

В статью 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-1 \(см. стар. ред.\)](#)

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.

В статью 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-1 \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III \(введен в действие с 1 января 2005 г.\) \(см. стар. ред.\)](#)

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.

В статью 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-1 \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III \(введен в действие с 1 января 2005 г.\) \(см. стар. ред.\)](#)

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.

В статью 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-І](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-ІІІ](#) (введен в действие с 1 января 2005 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VІІІ](#) (введен в действие с 4 декабря 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

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.

В статью 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-ІІІ](#) (введен в действие с 1 января 2005 г.) ([см. стар. ред.](#))

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.

В статью 6 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-1 \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-III \(введен в действие с 1 января 2005 г.\) \(см. стар. ред.\)](#)

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.

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

С момента регистрации - [Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»](#)

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.

В статью 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-1 \(см. стар. ред.\)](#)

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 Республики Казахстан.

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.

В статью 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 14.07.97 г. № 158-І](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-ІІІ](#) (введен в действие с 1 января 2005 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 28.12.18 г. № 210-VІ](#) ([см. стар. ред.](#))

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

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.

В заголовок раздела 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 20.12.04 г. № 13-ІІІ](#) (введен в действие с 1 января 2005 г.) ([см. стар. ред.](#))

**Источник: Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213-ХІІІ
Об индивидуальном жилищном строительстве**

(с [изменениями и дополнениями](#) по состоянию на 04.12.2024 г.)

<https://online.zakon.kz/>