

Об индивидуальном жилищном строительстве

Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213.

Примечание ИЗПИ!

Закон утрачивает силу Кодексом РК от 09.01.2026 № 253-VIII (вводится в действие с 01.07.2026).

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 садовом 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.

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

Недвижимость на садовом 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.

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