

## Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 27 наурыздағы № 255 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 29 сәуірде № 10871 тіркелді.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 14-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

**Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда – ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 19.04.2022 № 117 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

1. Қоса беріліп отырған Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркеуден өткеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде мерзімді баспа басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде ресми жариялауға жолдануын;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғаш ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министрдің міндетін атқарушы

М. Құсайынов

Қазақстан Республикасы  
Ұлттық экономика министрінің  
міндетін атқарушының  
2015 жылғы 27 наурыздағы  
№ 255 бұйрығымен  
бекітілген

**Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидалары**

Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда – ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 29.08.2023 № 320 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

## 1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің (бұдан әрі – Кодекс) 14-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес әзірленді және Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқықтар беру тәртібін айқындайды.

2. Халқының есептік саны жиырма мың адамнан асатын елді мекендердің егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары немесе бас жоспарлары және халқының саны жиырма мың адамға дейінгі елді мекендердің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасымен біріктірілген бас жоспарлары (немесе оларды алмастыратын саны бес мың адамға дейінгі елді мекендерді дамыту және салу схемасы), сондай-ақ инженерлік желілер болмаған кезде, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, облыстық және аудандық маңызы бар қалалардың шегінде жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беруге жол берілмейді.

Тұрғындарының есептік саны жиырма мың адамнан асатын елді мекендердің егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары немесе бас жоспарлары және тұрғындарының саны жиырма мың адамға дейінгі елді мекендердің егжей-тегжейлі жоспарымен біріктірілген бас жоспарлары (немесе оларды алмастыратын тұрғындарының саны бес мың адамға дейінгі елді мекендерді дамыту және құрылыс салу схемасы) жоқ кент, ауыл шегінде жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беруге жол берілмейді.

3. Кодекстің 48-бабының 1-тармағына сәйкес сауда-саттықта (аукциондарда) сату үшін ұсынылатын жер учаскелерінің тізбесіне енгізілген жер учаскелерін қоспағанда, жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскесі Қазақстан Республикасының азаматтарына 0,10 гектар мөлшерінде жеке меншікке тегін беріледі.

Кодекстің 94-бабының 4-тармағында көрсетілген жағдайды қоспағанда, көрсетілген мақсат үшін жер учаскелерін қайтадан тегін беруге жол берілмейді.

4. Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін жеке меншікке тегін беру жер учаскелері игерілгеннен кейін жүргізіледі. Игеру кезеңіне жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру Кодекстің 92-бабына сәйкес осындай жер учаскелерін игеру шарттары мен мерзімдері белгілене отырып, уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығымен жүргізіледі.

Ауылдық елді мекендердің аумағында бос жер болған жағдайда жеке тұрғын үй құрылысы үшін және өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелері осы аталған мақсаттар үшін көзделген жер учаскелерінің нормалары шегінде біртұтас алап болып беріледі.

## 2-тарау. Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесіне құқықтар беру тәртібі

5. Жеке тұрғын үй құрылысы үшін кент, ауыл жерлерінен жер учаскесін алу үшін Қазақстан Республикасының азаматтары "Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтерді көрсету жөніндегі қағидаларды бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 1 қазандағы № 301 бұйрығымен ( Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 21366 болып тіркелген) (бұдан әрі – № 301 бұйрық) бекітілген "Кент, ауыл жерлерінен жер учаскесін беру" мемлекеттік қызметін көрсету қағидаларына сәйкес құжаттарды тапсырады.

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін республикалық маңызы бар қала, астана, облыстық және аудандық маңызы бар қала шегіндегі жерлерден жер учаскесін алу үшін Қазақстан Республикасының азаматтары № 301 бұйрықпен бекітілген "Республикалық маңызы бар қала, астана, облыстық және аудандық маңызы бар қалалар шегіндегі жер учаскесіне құқықтар алу" мемлекеттік қызметін көрсету қағидаларына сәйкес құжаттар тапсырады.

6. Сумен және электрмен жабдықтау желілерімен қамтамасыз етілген алаңдарда жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беруге жол беріледі.

Орталықтандырылған сумен жабдықтау жоқ елді мекендерде мұндай жер учаскелерін беруге электрмен жабдықтау желілері болған кезде ғана жол беріледі.

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін сұраған кезде азаматтардың өтініштері (өтінішхаттары) арнайы есепке алынады және бөліп беруге арналған алаңдарды дайын болуына қарай не жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланылатын бос аумақтар болған кезде қанағаттандырылады.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру олардың өтініштері арнаулы есепке қойылғаннан кейін жүзеге асырылады.

**Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 29.01.2025 № 28 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

**ЗҚАИ-ның ескертпесі!**

**7-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 10.04.2026 № 128 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

7. Арнайы есепке алуды республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар, аудандық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органдары, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері (бұдан әрі – ЖАО) жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алуға кезектілік тізімін (бұдан әрі – кезекте тұрғандардың тізімі) электрондық форматта жүргізу арқылы жүзеге асырады.

Кезекте тұрғандардың тізімі ЖАО-ның автоматтандырылған жұмыс орнында оның деректерін жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрының ақпараттық

жүйесіне (бұдан әрі – ЖМБМК АЖ) интеграциялау жолымен азаматтардың өтініштерінің (өтінішхаттарының) арнайы есепке қойылуына қарай қалыптастырылады.

**ЗҚАИ-ның ескертпесі!**

**8-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 10.04.2026 № 128 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

8. ЖАО "Қайтыс болған", "Тұрақты тұруға кеткен" мәртебелері бар кезекте тұрғандарды айқындау үшін интеграциялық өзара іс-қимыл арқылы "электрондық үкіметтің" шлюзі/электрондық үкіметтің сыртқы шлюзі арқылы "Жеке тұлғалар" мемлекеттік дерекқорына сұраным жібереді.

Бұл ретте, "Қайтыс болған", "Тұрақты тұруға кеткен" бар кезекте тұрғандар автоматты түрде кезекте тұрғандар тізімінен шығарылады. Осы кезекте тұрған адамның реттік нөмірі одан кейін тұрған жеке тұлғаға автоматты түрде беріледі, сондай-ақ келесі кезекте тұрғандардың реттік нөмірі осыған ұқсас өзгереді.

**ЗҚАИ-ның ескертпесі!**

**9-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 10.04.2026 № 128 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

9. Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін алған азаматтар, сондай-ақ ұсынылған жер учаскесінен жазбаша не электронды түрде бас тартқан азаматтар кезекте тұрғандар тізімінен шығарылады, ал ЖМБМК АЖ-да кезектіліктің реттік нөмірі автоматты түрде ауыстырылады.

**ЗҚАИ-ның ескертпесі!**

**10-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 10.04.2026 № 128 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

10. Азаматтарды кезекте тұрғандар тізіміне қалпына келтіруді ЖАО жеткілікті негіздер болған кезде және осы фактіні құжаттамалық растау (жер учаскесін алуға кезекке қою туралы хабарлама, сот шешімі) мүмкіндігі болған кезде ғана жүргізеді.

Сот шешімі негізінде кезекте тұрғандар тізімінде азаматты қалпына келтіру туралы жазба ЖМБМК АЖ-да (/С) белгісі арқылы жүргізіледі.

Жер учаскесін алуға кезекке қою туралы хабарламаның негізінде азаматты кезекте тұрғандар тізімінде қалпына келтіру туралы жазба азамат өтініш берген күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде ЖМБМК АЖ-да (/А) белгісі арқылы жүргізіледі.

Азаматты кезекте тұрғандар тізімінде қалпына келтіру үшін азамат растайтын құжаттарды (жер учаскесін алуға кезекке қою туралы хабарлама, сот шешімі) қоса бере отырып, еркін нысанда ЖАО-ға өтінішпен жүгінеді.

11. ЖАО беруге арналған алаңдарды дайындау туралы және кезектілік тізімдері туралы ақпаратқа қолжетімділікті оларды арнайы ақпараттық стенділерге орналастыру арқылы және (немесе) бұқаралық ақпарат құралдарында қазақ және орыс тілдерінде тоқсанына кемінде бір рет жариялау жолымен қамтамасыз етеді.

12. Жер учаскесіне құқықты растайтын құжаттарды алғаннан кейін өтініш беруші " Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу" мемлекеттік көрсетілетін қызметтің ережелерін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2020 жылғы 4 мамырдағы № 27 бұйрығына ( Нормативтік құқықтық актілердің мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20610 болып тіркелген) сәйкес жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге өтініш береді.

Жергілікті жерде жер учаскесінің шекаралары белгіленгеннен кейін "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы № 301 бұйрықпен бекітілген "Жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау және беру" мемлекеттік қызметін көрсету қағидаларына сәйкес электрондық форматтағы өтініш негізінде жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындауды және беруді жүзеге асырады.

13. Бұрын уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен жеке тұрғын үй құрылысы үшін берілген жер учаскесін жеке меншікке алу үшін Қазақстан Республикасының азаматтары жер учаскесінің орналасқан жері бойынша ЖАО-ға өтініш береді.

**Ескерту. 13-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Ауыл шаруашылығы министрінің 29.01.2025 № 28 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

14. Облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл, ауылдық округ әкімінің тұрғын үйге қызмет көрсету үшін жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру туралы шешімі сәйкестендіру құжатын әзірлеуге және беруге негіз болып табылатын салынған жеке тұрғын үйді пайдалануға қабылдау актісі негізінде қабылданады.