

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 в 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. стар. 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. стар. 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-I](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 15.05.07 г. № 253-III](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 29.05.10 г. № 283-IV](#); изложена в редакции [Закона РК от 27.06.11 г. № 444-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 13.02.12 г. № 553-IV](#) (введены в действие с 1 января 2013 года) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 29.12.14 г. № 270-V](#) ([см. стар. 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. стар. 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. стар. 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. стар. 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. стар. ред.](#)); [Законом РК от 15.04.22 № 114-VII](#) ([см. стар. 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. стар. 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. стар. 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 \(см. стар. ред.\)](#)

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 \(см. стар. ред.\)](#)

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 \(см. стар. ред.\)](#)

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 \(см. стар. ред.\)](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 27.06.22 г. № 129-VII \(см. стар. ред.\)](#)

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. стар. 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. стар. 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. стар. 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](#).

2. Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается.
3. 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. стар. ред.](#))

1. 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.
2. Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:
 - 1) [общей собственности супругов](#);
 - 2) [общей собственности на приватизированное жилище](#).
3. Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Республики Казахстан.
4. Особенности права общей совместной собственности супругов определяются [законодательством о браке и семье](#).
5. 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/>