



ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 21 декабря 1991 года № 689-XII

Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике

*(В редакции Законов КР от 28 сентября и 2 ноября 1995 года № 31-1, 13 декабря
2011 года № 236,
24 мая 2013 года №79 , 18 мая 2019 года № 66)*

*(Введен в действие постановлением Верховного Совета Республики
Кыргызстан от 21 декабря 1991 года № 690-XII)*

*("Ведомости Верховного Совета Республики Кыргызстан" 1991 год № 22,
ст.700)*

Настоящий закон является правовой базой для регулирования вопросов, связанных с индивидуальным жилищным строительством.

Статья 1. Право граждан Кыргызской Республики на индивидуальное жилище

В соответствии с Конституцией Кыргызской Республики граждане республики имеют право на индивидуальное жилище.

Это право обеспечивается содействием со стороны государства развитию индивидуального жилищного строительства, охраной существующего индивидуального жилищного фонда, справедливым распределением на основании настоящего закона и других законодательных актов земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого дома или ограничен в праве пользования индивидуальным жилым домом иначе как на основании и в порядке, предусмотренными законом. Не допускается осуществление жилищных прав в противоречии с их назначением или нарушением прав других граждан, а также прав государственных и иных организаций.

Статья 2. Задачи Закона Кыргызской Республики "Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике"

Задачами Закона Кыргызской Республики "Об индивидуальном жилищном строительстве в Кыргызской Республике" являются регулирование взаимоотношений между государством и индивидуальными застройщиками в целях обеспечения права граждан на индивидуальное жилищное строительство, защита потребительских прав индивидуального застройщика, содействие повышению технического и архитектурного уровня индивидуального жилого дома, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

Статья 3. Формирование индивидуального жилищного фонда

Находящиеся на территории Кыргызской Республики индивидуальные жилые дома образуют индивидуальный жилищный фонд.

Индивидуальный жилищный фонд формируется за счет нового строительства, существующих индивидуальных жилых домов в городах и сельской местности, приобретении (выкупа) гражданами в личную собственность квартир и домов, принадлежащих органам местного самоуправления, государственным и другим организациям, купли с аукциона построенных на продажу индивидуальных жилых домов, квартир в многоэтажных жилых домах и домов жилищно-строительных кооперативов, находящихся в собственности граждан.

(В редакции Закона КР от 13 декабря 2011 года № 236)

Статья 4. Норма жилой и общей площади индивидуального жилого дома

Максимальный размер жилой и общей площади дома, возводимого за счет личных трудовых доходов граждан, ограничивается лишь площадью земельного участка, отведенного под строительство жилого дома.

Минимальный размер жилой и общей площади должен соответствовать санитарно-техническим нормам для данного района строительства.

Статья 5. Отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Отвод земельных участков и размещение индивидуальных жилых домов осуществляются в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, проектами детальной планировки, проектами застройки, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством.

Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство определяется настоящим Законом и другими законодательными актами Кыргызской Республики.

Решение о предоставлении и размерах земельных участков под индивидуальное жилищное строительство принимается соответствующими органами местного самоуправления, в ведении которых находятся указанные земли.

Наличие у граждан индивидуального жилого дома, квартиры на праве личной собственности, либо квартиры в домах государственного и общественного жилого фонда по договору найма, не является основанием для отказа в выделении земельного участка.

(В редакции Закона КР от 13 декабря 2011 года № 236)

Статья 6. Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

(Утратила силу в соответствии с Законом КР от 13 декабря 2011 года № 236)

Статья 7. Проект застройки земельного участка

(Утратила силу в соответствии с Законом КР от 13 декабря 2011 года № 236)

Статья 8. Право граждан Кыргызской Республики на строительство индивидуального жилого дома

Граждане Кыргызской Республики имеют право на строительство индивидуального жилого дома на отведенном для этих целей в установленном законом порядке земельном участке.

Количество индивидуальных жилых домов, построенных за счет личных трудовых доходов граждан, не ограничивается.

Статья 9. Основание для строительства индивидуального жилого дома

Строительство индивидуального жилого дома осуществляется на основании следующих документов:

- правоустанавливающего и правоудостоверяющего документов на земельный участок;

- проекта индивидуального жилого дома, согласованного с уполномоченным государственным органом по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности, в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики;

- *(абзац утратил силу в соответствии с Законом КР от 18 мая 2019 года № 66);*

- положительного заключения экспертизы проектно-сметной документации.

(В редакции Законов КР от 13 декабря 2011 года № 236, 18 мая 2019 года № 66)

Статья 10. Признание строительства индивидуального жилого дома или части дома, хозяйственных и бытовых строений самовольными постройками

Строительство индивидуального жилого дома или части дома, хозяйственных и бытовых строений на земельном участке, не отведенном в установленном законом порядке, признается самовольным.

Статья 11. Строительство и реконструкция хозяйственных и бытовых строений и сооружений на приусадебном участке

На территории приусадебного участка граждане имеют право вести строительство и реконструкцию хозяйственных и бытовых строений и сооружений, в том числе пристроек к индивидуальному жилому дому без получения документов на строительство. При этом граждане обязаны осуществлять указанные работы в соответствии с градостроительными регламентами и требованиями безопасности, установленными законодательством.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, предусмотренные настоящей статьей, производится в порядке, установленном законодательством.

(В редакции Законов КР от 13 декабря 2011 года № 236, 18 мая 2019 года № 66)

Статья 12. Контроль за отводом земельных участков и проектированием индивидуальных жилых домов

Контроль за отводом земельных участков и проектированием индивидуальных жилых домов осуществляет уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности.

(В редакции Закона КР от 24 мая 2013 года N 79)

Статья 13. Ответственность за нарушение порядка отвода земельных участков, проектирования, строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений

За нарушение порядка отвода земельных участков, проектирования, строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений субъекты градостроительно-архитектурной деятельности несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Статья 14. Ответственность за самовольное строительство

За самовольное возведение индивидуального жилого дома субъекты градостроительно-архитектурной деятельности несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Статья 15. Ответственность за поставку и реализацию некачественных материалов, изделий и конструкций

Качество и технические характеристики материалов, изделий и конструкций, применяемых для индивидуального строительства, должны регламентироваться соответствующими документами (паспортом изделия).

За отгрузку и реализацию некачественной продукции (не соответствующей стандартам и данным, указанным в паспорте) поставщик и торговые организации несут имущественную ответственность в установленном порядке.

Статья 16. Контроль качества строительных материалов, конструкций и изделий, приобретенным индивидуальными застройщиками

Претензии к качеству приобретенных строительных материалов, конструкций и изделий рассматриваются заинтересованными сторонами с привлечением уполномоченного государственного органа по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности в течение 15 дней.

Заключение компетентных органов по вопросам оценки качества строительных материалов, изделий и конструкций может быть обжаловано в суд.

Затраты на проведение работ по проверке качества изделий и конструкций несет предприятие-изготовитель.

(В редакции Закона КР от 24 мая 2013 года N 79)

Статья 17. Гарантийные сроки эксплуатации вновь построенных индивидуальных жилых домов

На индивидуальные жилые дома, построенные строительной организацией, осуществляющей свою деятельность на любой форме собственности или частными лицами, устанавливается гарантийный срок 24 месяца, а для кровли из рулонных материалов не свыше 18 месяцев со дня сдачи в эксплуатацию.

В случае обнаружения в течение гарантийного срока каких-либо дефектов собственник жилого дома приглашает специалистов уполномоченного государственного органа по надзору и контролю в сфере архитектурно-строительной деятельности, которые дают обоснованное заключение по данному вопросу.

Строительная организация или частное лицо, построившие дом, обязаны в течение 5 дней с момента получения заключения устранить соответствующие дефекты за счет собственных средств.

Отказ от устранения дефекта или замены некачественных материалов может быть обжалован в суд или государственный арбитраж.

(В редакции Закона КР от 24 мая 2013 года N 79)

Статья 18. Ответственность за некачественное строительство индивидуального жилого дома

В случае обнаружения деформации конструкций, разрушения частей дома, явившихся следствием нарушения строительных норм и правил строительной организацией и если при этом нанесен значительный материальный ущерб собственнику жилого дома, организация обязана восстановить разрушенные части дома за счет собственных средств.

В случае установления факта непригодности жилого дома к эксплуатации собственник имеет право потребовать от строительных организаций выплаты полной сметной стоимости дома.

Взыскание указанных сумм осуществляется судом в порядке искового производства.

Статья 19. Финансирование индивидуального жилищного строительства

Финансирование индивидуального жилищного строительства осуществляется за счет личных средств граждан (застройщика), кредитов банка, ссуд предприятий, организаций, учреждений, а также других источников, использование которых не противоречит действующим законодательным актам, направленным на всемерное развитие индивидуального жилищного строительства.

Статья 20. Льготы гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство

Льготы гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство, устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

Статья 21. Оценка соответствия вводимого в эксплуатацию индивидуального жилого дома

(Наименование статьи в редакции Закона КР от 18 мая 2019 года № 66)

Оценка соответствия вводимого в эксплуатацию индивидуального жилого дома осуществляется на добровольной основе в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Если оценка соответствия не проводилась, ввод в эксплуатацию индивидуального жилого дома осуществляется собственником самостоятельно, при этом ответственность за соответствие объекта требованиям безопасности несет собственник.

Собственник объекта в течение одного месяца со дня завершения строительства обязан направить уведомление о соответствии объекта требованиям технических регламентов и иным нормативным правовым актам в уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности.

При строительстве объекта на основании договора к уведомлению прилагается копия акта приема-передачи объекта между собственником объекта и подрядной строительной организацией, подтверждающего соответствие объекта требованиям законодательства и прием его собственником.

Уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности выдает подтверждение о принятии уведомления и включении сведений по данному объекту в соответствующий реестр.

Эксплуатация объектов строительства с нарушением установленного порядка не допускается.

(В редакции Законов КР от 13 декабря 2011 года № 236, 18 мая 2019 года № 66)

Статья 22. Эксплуатация индивидуальных жилых домов, квартир

Проектная и исполнительная документация на индивидуальный жилой дом, квартиру, дворовые наружные инженерные коммуникации хранятся у владельца дома, квартиры на протяжении всего периода эксплуатации объектов.

Сохранность строительных конструкций, элементов отделки обеспечивается проведением регулярных текущих и капитальных ремонтов, сроки, характер и объем которых определен в соответствующих нормативных документах по строительству.

Запрещается разборка несущих конструкций в период эксплуатации жилых помещений индивидуального жилого дома, квартиры.

Ответственность за эксплуатацию здания, приводящую к снижению надежности и прочности несущих и других конструктивных элементов, возлагается на собственника дома, квартиры.

Статья 23. Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда

Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда осуществляется за счет средств собственника жилых домов, квартир с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, установленных для государственного и общественного жилищного фонда.

Граждане, имеющие жилые дома, квартиры на правах личной собственности, самостоятельно определяют организацию для обслуживания этого дома, квартиры, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы.

Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда указанными организациями осуществляется на основании договора с собственниками жилого дома.

Статья 24. Страхование индивидуальных жилых домов

Страхование индивидуальных жилых домов осуществляется в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 13 декабря 2011 года № 236)

Статья 25. Возмещение ущерба от землетрясений и других стихийных бедствий

Убытки по индивидуальным жилым домам в случае землетрясений, наводнений, оползней и других стихийных бедствий возмещаются гражданам страховыми компаниями.

Возмещение ущерба от землетрясений осуществляется только при установлении факта, что здание возведено в соответствии с проектом и отвечает требованиям сейсмостойкости.

Размеры и порядок возмещения ущерба определяются страховыми компаниями на основании договора с собственниками индивидуальных жилых домов.

**Президент
Кыргызской Республики**

А.Акаев