

Статья 11. Право на приобретение жилища

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. [стар. ред.](#))

1. Гражданин или юридическое лицо может иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.
2. Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.

В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 08.06.09 г. № 163-IV](#) (см. [стар. ред.](#))

3. Отношения, связанные с приобретением или осуществлением права собственности на жилище, регулируются также [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан.

См.: [Нормативное постановление ВС РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище»](#)

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

Право собственности на жилище или его часть возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство дома (части дома);

В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) (см. [стар. ред.](#))

- 2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих [законодательству](#) Республики Казахстан;

- 3) получение жилища по наследству или в порядке [универсального](#) правопреемства;

Подпункт 4 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) (см. [стар. ред.](#))

- 4) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения (квартиры) из государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);

Подпункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. [стар. ред.](#))

- 5) принятие членом жилищно-строительного кооператива квартиры по передаточному акту в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме;

- 6) предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;

- 7) предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собственность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;

В подпункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV](#) ([см. ст.ст. ред.](#))

8) предоставление жилища государством или юридическим лицом, основанным на государственной форме собственности, в собственность своему работнику либо иному лицу на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан;

Подпункт 9 изложен в редакции [Закона РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. ст.ст. ред.](#))

9) предоставление жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса либо реквизиции или в случае, когда жилище стало непригодным для проживания в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории Республики Казахстан;

10) по другим основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан.

В статью 13 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 07.06.99 г. № 391-1](#) ([см. ст.ст. ред.](#)); [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. ст.ст. ред.](#)); [Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III](#) ([см. ст.ст. ред.](#)); [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) ([см. ст.ст. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года) ([см. ст.ст. ред.](#)); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. ст.ст. ред.](#))

Статья 13. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилище из государственного жилищного фонда в порядке приватизации

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.04.22 № 114-VII](#) ([см. ст.ст. ред.](#))

1. В случаях, предусмотренных настоящим Законом, наниматель жилища из государственного жилищного фонда с согласия совершеннолетних членов семьи и с учетом прав несовершеннолетних вправе приватизировать жилище по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

Круг членов семьи нанимателя определяется в соответствии со [статьей 21](#) настоящего Закона.

Круг членов семей сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, в том числе уволенных со службы, определяется в соответствии со [статьей 101-10](#) настоящего Закона.

См. также: [Постановление акимата города Алматы от 15 марта 2006 года № 1/230 «О некоторых вопросах приватизации государственного коммунального жилищного фонда»](#)

2. Приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними.

3. Отчуждение жилища, находящегося в общей совместной собственности, допускается только с согласия всех собственников. Если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками жилища, требуется согласие [органа опеки и попечительства](#).

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 15.04.22 № 114-VII (см. ст. ред.)

4. Служебные жилища из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основанию, предусмотренному [пунктом 2 или 2-1 статьи 109](#) настоящего Закона.
5. Жилища, приравненные к служебным, из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основаниям, предусмотренным [пунктами 3 и 4 статьи 101](#) настоящего Закона.
6. Жилище, в котором проживает несколько нанимателей, может быть приватизировано только с согласия всех нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае жилище поступает в общую долевую собственность всех нанимателей.
7. Не могут быть приватизированы жилища:
 - 1) сдаваемые внаем в соответствии с отдельными договорами найма нескольким нанимателям, в случае несогласия одного из них осуществить покупку;
 - 1-1) исключен в соответствии с [Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VIII \(введен в действие с 4 декабря 2024 г.\)](#) ([см. ст. ред.](#))
 - 2) во временных строениях;
 - 3) не отвечающие установленным санитарно-эпидемиологическим и [техническим требованиям](#);
 - 4) подлежащие переоборудованию в нежилые помещения в силу непригодности их для дальнейшего проживания;

В подпункт 5 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 16.11.20 г. № 375-VI (см. ст. ред.); Законом РК от 15.04.22 № 114-VII (см. ст. ред.)

- 5) находящиеся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов;
- 6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;
- 7) подлежащие сносу;
- 8) исключен в соответствии с [Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VIII \(введен в действие с 4 декабря 2024 г.\)](#) ([см. ст. ред.](#))

Пункт дополнен подпунктом 8-1 в соответствии с Законом РК от 23.11.15 г. № 417-V

- 8-1) предоставленные из ведомственного жилищного фонда назначенным на должность в порядке ротации государственным служащим на период исполнения ими должностных обязанностей;

См.: [Ответ](#) Председателя Агентства РК по делам государственной службы от 15 апреля 2021 года на вопрос от 6 апреля 2021 года № 677777 (dialog.egov.kz) «О категории госслужащих, подлежащих ротации»

- 9) исключен в соответствии с [Законом РК от 15.04.22 № 114-VII](#) ([см. ст. ред.](#))

Приватизации также не подлежат жилые помещения коечного типа, а также комнатного типа, предоставленные лицам, работающим по трудовому договору, студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

8. Право на безвозмездное получение в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда имеют:

В подпункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.05.20 г. № 323-VI](#) ([см. стаr. ред.](#))

1) [ветераны](#) Великой Отечественной войны. В случае смерти ветерана Великой Отечественной войны, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к членам его семьи;

Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 27.06.22 г. № 129-VII](#) ([см. стаr. ред.](#))

2) лица с инвалидностью первой и второй групп;

3) лица, принимавшие участие в ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской атомной электростанции, других радиационных катастроф и аварий на объектах гражданского или военного назначения, а также участвовавшие непосредственно в ядерных испытаниях и учениях;

4) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском испытательном ядерном полигоне;

Подпункт 5 изложен в редакции [Закона РК от 27.06.22 г. № 129-VII](#) ([см. стаr. ред.](#))

5) военнослужащие, признанные лицами с инвалидностью вследствие ранения, контузии, увечья, полученных при защите бывшего Союза Советских Социалистических Республик, при исполнении иных обязанностей военной службы в другие периоды или вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, а также при прохождении военной службы в Афганистане или других государствах, в которых велись боевые действия;

6) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие экологического бедствия в Приаралье;

*Подпункт 7 изложен в редакции [Закона РК от 15.04.22 № 114-VII](#) ([см. стаr. ред.](#));
внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.06.22 г. № 129-VII](#) ([см. стаr. ред.](#))*

7) военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов:

имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении;

имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении и содержащие на иждивении ребенка с инвалидностью (детей с инвалидностью), в том числе лица с инвалидностью (лиц с инвалидностью) с детства независимо от его (их) возраста.

В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, указанного в части первой настоящего подпункта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездную приватизацию переходит к членам семьи погибшего (умершего);

Подпункт 7-1 изложен в редакции [Закона РК от 13.06.17 г. № 69-VI](#) ([см. стар. ред.](#)); [Закона РК от 15.04.22 № 114-VII](#) ([см. стар. ред.](#))

7-1) члены семьи военнослужащего, сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы, независимо от выслуги лет, кроме погибшего (умершего) в результате самоубийства (за исключением случаев доведения до самоубийства), совершения уголовного правонарушения, немедицинского употребления веществ, вызывающих состояние алкогольного, наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);

Пункт дополнен подпунктом 8 в соответствии с [Законом РК от 06.01.12 г. № 529-IV](#)
(введен в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого
официального опубликования)

8) кандидаты в космонавты, космонавты. В случае гибели (смерти) кандидата в космонавты, космонавта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к наследникам погибшего (умершего);

9) жертвы политических репрессий, а также лица, пострадавшие от политических репрессий, реабилитированные в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О реабилитации жертв массовых политических репрессий», имеющие инвалидность или являющиеся пенсионерами;

Подпункт 10 изложен в редакции Закона РК от 12.07.18 г. № 180-VI (см. стар. ред.); внесены изменения в соответствии с Законом РК от 27.06.22 г. № 129-VII (см. стар. ред.)

10) сотрудники органов внутренних дел, имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, и сотрудники, уволенные со службы и имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, за исключением уволенных по отрицательным мотивам, а также сотрудники, имеющие выслугу десять и более лет в календарном исчислении и содержащие на иждивении детей с инвалидностью. В случае смерти пенсионера органов внутренних дел, имевшего право на приватизацию предоставленного служебного жилища, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего).

В пункт 9 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.11.24 г. № 138-VIII (введен в действие с 4 декабря 2024 г.) (см. стар. ред.)

9. Граждане Республики Казахстан вправе приватизировать на территории Республики Казахстан только одно жилище из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм, которая не является основанием для отказа в реализации гражданином права на приватизацию жилища.

Наличие пятидесяти или менее пятидесяти процентов доли члена семьи основного нанимателя в приватизированном ранее жилище не препятствует в последующем реализации его права на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда.

10. Граждане Республики Казахстан не могут приватизировать жилище из государственного жилищного фонда, если они:

1) имеют иное жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;

- 2) имеют обязательство по договору ипотечного жилищного займа на территории Республики Казахстан;
- 3) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего им на праве собственности, в течение последних пяти лет до момента обращения на приватизацию;
- Пункт дополнен подпунктом 4 в соответствии с [Законом РК от 15.04.22 № 114-VII](#)*
- 4) получили жилищные выплаты, предусмотренные [частью первой пункта 6 статьи 101-1, частью первой пункта 6 статьи 101-2, частью первой пункта 2 статьи 101-9](#) настоящего Закона, денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства с использованием жилищных выплат по договору, заключенному в целях, предусмотренных [подпунктами 1\), 3\), 4\), 5\) и 7\) статьи 101-5](#) настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом.

**Статья 14. Исключена в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. ста.
ред.\)](#)**

*Глава 2 дополнена статьей 14-1 в соответствии с [Законом РК от 03.04.19 г. № 243-VI
См. изменения в статью 14-1 - \[Закон РК от 22.11.24 г. № 138-VIII \\(вводится в действие с
24 мая 2025 г.\\)\]\(#\)](#)*

Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов

1. Для реализации права приобретения гражданами жилья в собственность с использованием ипотечного жилищного займа в рамках [ипотечной программы](#), утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и (или) [государственной программы жилищного строительства](#), утвержденной Правительством Республики Казахстан, местные исполнительные органы предоставляют жилищные сертификаты как социальная помощь или социальная поддержка в виде [бюджетного кредита](#).
2. [Размер и перечень](#) категорий получателей жилищных сертификатов определяются местными представительными органами (маслихатами).

См: [Правила предоставления жилищных сертификатов](#)

*В заголовок статьи внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV \(см. ста.
ред.\)](#)*

Статья 15. Предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 01.03.11 г. № 414-IV \(см.
ста. ред.\)](#)*

1. При сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере [рыночной стоимости жилища](#).

- Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается.
- Если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

Статья 16. Право общей собственности на жилище

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 22.07.11 г. № 479-IV (см. ст. ред.)

- Двое или более граждан могут приобрести право общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству Республики Казахстан.
- Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:
 - общей собственности супругов;
 - общей собственности на приватизированное жилище.
- Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.
- Особенности права общей совместной собственности супругов определяются законодательством о браке и семье.
- Особенности права общей совместной собственности на приватизированное жилище определяются настоящим Законом.

См. также: Постановление Пленума Верховного суда РК от 9 июля 1999 года «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище», Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 6 «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства»

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище

Право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе.

Регистрация производится при предъявлении оформленных в надлежащем порядке документов, подтверждающих приобретение жилища по основаниям, предусмотренным статьей 12 настоящего Закона.

**Источник: Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І
О жилищных отношениях**

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

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