ведения хозяйства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

      Недвижимость на усадебном участке - принадлежащие гражданину на праве собственности возводимые жилые и другие строения, включая инженерную инфраструктуру (в том числе незаконченные строительством), зеленые насаждения и иное имущество, неотделимое от земельного участка.

      Сноска. В статью 1 внесены изменения - Законом РК от 14 июля 1997 г. N 158.

**Статья 2. Право граждан на получение земельных участков и строительство индивидуальных жилых домов**

      Каждый гражданин Республики Казахстан имеет право на получение земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на территории республики, независимо от места его постоянного проживания, в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

      Наличие у гражданина дома или квартиры на праве собственности, либо квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда, которой он пользуется по договору найма или аренды, дачного или садового земельного участка не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка для строительства индивидуального жилого дома.

      Гражданам, владеющим на праве собственности домостроениями на дачных и садовых участках, предоставляется право переоформить эту недвижимость как индивидуальные жилые дома, при условии их соответствия нормативам для жилых зданий и застройки, а также изменении целевого назначения земельного участка.

      Сноска. В статью 2 внесены изменения - Законом РК от 14 июля 1997 г. N 158; от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 3. Характер и размеры жилого дома**

      Застройщик вправе построить жилой дом по любому проекту, не нарушающему установленные строительные и другие обязательные нормы и правила и согласованному с архитектурно-градостроительной службой местного исполнительного органа города республиканского значения, столицы, района (города областного значения).

      Размеры жилого дома и других строений, расположенных на закрепленном в установленном порядке усадебном участке, определяются индивидуальным застройщиком самостоятельно, при условии, что их внешние габариты (в том числе высота) обеспечивают установленные обязательные нормативные, санитарные, противопожарные и технические разрывы между этими строениями, а также строениями на смежных земельных участках.

      Сноска. В статью 3 внесены изменения - Законом РК от 14 июля 1997 г. N 158; от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 4. Порядок предоставления земельных участков для строительства индивидуального жилого дома**

      Предоставление земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов регулируется земельным и другим законодательством Республики Казахстан.

      Количество земельных участков, резервируемых для выделения под индивидуальное жилищное строительство, а также очередность их освоения в населенном пункте определяются на основе соответствующей градостроительной документации и регулируются местным исполнительным органом города республиканского значения, столицы, района (города областного значения), исходя из наличия земельных ресурсов и интересов комплексного социально-экономического развития территории.

      Для получения земельного участка индивидуальный застройщик подает заявление в соответствующий местный исполнительный орган города республиканского значения, столицы, района (города областного значения), обладающий правом предоставления земельных участков.

      При принятии заявления запрещается требовать от гражданина документы и сведения, не предусмотренные утвержденным перечнем.

      Запрещается предоставление гражданам Республики Казахстан земельных участков для индивидуального жилищного строительства без постановки на специальный учет их заявлений.

      За сокрытие информации о наличии земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, ее искажение, необоснованный отказ в предоставлении земельных участков должностные лица исполнительных органов несут административную и иную ответственность, устанавливаемую законодательством Республики Казахстан.

      Сноска. Статья 4 с изменениями, внесенными законами РК от 14.07.1997 N 158; от 20.12.2004 N 13; от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

**Статья 5. Гласность предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

      Каждый гражданин вправе получить от местного исполнительного органа города республиканского значения, столицы, района (города областного значения) информацию о наличии земельных участков в данном населенном пункте (местности), предназначенных для индивидуального жилищного строительства, их размерах, а также об установленных ставках земельного налога за использование выделяемой территории и других платежах.

      Указанная информация вывешивается для всеобщего обозрения в виде карт (схем) территории, предназначенной для индивидуальной жилой застройки с оценочными показателями или публикуется в виде обзорных бюллетеней.

      Сноска. В статью 5 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 6. Право собственности на недвижимость, находящуюся на усадебном участке**

      Собственник индивидуального жилого дома и другой недвижимости, находящейся на усадебном участке, в соответствии с законодательством Республики Казахстан имеет право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ею. Право собственности на недвижимость, находящуюся на усадебном участке, может принадлежать только владельцу этого участка.

      (Часть вторая исключена - Законом РК от 14 июля 1997 г. N 158)

      Право собственности застройщика на индивидуальный жилой дом возникает с момента завершения его строительства и подтверждается свидетельством установленного образца.

      До завершения строительства индивидуального жилого дома - к построенной его части применяются правила о праве собственности на недвижимое имущество и на материалы, из которых это имущество создается.

      Собственник вправе провести перестройку, перепланировку или переоборудование дома и другой недвижимости на усадебном участке, не нарушая при этом строительные и иные обязательные нормы и правила. Реконструкция, связанная с перестройкой, перепланировкой и переоборудованием строений осуществляется по проекту, согласованному с архитектурно-градостроительной службой местного исполнительного органа города республиканского значения, столицы, района (города областного значения) в части соблюдения строительных норм и правил.

      Сноска. В статью 6 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 7. Изъятие усадебного участка**

      Изъятие усадебного участка допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами Республики Казахстан.

      Условия изъятия усадебного участка и формы компенсации, предоставляемой собственнику дома, который подлежит сносу в связи с изъятием участка, определяются земельным и жилищным законодательством.

      При этом, если индивидуальный жилой дом, подлежащий сносу, принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, каждый из них имеет право на получение в собственность отдельного земельного участка для возведения собственного дома и (или) на получение иной компенсации, предусмотренной законодательством.

      Сноска. В статью 7 внесены изменения - Законом РК от 14 июля 1997 г. N 158.

**Статья 8. Права и обязанности местных исполнительных органов городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения), предприятий и организаций при индивидуальном жилищном строительстве**

      Сноска. Заголовок статьи 8 с изменением, внесенным Законом РК от 28.12.2018 № 210-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) в соответствии с правилами застройки индивидуального жилищного строительства организуют и обеспечивают:

      предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

      строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

      контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Законом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

      информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строений и использования земельных участков.

      Предприятия и организации всех форм собственности могут на договорных условиях оказывать своим работникам, ведущим строительство индивидуальных жилых домов, финансовую, материальную и иную поддержку в пределах социальных норм площади жилья, устанавливаемых законодательными актами Республики Казахстан.

      Сноска. Статья 8 с изменениями, внесенными законами РК от 14.07.1997 № 158; от 20.12.2004 № 13; от 28.12.2018 № 210-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

**Раздел 2. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНАЯ ПОДДЕРЖКА**  
**ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Сноска. В заголовок раздела 2 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.**

**Статья 9. Финансирование индивидуального жилищного строительства**

      Индивидуальное жилищное строительство финансируется за счет собственных средств застройщика, а также может осуществляться за счет кредитов банков, финансовой помощи предприятий и организаций и других источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

      Сноска. В статью 9 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 10. Кредиты гражданам при строительстве индивидуальных жилых домов**

      Кредиты на строительство индивидуальных жилых домов предоставляются гражданам на условиях, обеспечивающих их возврат, и в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

      Сноска. В статью 10 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Статья 11. Финансирование строительства и эксплуатации объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур индивидуальной жилой застройки**

      Финансирование строительства и эксплуатации объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, предназначенных для обслуживания территории индивидуальной жилой застройки, а также затраты на развитие источников инженерного обеспечения производятся за счет бюджетных средств, средств предприятий, организаций, а также других источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан. Привлечение средств индивидуальных застройщиков осуществляется только на добровольной основе.

      Размеры затрат определяются с учетом строительства объектов культурно-бытового обслуживания населения не ниже минимальных норм для данной местности и пропорционально количеству индивидуальных и иных застройщиков.

      Создание дополнительных элементов социальной и инженерной инфраструктур (по сравнению с нормативными) и осуществление более высоких стандартов обслуживания жителей могут финансироваться за счет средств групп населения и отдельных граждан.

      Инженерное обустройство территорий в пределах усадебного участка, домостроения и других построек, а также эксплуатация, ремонт и реконструкция (модернизация) этих объектов осуществляется за счет средств застройщиков.

      Сноска. В статью 11 внесены изменения - Законом РК от 20 декабря 2004 г. N 13.

**Раздел 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И**  
**ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 12. Ответственность за качество проекта**

      Строительство индивидуального жилого дома осуществляется по проекту. В проекте отражаются конструктивные и планировочные решения, отвечающие условиям безопасного проживания не ниже минимальных государственных нормативов и стандартов для жилых зданий.

      Ответственность за качество проекта для строительства индивидуального жилого дома, в том числе разработанного самим застройщиком, возлагается на разработчика проекта и согласующую организацию в части, ею согласованной.

**Статья 13. Ответственность за качество строительства**

      Ответственность за качество строительства индивидуального жилого дома несут исполнители строительных работ.

**Статья 14. Ответственность за эксплуатацию индивидуального жилого дома и использование усадебного участка**

      Ответственность за эксплуатацию жилого дома, других построек и сооружений и затраты на эти цели, а также капитальный ремонт и необходимые меры по инженерной защите территории в пределах усадебного участка (там, где это требуется) несет собственник индивидуального жилого дома. На собственника возлагается также обеспечение использования усадебного участка по целевому назначению, с соблюдением санитарно-экологических норм.

**Статья 15. Ответственность за самовольное строительство индивидуальных жилых домов и хозпостроек**

      Лицо, самовольно начавшее строительство жилого дома и хозпостроек или построившее их, несет ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

**Статья 16. Приемка в эксплуатацию индивидуальных жилых домов**

      Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительно-монтажных работ и благоустройства отведенного земельного участка принимаются в эксплуатацию в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

      Члены приемочной комиссии несут ответственность за приемку в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, не соответствующих строительным нормам и правилам, согласно законодательству Республики Казахстан.

      Сноска. Статья 16 с изменениями, внесенными законами РК от 20.12.2004 N 13; от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011).

**Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 17. Порядок разрешения споров**

      Споры, возникающие между участниками отношений, регулируемых настоящим Законом, разрешаются в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

      Сноска. Статья 17 в редакции Закона РК от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

**Статья 18. Применение Закона к отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства**

      Иностранные граждане, а также иностранные граждане, получившие вид на жительство и прибывающие в Республику Казахстан как на историческую Родину, в осуществлении индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов пользуются такими же правами и несут такие же обязанности, что и граждане Республики Казахстан, если иное не определено действующим законодательством Республики Казахстан.

      Лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Казахстан, при осуществлении индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов пользуются правами и несут обязанности наравне с гражданами Республики Казахстан.

**Статья 19. Международные договоры**

      Если международным договором Республики Казахстан установлены

      иные правила чем те, что содержатся в настоящем Законе, применяются правила международного договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Президент  Республики Казахстан |  |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан