

Қостанай облысы елді мекендері аумағында құрылыс салу қағидасын бекіту туралы

Күшін жойған

Қостанай облысы мәслихатының 2009 жылғы 13 ақпандағы № 167 шешімі. Қостанай облысының Әділет департаментінде 2009 жылғы 20 наурызда № 3674 тіркелді. Күші жойылды - Қостанай облысы мәслихатының 2011 жылғы 15 шілдегі № 416 шешімімен

Ескерту. Күші жойылды - Қостанай облысы мәслихатының 2011.07.15 № 416 шешімімен.

"Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 21-бабының 4) тармақшасына сәйкес Қостанай облыстық мәслихаты **ШЕШТІ**:

1. Қостанай облысы елді мекендері аумағында құрылыс салу қағидасы бекітілсін (қоса беріліп отыр).

2. Осы шешім алғаш рет ресми жарияланғаннан кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Кезекті жетінші сессия төрағасы,
Қостанай облыстық мәслихатының*

хатшысы

Ғ. Сағиев

Қостанай облыстық мәслихатының
2009 жылғы 13 ақпандағы № 167
шешімімен бекітілген

Қостанай облысы елді мекендері аумағында құрылыс салу қағидасы

Қостанай облысы елді мекендері аумағында құрылыс салудың осы Қағидасы (бұдан әрі - Қағида) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының Жер кодексіне, "Әкімшілік құқық бұзушылық туралы" Қазақстан Республикасының кодексіне, "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы", "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы", "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Жеке тұрғын үй құрылысы туралы", "Жарнама туралы" Қазақстан Республикасы заңдарына және өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленген, сәулет, қала құрылысы мен құрылыс қызметі субъектілері жер телімдерін пайдалануы, елді мекендерін және қала маңы

аумағын жобалау және салу бойынша шарттары мен талаптарын анықтайды, жаңа объектілерді орналастыруға және салуға немесе қолданыстағы жылжымайтын мүлік объектілерін және уақытша имараттарды өзгертуге (қайта бейімдеу, қайта жабдықтау, қайта жоспарлау, қайта жаңарту, кеңейту, күрделі жөндеу) рұқсат беру рәсімдерінің өту тәртібін белгілейді, Қостанай облысы елді мекендері аумағындағы сәулет, қала құрылысы мен құрылыс қызметтерін жүзеге асыруға байланысты өзге де қатынастарды реттейді.

1 бөлім. Жалпы ережелер

1.1. Қағидаларда қолданылатын негізгі түсініктер

1. Осы Қағидада мынадай ұғымдар пайдаланылады:

әкім - жергілікті атқарушы органды (ол құрылған жағдайда) басқаратын және тиісті аумақта мемлекеттік саясаттың жүргізілуін, Қазақстан Республикасы орталық мемлекеттік органдарының барлық аумақтық бөлімшелерінің үйлесімді қызмет істеуін, тиісті бюджеттен қаржыландырылатын атқарушы органдарға басшылықты қамтамасыз ететін, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жергілікті мемлекеттік басқару өкілеттігі және өзін-өзі басқару функциялары берілген, тиісті аумақтың әлеуметтік-экономикалық дамуының жай-күйіне жауапты Қазақстан Республикасының Президенті мен Үкіметінің ө к і л і ;

жергілікті атқарушы орган (әкімдік) - облыстың (республикалық маңызы бар қаланың және астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) әкімі басқаратын, өз құзыреті шегінде тиісті аумақта жергілікті мемлекеттік басқаруды және өзін-өзі басқаруды жүзеге асыратын алқалы атқарушы орган;

қала құрылысының регламенттері - аумақтарды (жер учаскелерін) және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін пайдаланудың, сондай-ақ олардың жай-күйінің заңнамада белгіленген тәртіппен жол берілетін кез келген өзгерістерінің режимдері, рұқсаттары, шектеулері (ауыртпалық салуды, тыйым салу мен сервитуттарды қоса алғанда).

Қала құрылысының регламенттері мемлекеттік нормативтерге сәйкес орындалған қала құрылысы және сәулет-құрылыс құжаттамасымен белгіленеді. Қала құрылысы регламенттерінің қолданылуы олар үшін белгіленген мерзім ш е г і н д е ш е к т е л е д і ;

тапсырыс беруші (құрылыс салушы) – күрделі құрылысты жүргізуге қаржы бөлінетін немесе осы мақсатта өз қаражаты бар, мердігер ұйыммен күрделі құрылыс жүргізуге мердігер шартын жасайтын ұйым, кәсіпорын немесе мекеме;

инвестициялар - лизинг шартын жасаған кезден бастап қаржы лизингі

заттарын, сондай-ақ оларға құқықтарды қоса алғанда, заңды тұлғаның жарғылық капиталына инвестор салатын мүліктің барлық түрлері (жеке тұтынуға арналған тауарлардан басқа) немесе кәсіпкерлік қызмет үшін пайдаланылатын тіркелген активтерді ұлғайту, сондай-ақ концессионердің (құқық мирасқорының) концессия шарты шеңберінде жасаған және алған тіркелген активтері;

инвестор - Қазақстан Республикасында инвестицияларды жүзеге асырушы жеке және заңды тұлғалар;

инженерлік инфрақұрылым - адамдардың тіршілік етуі, сондай-ақ өндірістің немесе тауарлар мен көрсетілетін қызмет айналымының тұрақты жұмыс істеуі үшін қалыпты жағдай туғызатын кәсіпорындардың (ұйымдардың), объектілердің (ғимараттар мен құрылыстардың), инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету коммуникацияларының және желілерінің жиынтығы;

қызыл сызық - елді мекендерді жоспарлау құрылымындағы кварталдардың, шағын аудандардың, өзге элементтердің аумағын көшеден (жолдардан, алаңдардан) бөліп тұратын шекара. Әдетте қызыл сызық құрылыс салу шекарасын реттеу үшін қолданылады;

сары сызық - жойқын жер сілкіністері, өзге де табиғи немесе техногендік сипаттағы зілзалалардың салдарынан үйлердің (ғимараттардың, құрылыстардың) үйінділерге (қиратындыларға) айналуы барынша мүмкін болатын аймақтар шекарасы. Әдетте сары сызық үйлер мен ғимараттар арасындағы қашықтықты реттеу үшін қолданылады;

құрылыс салуды реттейтін сызық (құрылыс салу сызығы) - қызыл және сары сызықтардан немесе жер учаскесі шекарасынан шегіндіре отырып, үйлерді (ғимараттарды, құрылғыларды) орналастыру кезінде белгіленетін құрылыс салу шекарасы;

қала құрылысындағы жылжымайтын мүлік объектілері (бұдан әрі-жылжымайтын мүлік объектілері) - осы объектілер орналастырылатын ғимараттарды, имараттарды және жер телімдерін пайдалану, салу және қайта жаңарту жөніндегі қызметтерді жүзеге асыру қатысындағы объектілер;

сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган - сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін мемлекеттік басқару саласындағы басшылықты жүзеге асыратын орталық мемлекеттік орган;

жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган - жер қатынастары саласындағы функцияларды жүзеге асыратын облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органдарының құрылымдық бөлімшесі;

мердігер – мердігерлік және (немесе) мемлекеттік келісімшарт бойынша жұмыстар немесе қызметтерді орындайтын жеке немесе заңды тұлға;

құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беру (бұдан

әрі-құрылысқа рұқсат беру) – жаңа құрылысты салу немесе бар жылжымайтын мүлік объектілерін өзгерту (қайта бейімдеу, қайта жабдықтау, қайта жоспарлау, қайта жаңарту, кеңейту, күрделі жөндеу) жобасын іске асыруды бастауға құқық беретін құжат;

қала құрылысында жер телімдерін және өзге де жылжымайтын мүлік объектілерін рұқсатпен пайдалану – қала құрылысының регламенттеріне сәйкес жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес белгіленген көрсетілген объектілерді пайдалануға шектеулер, және сервитуттар;

құрылыс алаңы – құрылысты жүргізуге, сондай-ақ ғимараттар мен имараттарды тұрғызу процесінде пайдаланылатын машиналарды, материалдарды, құралымдарды, өндірістік және санитарлық-тұрмыстық үй-жайлар мен қатынастарды орналастыруға белгіленген тәртіпте бөлінетін аумақ;

пайдаланатын ұйым – инженерлік коммуникацияларды (су құбыры және электр желілері, газбен және жылумен жабдықтау желілері, байланыс), ғимараттар мен имараттарды, пәтерлер иелерінің кооперативі және басқаларды пайдалануды жүзеге асыратын ұйым;

"ҚостанайҒӨОжер" еншілес мемлекеттік кәсіпорны – "Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми өндірістік орталығы" республикалық мемлекеттік кәсіпорынның Қостанай облысы бойынша еншілес мемлекеттік кәсіпорны, ол мамандандырылған мемлекеттік кәсіпорын болып табылады, мемлекеттік жер кадастрын жүргізеді;

жер телімдерін таңдау – нысаналы тағайындалуы және пайдалану режимі белгіленген жер телімін анықтау;

жер комиссиясы - заңнамамен белгіленген тәртіпте әкімдік құрған және жер телімдеріне құқықты берумен байланысты мәселелерді қарастыратын комиссия;

жергілікті атқарушы органдардың шешімдері - облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдарының, сондай-ақ аудандық маңызы бар қалалар, кенттер, ауылдар (селолар), ауылдық (селолық) округтер әкімдерінің жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері;

сәулет-жоспарлау тапсырмасы - объектінің мақсатына, негізгі өлшемдеріне және оны нақты жер учаскесіне (алаңға, трассаға) орналастыруға қойылатын талаптар кешені, сондай-ақ осы елді мекен үшін қала құрылысының регламенттеріне сәйкес белгіленетін, жобалау мен құрылысқа қойылатын міндетті талаптар, шарттар мен шектеулер. Бұл ретте, түсі жөніндегі шешім мен үйлердің (ғимараттардың) қасбеттерін әрлеу материалдарын пайдалану, көлемдік-кеңістіктегі шешім бойынша талаптар белгілеуге жол берілмейді;

рұқсат беретін құжаттар - өтініш берушіге жаңа объект салу немесе

қолданыстағы объектіні өзгерту жөнінде өзінің ойын іске асыруға құқық беретін құжаттар, олар мыналарды қамтиды:

ведомстволық бағыныстағы жер учаскесінің (аумақтың, трассаның) аумағын өтініш берілген объектінің құрылысына беру туралы тиісті жергілікті атқарушы органның шешімін не өтініш берушінің меншік немесе жер пайдалану құқығында болатын учаскені құрылысқа пайдалануға арналған рұқсат;

қолданыстағы объектіге (объектінің жекелеген бөліктеріне) сұратылған өзгерістер жүргізуге тиісті жергілікті атқарушы органның рұқсаты;

объектілер (құрылыс объектілері, олардың кешендері) - ғимараттар, сондай-ақ ауқымды, жайпақ және желілік құрылыстар:

тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы;

инженерлік желілерді қоса алғанда, коммуналдық мақсаттағы;

автомобиль мен темір жолдары және олардың инфрақұрылымдары;

әуе және су көлігі;

көпірлер, жол құбырлары, тоннельдер, өнім құбырлары және инженерлік құрылыстары бар электр беру желілері;

телекоммуникациялық және ғарыштық байланыстар;

атом энергетикасына арналған ғимараттар мен құрылыстарды қоса алғанда, энергетика;

кен өндіру өнеркәсібіне арналған ғимараттар мен құрылыстарды қоса алғанда

өнеркәсіптер;

ауыл шаруашылығы, су шаруашылығы, ирригациялық және (немесе) гидротехникалық мақсаттағы;

қорықтардағы, қаумалдардағы, балық питомниктеріндегі, орман, аңшылық және басқа да алқаптардағы тұрғын, өндірістік және қосалқы шаруашылық мақсаттағы;

әскери қалашықтардағы және арнайы әскери технологиялық кешендердегі.

Өзгеріс жүргізілу ұйғарылып отырған объектілерге, сондай-ақ жекелеген тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар немесе қолданыстағы ғимараттардың (құрылыстардың) бөліктері де жатқызылады;

қайта жаңарту - әдетте, өзгеретін объектіні жаңарту және жаңғырту қажеттілігіне байланысты жекелеген үй-жайларды, ғимараттың өзге де бөліктерін немесе тұтастай ғимаратты өзгерту;

қайта жоспарлау - осы үй-жайдың (осы үй-жайлардың) шекарасын өзгерте отырып, қатар тұрған үй-жайдың (үй-жайлардың) жоспарын өзгерту;

қайта жабдықтау - әдетте, үй-жайдың (үй-жайлардың) функционалдық мақсатын өзгертуге, тіршілікті қамтамасыз ету, пайдалану, қандай да бір өнімдер шығару, қызмет көрсету және тағы сол сияқтылар үшін қажетті технологиялық және (немесе) инженерлік жабдықтардың ішкі жүйесін толық немесе ішінара

ауыстыруға байланысты оны (оларды) өзгерту;

сындарлы шешімдерді өзгерту - қолданыстағы объектілердің тіреу және (немесе) сыртқы қоршау құрастырмаларын (оның ішінде іргетастарды, негіздерді, қаңқаларды, бағандарды, тіреулерді, арқалықтарды, ригельдерді, фермаларды, сыртқы қабырғаларды, ішкі тіреу қабырғаларды, аражабындарды, баспалдақ алаңшасы мен марштарын, лифт шахталарын және тағы сол сияқтыларды) қамтитын өзгерістер не құрылыс жобасында бұрын бекітілген сындарлы шешімдерді өзгерту;

елді мекеннің бас жоспары - аймақтарға бөлуді, оның аумағының жоспарлы құрылымы мен функционалдық ұйымдастыруды, көлік және инженерлік коммуникацияларды, көгалдандыру мен абаттандыру жүйелерін белгілейтін, қаланы, кентті, ауылды (селоны) не басқа да қонысты дамыту мен салуды кешенді жоспарлаудың қала құрылысы жобасы;

аумақтарды аймақтарға бөлу - қала құрылысын жоспарлау кезінде жекелеген аймақтарды қала құрылысына пайдалану түрлері мен оларды пайдалану жөніндегі мүмкін болатын шектеулерді белгілей отырып аумақтарды функционалдық аймақтарға бөлу;

объектінің техникалық күрделілігі - объектінің функционалдық қызметіне, оның тірек және қоршау конструкцияларының ерекшеліктеріне, қабаттар (конструкциялық қатарлар) санына, сейсмикалық қауіптілігіне немесе салынатын жерінің (ауданының) өзге де айрықша геологиялық, гидрогеологиялық, геотехникалық жағдайларына қарай мемлекеттік және (немесе) мемлекетаралық (халықаралық) нормативтермен белгіленетін, табандары мен конструкцияларының сенімділігі мен беріктігіне қойылатын техникалық талаптардың дәрежесі бойынша құрылыс объектісінің жауапкершілік деңгейі, о л а р :

жауапкершіліктің бірінші деңгейі - күшейтілген;

жауапкершіліктің екінші деңгейі - қалыпты;

жауапкершіліктің үшінші деңгейі - төмендетілген болып бөлінеді;

техникалық күрделі емес өзгерістер – жиынтықта қосымша жер телімін (аумақтың кесуін) бөлуді талап етпейтін, құрылымның есептік жылжымалы қабілетін төмендетпейтін, өртке қарсы, санитарлық және сәулеттік–эстетикалық сапаны төмендетпейтін, пайдалану кезінде қоршаған ортаға зиянды әсер етпейтін, жобалардың мемлекеттік сараптауын өткізуге жарамды объект болып табылмайтын болса, жұмыстар сәулет және қала құрылысы жергілікті органымен келісілген оңайлатылған, кез келген тұлғамен орындалған жобасы (нобай) бойынша жүзеге асырылады. Жоспарланған өзгертулерді техникалық күрделі емес түріне апару туралы шешімді сәулет және қала құрылысы жергілікті органдары (қызметтері) қабылдайды;

ғимарат – жылжымалы және қоршайтын құрылымдарынан тұратын, міндетті жерлі тұйық көлемді пайда болғызатын, атқарымдық тағайындалуына байланысты адамдардың тұруы немесе келуінде, өндірістік процесстерді орындауда, және де материалдық құндылықтарды орналастыру мен сақтауда пайдаланылатын жасанды құрылым. Ғимаратта жерасты бөлігі болуы керек;

нобай (нобайлық жоба) - жобалық (жоспарлық, кеңістіктік, сәулеттік, технологиялық, конструкциялық, инженерлік, әшекейлік немесе басқа) шешімнің оңайлатылған, схема, сызба, бастапқы сұлба (сурет) нысанында орындалған және осы шешімнің түпкі ойын түсіндіретін түрі;

жоба - жеке және заңды тұлғалардың немесе мемлекеттің сәулет, қала құрылысы және құрылыс құжаттамасы (сызбалар, графикалық және мәтіндік материалдар, инженерлік және сметалық есептеулер) нысанында ұсынған, адамның мекендеуі мен тіршілік етуінің қажетті жағдайларын қамтамасыз ету жөнiндегi түпкi ойы;

жобалар сараптамасы - тапсырысшының (инвестордың) жобаны инвестициялаудың орындылығы және оны іске асыру туралы шешім қабылдауының алдындағы жобалаудан бұрынғы немесе жобалау құжаттамасын әзірлеу кезеңі. Сараптама инвестициялар құжаттамасына талдау жүргізуге және оның тиімділігін белгілеуге, сондай-ақ жобалардың сапасын олардың мемлекеттік, қоғамдық және жеке мүдделерді, адамның тіршілік етуіне қолайлы және қауіпсіз жағдайлар жасауды, жобаланып отырған объектілердің тұрақты жұмыс істеуін қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік нормативтердің шарттары мен талаптарына сәйкестігін не сәйкес еместігін белгілеу жолымен бағалауға келіп саяды;

құрылыс қызметі (бұдан әрі - құрылыс) - жаңа объектілер салу және (немесе) бар объектілерді (үйлерді, ғимараттар мен олардың кешендерін, коммуникацияларды) өзгерту (кеңейту, жаңғырту, техникамен қайта жарактандыру, реконструкциялау, қалпына келтіру, күрделі жөндеу), олармен байланысты технологиялық және инженерлік жабдықтарды монтаждау (бөлшектеу), құрылыс материалдарын, бұйымдар мен конструкцияларын дайындау (өндіру), сондай-ақ аяқталмаған объектілер құрылысын консервациялау мен өз ресурстарын тауысқан объектілерді кейіннен кәдеге жарату жұмыстарын жүзеге асыру жолымен өндірістік және өндірістік емес негізгі қорларды құру жөнiндегi қызмет;

құрылыс-монтаж жұмыстары - құрылыс қызметі, ол: жер жұмыстарын және топырақтағы арнаулы жұмыстарды; үйлер мен ғимараттардың (оның ішінде көпірлер, көлік эстакадалары, тоннельдер мен метрополитендер, жол құбырлары, құбыр өткізгіштер, өзге де жасанды құрылыстар) тіреу және (немесе) қоршау конструкцияларын салуды;

желілік құрылыстарды төсеу жөніндегі арнаулы құрылыс және монтаж жұмыстарын ;

сыртқы инженерлік желілер мен құрылыстар, сондай-ақ ішкі инженерлік жүйелер орнатуды ;

конструкциялар мен жабдықтарды қорғау және өңдеу жөніндегі жұмыстарды;

автомобиль және темір жол құрылысын;
технологиялық жабдықтарды монтаждау (бөлшектеу), іске қосу-жөндеу жөніндегі жұмыстарды қамтиды ;

аяқталмаған құрылыс - пайдалануға беру үшін тапсырысшы белгіленген тәртіппен қабылдамаған және мақсатына қарай (тұру, қызмет көрсету, өнім шығару, пайда алу және пайдаланудың басқа да түрлері) пайдаланылмайтын құрылыс объектісі ;

қабылдау комиссиясы - объектінің (кешеннің) дайындығына кешенді тексеру , технологиялық жабдықтар мен инженерлік жүйелерге бақылаушылық сынақ жүргізетін және салынған объектіні пайдалануға қабылдайтын уақытша алқалы органдар ;

конкурстық (тендерлік) құжаттама - тапсырысшының тапсырмасына сәйкес жасалған және мердігерлік жұмыстарға конкурс (тендер) өткізудің тәртібі мен шарттары (шектеулері), сондай-ақ құрылыс объектілерінің негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштері кіретін құжаттама;

құрылыстың есеп айырысу құны - құрылысқа арналған алдын-ала жобалау құжаттамаларын әзірлеген кезде ірілендірілген сметалық нормативтер бойынша анықталатын құрылыс объектісінің (кешенінің) құны;

қауі ықтимал құрылыс объектілері - функционалдық мақсаты, технологиялық өндірістік процестері, пайдалану сипаттамалары бойынша адам өмірі мен денсаулығына зиян, орны толмас нұқсан келтіретін, басқа да объектілердің тұрақты жұмыс істеуін бұзатын техногендік және (немесе) экологиялық зілзалалар (авариялар) қатері бар объектілер;

тіркеуші органдар - жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдар.

Сонымен қатар, осы Қағидаларда Қазақстан Республикасының Жер кодексінде және "Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру және өткізу ережелерін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы № 1140 қаулысында пайдаланылатын түсініктер қолданылады.

1.2. Қала құрылысы

талаптарының сақталуын қамтамасыз ету

2. Елді мекендердің аумағында Жер кодексімен белгіленген тәртіпте бөлінбеген жер телімінде салынған немесе жобалардан ауытқумен салынған, сонымен қатар қажетті рұқсат алмай салынған әртүрлі нысаналы ғимараттар мен имараттарды салу жіберілмейді.

3. Жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) анықтаған және жер телімдеріне сәйкестендірушілік құжаттарда көрініс алған қатаң нысаналы тағайындалуға сәйкес жер телімдерін салуға және пайдалануға рұқсат етіледі.

4. Қостанай облысы елді мекендері аумағында азаматтардың дұрыс демалу және тыныштығы үшін құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу, оның ішінде жер жұмыстарын жүргізу, имараттардың іргетасын және қаңқасын орнату бойынша жұмыстар, құрылыс-монтаждау жұмыстарын, және инженерлік желілерді, жүйелер мен коммуникациялардың апаттарын жою туралы қалпына келтіру жұмыстарын алып тастағанда түнгі уақытта шуылмен ілесетін басқа жұмыстарды жүргізуге жол берілмейді.

5. Жеке және заңды тұлғалардың жобалау-іздену, сараптама, құрылыс-монтаж жұмыстарын, құрылыс материалдарын, бұйымдары мен конструкцияларын (сертификатталатын өнімдерді қоспағанда) өндіру жөніндегі жұмыстарды орындауға оларда сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің аталған түрлерін жүзеге асыруға құқық беретін лицензия болғанда ғана жол беріледі.

6. Лицензияларды беру тәртібі мен шарттары лицензиялау туралы Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленеді.

7. Елді мекендер аумағында жеке және заңды тұлғалар:

1) осы Қағидаларға сәйкес құрылыс салуды жүзеге асырады;

2) тарихи және мәдени ескерткіштер мен олардың ансамбльдеріне, табиғат ескерткіштеріне, қалалық, селолық және табиғат ландшафтарына, инженерлік объектілерге, көліктік инфрақұрылымдарға және аумақты абаттандыру зиянды әсер ететін, үшінші тұлғаның заңдық мүддесіне, меншік иелерінің, қожайындардың, жалдаушылардың немесе жер телімдерінің және жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдаланушыларының құқықтарын іске асыруға кедергі келтіретін іс-әрекеттер жасамайды;

3) жер телімдеріндегі ғимараттарды, имараттарды және басқа жылжымайтын мүлік объектілерін тиісінше күтіп ұстау, сәулет-қала құрылыстық құжаттамаға, құрылыс нормалары мен ережелеріне, экологиялық, санитарлық, өртке қарсы

және өзге де арнайы нормативтер мен талаптарға сәйкес жер телімін абаттандыру жұмыстарын жүргізеді;

4) сәулет, қала құрылысы мен құрылыс қызметі саласындағы бақылауды жүзеге асыратын мемлекеттік органдар мен лауазымды тұлғалардың нұсқамаларын орындайды;

5) сәулет, қала құрылысы мен құрылыс қызметі саласында бақылауды жүзеге асыратын мемлекеттік органдардың лауазымды тұлғаларына өз өкілеттіктерін іске асыруға жәрдем көрсетеді;

6) мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органының хабарламасы бойынша қажетті ақпаратты және құрылыс объектілері бойынша техникалық құжаттаманы, сонымен қатар сәулет, қала құрылысы және құрылыс туралы заңнамамен көзделген жағдайларда тиісті жобалардың сарапау қорытындысын береді;

7) жылжымайтын мүлік объектілерінің техникалық түгендеуін және техникалық зерттеуін, қала құрылыстық мемлекеттік кадастрды және елді мекендер аумағында құрылыс салу мониторингін жүргізуді жүзеге асыратын ұйымдарға осы жеке және заңды тұлғалардың жылжымайтын мүлік объектілеріне қол жеткізуді береді;

8) сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы заңнамамен белгіленген тәртіпте тиісінше мемлекеттік органдар мен ұйымдарға қажетті жобалық-сметалық құжаттамасын, кешендік инженерлік іздестіру материалдарын және өзге де материалдарды береді;

9) қоршаған ортаны қорғау жөніндегі Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын сақтайды.

2 бөлім. Қостанай облысы елді мекендері аумағында құрылыс салуды реттеу

2.1. Әкімдіктердің жер теліміне құқық беру туралы қаулыларды қабылдаудағы рұқсат беру рәсімдерінің өту тәртібі

2.1.1. Құрылыспен байланысты емес жер телімі сұранылғанда рұқсат беру рәсімдерінің өту тәртібі

8. Жер учаскелерін алуға құқығы бар азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін жеке меншікке беру жүзеге асырылады:

1) Жер кодексімен және басқа Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерімен қарастырылған жағдайларда, тегін (өтеусіз);

2) сауда-саттықты өткізбей өтеулі негізде;

3) сауда-саттықты өткізіп, өтеулі негізде;

Жер теліміне құрылыс салу үшін құқықты сату жөніндегі сауда-саттықты өткізген кезде жер телімін немесе жер телімін жалдау құқығын алып-сату шартында жер телімін беру туралы келесі шарттар көзделеді:

инженерлік, көліктік және әлеуметтік инфрақұрлым объектілерінің құрылысы (заңнаммамен қарастырылған жағдайларды алып тастағанда);

жылжымалы мүлік объектілерін салу мерзімін сақтау;

көпшілік пайдаланылатын аумақты абаттандыру.

Жер теліміне құқықтың басқа тұлғаға ауысу жағдайында көрсетілген шарттар сақталады.

9. Жер учаскелеріне меншік және (немесе) жер пайдалану құқығының табысталуына мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкіміне өтініш береді.

Өтініште: жер учаскесін пайдаланудың мақсаты; оның болжамды мөлшері; орналасқан жері; сұралатын пайдалану құқығы, басқа жер учаскесінің (Жер кодекстің 50-бабының 2-тармағында аталған жер учаскелері бойынша) болуы (болмауы) көрсетілуге тиіс. Пайдалы қазбалар шығарылатын жағдайда өтінімге жер қойнауын пайдалануға арналған келісімшарттың көшірмесі қоса беріледі.

Жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш түскен кезінен бастап екі айға дейінгі мерзімде қаралады, ал шағын кәсіпкерлік субъектілеріне жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш үш апталық мерзімде қаралады.

10. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерінің меншікке немесе жер пайдалануға берілуіне мүдделі тұлғаның өтініші негізінде облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы (елді мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып), сұралған жер учаскесінің жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылу мүмкіндігін анықтайды. Жер учаскесін пайдалану мүмкіндігі туралы ұсыныстар Жер кодекстің 43-бабының 2-тармағына сәйкес қарау және қорытынды әзірлеу үшін комиссияға беріледі.

11. Сұралып отырған жер учаскесін аумақтық аймақтарға бөлуге сәйкес мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігі туралы ұсыныстар әзірлеу және комиссияның осы мәселе жөніндегі қорытындысын әзірлеу мерзімі өтініш келіп түскен кезден бастап бір айға дейінгі, ал шағын кәсіпкерлік субъектілеріне жер учаскесіне құқық беру кезінде екі аптаға дейінгі

м е р з і м д і

қ ұ р а й д ы .

12. Жер комиссиясының оң қорытындысы болған жағдайда жер қатынастары жөніндегі орган Қағидалардың 9 тармағында көрсетілген мерзімінен кешіктірмей жерге орналастыру жобасын құрастыру үшін материалдардың көшірмесін өтініш берушіге б е р е д і .

13. Жер теліміне құқық беруден негізделген бас тарту жер учаскесіне құқық табыстаудан бас тарту облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің шешімімен ресімделеді және комиссияның тиісті қорытындысы түскен күннен бастап жеті күндік мерзімде қабылданады, ал шешім қабылданғаннан кейін жеті күндік мерзімде көшірме өтініш берушіге т а п с ы р ы л а д ы .

14. Жерге орналастыру жобасын орындау үшін өтініш беруші тиісті лицензиясы бар ұйымды дербес анықтайды. Жоба құрамында орналасқан жері, берілген жер телімінің алаңы, оның шекаралары, іргелес жер телімі иелері мен жерді пайдаланушылары, және де берілетін жер телімінің ауыртпалықтары мен с е р в и т у т т а р ы н а қ т ы л а н а д ы .

15. Жерге орналастыру жобасын жүргізу тиісті лицензиясы бар жерге орналастыру ұйымы арқылы жүзеге асырылады. Жерге орналастыру жобасын жасау кезеңінде құрастыру жер теліміне құқық беру туралы өтінішті қарастыру мерзімінде к і р м е й д і .

16. Өтініш беруші жер қатынастары жөніндегі органға белгіленген тәртіпте әзірленген жерге орналастыру жобасын бекітуге және бір ай ішінде әрі қарай жер теліміне құқығын рәсімдеу үшін ұсынады.

17. Облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің, жер учаскелеріне тиісті құқықтар табыстау туралы шешімі жерге орналастыру жобасы негізінде қабылданып, өтініш берушіге шешім қабылданған кезден бастап жеті күн мерзімде жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын табыстау туралы шешімнің көшірмесі т а п с ы р ы л а д ы .

Жер учаскелерін беру жоғары тұрған атқарушы органның құзыретіне кіретін жағдайларда, облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімі жерге орналастыру ісін өз шешімімен бірге жоғары тұрған органға түпкілікті шешім қабылдау үшін жібереді.

18. Облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің жер учаскесіне құқық беру туралы шешімі облыстың,

ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) тиісті уәкілетті органы бекіткен жерге орналастыру жобасы келіп түскен кезден бастап бір айға дейінгі мерзімде, ал шағын кәсіпкерлік субъектілеріне жер учаскесіне құқық беру кезінде жеті күнге дейінгі мерзімде қабылданады.

19. Уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) туралы шарт жер учаскесін пайдалану құқығын беру туралы шешімнің қабылданған күнінен бастап күнтізбелік 15 күннен кешіктірілмей жасалады.

20. "Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми өндірістік орталығы" республикалық мемлекеттік кәсіпорнының Қостанай облысы бойынша еншілес мемлекеттік кәсіпорны белгіленген тәртіпте жерде жер телімі шекараларын анықтау материалдарын қоса алып, жер-кадастр ісін құрастыру үшін материалдарды қалыптастырады, жер теліміне сәйкестендірушілік құжат дайындайды және қол қою үшін жер-кадастр ісімен бірге жер қатынастары жөніндегі органға жібереді.

Жер қатынастары жөніндегі орган қол қойылған сәйкестендірушілік құжатты тіркейді және жер кадастры автоматикалық жүйеге енгізу үшін өтініш берушіге тіркеу журналында қол қойғызып тапсырады.

21. Жер теліміне құқығын мемлекеттік тіркеу "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310 Заңына сәйкес тіркеуші органда өткізіледі.

2.1.2. Объектілерді салу үшін жер телімі сұранылғанда рұқсат беру рәсімінің өту тәртібі

22. Объектілерді салу үшін жер теліміне меншік және (немесе) жерді пайдалану құқығын алуда мүдделі жеке және заңды тұлғалар алдын ала Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 44-бабымен және "Объектілерді салу үшін бастапқы материалдарды (деректерді) және рұқсат беретін құжаттарды ресімдеу мен беру тәртібін оңайлату жөніндегі кейбір шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 6 мамырдағы № 425 қаулысымен бекітілген тәртіпте құрылыс мүмкіндігін қарау және жер телімін таңдауды жүзеге асыру туралы жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкіміне өтініш ұсынады.

Жаңа объект салуды жүзеге асыру не қолданыстағы объектін өзгертуді ұйғарған адамның (өтініш берушінің) жазбаша өтінішінде, тиісінше:

1) жеке тұлғалар үшін - өтініш берушінің тегі, аты, әкесінің аты, мекен-жайы және телефоны, салық төлеушінің тіркеу нөмірі (СТН) не жеке сәйкестендіру

н ө м і р і

(Ж С Н) ;

2) заңды тұлғалар үшін - ұйымның атауы, оның мемлекеттік тіркеу нөмірі, басшының тегі, аты, әкесінің аты, почтаның мекен-жайы мен телефоны, салық төлеушінің тіркеу нөмірі (СТН) не бизнес сәйкестендіру нөмірі (БСН);

3) құрылысы ұйғарылып отырған объектінің мақсаты және негізгі параметрлері (есептелген қуаты, жалпы алаңы, қабаттылығы, сыйымдылығы, өткізу қабілеті және тағы сол сияқтылар);

4) жаңа құрылыс учаскесін орналастыру болжанған (қалап алынған) орын негіздемесі ;

5) өзгертуге жататын қолданыстағы объектінің (үй-жайдың, ғимарат немесе құрылыс бөліктерінің) мекен-жайы (орналасқан жері), өзгертудің мақсаты және ұйғарылып отырған өзгерістің негізгі параметрлері көрсетіледі.

Қолданыстағы объектілерді өзгертуге рұқсат алу үшін өтінішке өзгертілетін объектіге өтініш берушінің меншік құқығын куәландыратын құжаттың нотариалды куәландырылған көшірмесі не белгіленген өзгеріс пен оның параметрлеріне объект меншік иесінің (меншік иелерінің) жазбаша келісімі қоса беріледі .

23. Егер өтініш беруші сұратылып отырған жер учаскесінің нақты орнын және мөлшерін (шекарасын) көрсеткен жағдайларда, онда жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары одан құрылыс жүйесінде учаскенің орналасқан жеріне қатысты өтініш берушінің тілектеріне және ұйғарылып отырған (жоспарланып отырған) құрылыс объектісінің негізгі параметрлеріне негізделген нобайларды сұратады .

24. Объектілер салу үшін жер учаскесі сұралған кезде жер учаскесін таңдау алдын ала жүргізіледі, оны облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдары, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімі жер учаскелерін беру жөніндегі өз құзыреттері шегінде құратын арнаулы комиссиялар жүзеге асырады .

Объект салу үшін, ал қажет болған жағдайларда оның күзет немесе санитариялық-қорғау аймағын белгілеу үшін де жер учаскесін таңдау нәтижелерін облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы жер учаскесін таңдау туралы актімен ресімдейді. Осы актіге әрбір жер учаскесін таңдаудың ықтимал нұсқаларына сәйкес олардың шекарасының жобалары қоса тіркеледі .

Өтінуші немесе оның сенім білдірген тұлғасы жер учаскесін бөліп беруге талап етілетін келісімдерді жеке-дара қамтамасыз етеді.

25. Өтініш берілген объектінің құрылысын салуға жер учаскесін беру туралы өтініштерді қарау, сондай-ақ оны беруден дәлелді бас тарту мерзімдерін Жер

Өтініш берушіге меншік немесе жер пайдалану құқығында тиесілі учаскені құрылысқа пайдалануға рұқсат, өтініш берілген сәттен бастап қаралады, шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін 10 күнтізбелік күннен және қалған заңды және жеке тұлғалар үшін 30 күнтізбелік күннен аспауға тиіс.

26. Тапсырыс берушіге меншік немесе жер пайдалану құқығында тиесілі учаскені құрылыс салуға пайдалануға рұқсат беру туралы оң шешім мүмкін болмаған жағдайларда, облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімі өтініш берілген сәттен бастап 10 күнтізбелік күн ішінде өтініш берушіге (тапсырыс берушіге) оның осы құрылысты жүзеге асыру ниеті күшіне енетін қайшы келетін заңнамалық нормаларды (ережелерді, талаптарды, шектеулерді, сервитуттарды) көрсете отырып, дәлелді бас тартумен жауап қайтаруға міндетті.

Өтініш берушінің жеткіліксіз, дұрыс емес не заңнамаға немесе мемлекеттік нормативтерге сәйкес келмейтін өтініш құжаттарын ұсынуы рұқсат беру құжаттарын беруден бас тарту үшін негіз болып табылады.

2.1.3. Объектіні салу үшін алынған аумақта тұрғын үйлер, басқа ғимараттар мен имараттар, инженерлік коммуникациялар орналасқан жер телімінде объектіні салуға құқық беру туралы қабылдаудағы рұқсат беру рәсімінің өту тәртібі

28. Объектіні орналастыруға таңдалған аумақта тұрғын үйлер, басқа ғимараттар мен имараттар, және де инженерлік коммуникациялар орналасқан кезде объектіні салу үшін жер теліміне тиісті құқықты алуда мүдделі тұлғаның, бұдан әрі қарай мәтін бойынша – салушы (инвестор), өтінішін қарау рәсімі осы Қағидалардың 8-26 тармақтарымен қарастырылған тәртіпте жүзеге асырылады.

29. Объектінің орналастыруына таңдалған аумақта тұрғын үйлер, басқа ғимараттар мен имараттар, және де инженерлік коммуникациялар орналасқанда объектіні салу бойынша инвестициялық жобаны іске асыруға ниет білдіретін немесе Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту мемлекеттік (аймақтық) бағдарламасы шегінде объектіні салуды жүзеге асыратын, мемлекеттік мүдделерді және қоғамдық мәнді мақсаттарға жетуді қамтамасыз ететін және жер комиссиясының оң қорытындысы бар салушы (инвестор) инвестициялық жобаға келісім алу үшін әкімдікке өтініш береді.

30. Әкімдік инвестициялық жобаға келісім жасаған жағдайда, салушы (инвестор) мәжбүрлеп иесіздендіру, сондай-ақ мемлекеттік мұқтаждықтарға жер телімін сатып алу жолымен инвестициялық жобасын іске асыру туралы әкімдік пен салушы (инвестор) арасындағы шарттың жобасын дайындайды, оны

әкімдікке жолдайды. Әкімдік салушымен (инвестормен) шарт жасасады, онда инвестициялық жобаны іске асырудың талаптары және (немесе) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту мемлекеттік (өңірлік) бағдарламасын іске асыру талаптары айқындалған.

31. Әкімдік пен салушы арасындағы шартқа қол қойғаннан кейін, салушы (инвестор) мамандандырылған кәсіпорынмен мәжбүрлеп иесіздендіру жұмыстары, сондай-ақ мемлекеттік мұқтаждықтарға жер телімін сатып алу туралы шарт жасасады.

32. Салушы (инвестор) мамандандырылған кәсіпорынмен шарт жасасқаннан кейін, мамандандырылған кәсіпорын күшімен жер қатынастары жөніндегі орган жер заңнамасымен белгіленген тәртіпте және мерзімде жерге орналастыру жобасының әзірленуін қамтамасыз етеді, жер телімін және онда орналасқан жылжымайтын мүлікті зерттеуді өткізеді, зерттеу актісін құрастырады, материалдарды жинау мен дайындауды жүзеге асырады және мәжбүрлеп иесіздендіру, сондай-ақ мемлекеттік мұқтаждықтарға меншік иелерінен (жерді пайдаланушылардан) жер телімін сатып алу туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын дайындайды және оны әкімдікке енгізеді.

33. Жер қатынастары жөніндегі орган материалдарды жинау мен дайындауды жүзеге асырады және мәжбүрлеп иесіздендіру, сондай-ақ мемлекеттік мұқтаждықтарға меншік иелерінен (жерді пайдаланушылардан) жер телімін сатып алу туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын дайындайды және оны әкімдікке жолдайды.

Жобасында көрсетіледі:

жерге құқық табысталатын заңды немесе жеке тұлғаның атауы;

жер учаскесінің нысаналы мақсаты;

жер учаскесінің көлемі;

жерге құқықтар түрі, ауыртпалықтар, сервитуттар;

учаске төлемақыға берілетін жағдайда жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын сатып алу бағасы, жер учаскесін сатып алу-сату шарттарын жасасудың мерзімі мен шарттары;

учаскелердің өлшемдері көрсетіле отырып, жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін алып қою, мәжбүрлеп иеліктен шығару, соның ішінде сатып алу арқылы мәжбүрлеп иеліктен шығару жүргізілетін жеке тұлғаның тегі, аты, әкесінің аты (ол болған жағдайда) немесе заңды тұлғаның атауы;

өзге де шарттар болуға тиіс.

Шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін, құрылысқа арналған жер учаскесінің нысаналы мақсаты қызмет түрлеріне қарамастан, үй-жайларға (құрылыстар мен ғимараттарға) қызмет көрсету ретінде белгіленеді. жерге құқық берілетін заңды немесе жеке тұлғаның аты.

34. Жергілікті атқарушы орган шешімінің негізінде, мамандандырылған кәсіпорын күшімен жер қатынастары жөніндегі орган жер заңнамасымен белгіленген мерзімде жер телімін және онда орналасқан жылжымайтын мүліктерді мәжбүрлеп иесіздендіру бойынша, оның ішінде салушы (инвестор) қаражаты есебінен сатып алу жолымен қажетті іс-шаралар жиынтығын жүзеге асырады.

35. Мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы сатып алу туралы шешім қабылданғаны туралы хабарлама алған кезден бастап, осындай учаскенің бағасы туралы келісім жасалғанға немесе оны сатып алу туралы сот шешімі қабылданғанға дейін жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықты жүзеге асыруы және осы учаскені оның нысаналы мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететін қажетті шығын шығаруы мүмкін. Бұл ретте жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы аталған кезеңде осындай жер учаскесіндегі жаңа құрылысқа, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайта жаңғыртуға байланысты шығындар мен залалды өздеріне алуға тәуекел етеді.

Егер жер учаскесінің меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы жер учаскесінің бөлігі мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылғаннан кейін қалған бөлігін бұрынғы нысаналы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкіл жер учаскесі сатып алынады.

36. Мәжбүрлеп иесіздендірілген, оның ішінде мемлекеттік мұқтаждықтар үшін сатып алынған жер телімінің бағасы Жер кодексінің 87-бабына сәйкес анықталады.

37. Егер меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы өздерінен жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін сатып алу туралы шешіммен келіспесе не сатып алынатын жер учаскесі үшін төленетін баға немесе сатып алудың басқа да жағдайлары туралы онымен келісімге қол жеткізілмесе, сатып алу туралар шешім қабылдаған жергілікті атқарушы орган сотқа жер учаскесін сатып алу туралы талап-арыз бере алады. Өкілдік сотта уәкілдендірілген тұлғалармен жүзеге асырылады.

38. Жер телімін сатып алу шарты немесе сот шешімі негізінде мамандандырылған кәсіпорын тіркеуші органда жер теліміне және онда орналасқан мүлікке жеке меншік құқығының жойылуын тіркейді.

39. Жер телімінде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзу жер теліміне төлем төленгеннен кейін жер телімін сатып алу туралы шарт негізінде немесе күшке енген сот шешімі негізінде өткізіледі.

40. Жер телімінде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзу бойынша жұмыстарды орындауды салушының (инвестордың) қаржы есебінен тиісті

лицензиясы бар жеке немесе заңды тұлғалар немесе салушы (инвестор) мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органынан алынған рұқсат негізінде дербес жүзеге асырады.

41. Жер телімінде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзуды өткізу туралы салушының (инвестордың), мамандандырылған кәсіпорынның, әкімдіктің және мемлекеттік сәулет - құрылыс бақылау органының өкілдерінің қолы қойылатын ақт құрастырылады.

42. Жергілікті атқарушы орган жер телімін алу туралы өтініш берген өзге тұлғаға келесі жағдайларда жер телімін бере алады, егер салушы (инвестор) объектіні салу үшін оған берілген жер телімінен бас тартса.

Бұл ретте алдындағы салушыға (инвесторға) мәжбүрлеп иесіздендіруде (сатып алуда) меншік иелеріне (мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға) әкімдікпен төленген өтемді қаржыландыру бойынша оның шығарған шығындарының орны толтырылады.

43. Заңнамамен бекітілген тәртіпте салушыға (инвесторға) берілген жер телімінде орналасқан жылжымайтын мүлікті бұзу дерегі тіркелгеннен кейін, жер телімдеріне құқық беру және ресімдеу рәсімі осы Қағидалардың 16-21 тармақтарымен қарастырылған тәртібінде жүзеге асырылады.

44. Мамандандырылған кәсіпорын болмаған жағдайда мамандандырылған кәсіпорынға жүктелген рәсімдер (осы Қағидалардың 2.1.3 параграфында атап айтылған) жер қатынастары жөніндегі мемлекеттік органға жүктеледі.

2.1.4. Қала және аудан әкімдіктерінің жер телімінің нысаналы тағайындалуын өзгерту туралы қаулыларды қабылдаудағы рұқсат беру рәсімінің өту тәртібі

45. Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуге мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкіміне өтініш береді.

46. Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы өтініш келіп түскен кезден бастап күнтізбелік отыз күнге дейінгі мерзімде қаралады.

47. Жер қатынастары жөніндегі орган жер телімі бойынша материалдарды Жер комиссиясының қарауына енгізеді.

48. Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуге келісім беру не одан бас тарту туралы облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімі шешімінің көшірмесі ол қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде өтініш берушіге тапсырылады.

Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуден бас тарту дәлелді болуға тиіс

50. Жер қатынастары жөніндегі орган нысаналы тағайындалуын өзгерту үшін немесе жер теліміне тиісті құқық беру үшін Қазақстан Республикасының заңнамасымен қарастырылған жер телімінің кадастр (бағалау) құнына тең сомасы бюджеттің кіріс табысына төлегеннен кейін жер телімінің алып-сату шартын құрады, содан соң өтініш берушіге әкімдік қаулысының данасымен табыс етеді және жер-кадастр ісіне тиісті өзгертулерді енгізу үшін оларды "Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми өндірістік орталығы" республикалық мемлекеттік кәсіпорнының Қостанай облысы бойынша еншілес мемлекеттік кәсіпорнына ұсынады.

51. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты және (немесе) жер учаскесінің меншік иесі, жер пайдаланушы өзгертілген кезде сәйкестендіру құжаттарын қайта ресімдеу мерзімі күнтізбелік он бес күннен аспайды.

52. "Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми өндірістік орталығы" республикалық мемлекеттік кәсіпорнының Қостанай облысы бойынша еншілес мемлекеттік кәсіпорны жер-кадастр ісіне белгіленген тәртіпте материалдарды қалыптастырады, белгіленген тәртіпте жер теліміне сәйкестендірушілік құжат дайындайды және оны қол қою және беру үшін жер қатынастары жөніндегі органға жолдайды.

2.2. Жер телімін

пайдаланудағы қала құрылыстық талаптары

53. Аумақтық және қала құрылыстық дамудың талаптарын анықтайтын елді мекеннің бас жоспары негізгі қала құрылыстық құжат болып табылады. Қала құрылыстық және жоба-сметалық құжаттаманың басқа түрлері бас жоспардың негізінде бекітілген тәртіпте әзірленеді.

Қала құрылыстық құжаттамаға өзгертулер тек оны бекіткен органының шешімімен ғана енгізіледі.

54. Меншік иелері не жер пайдаланушылар жер учаскелерін құрылыс салу үшін (коммуникацияларды жүргізу, аумақты инженерлік жағынан дайындау, абаттандыру, көгалдандыру және учаскені жайғастырудың басқа да түрлерін қоса алғанда) пайдалануды заңдарда белгіленген тәртіппен бекітілген жобалау құжаттамасына сәйкес және нысаналы мақсатын немесе сервитутты, аумақты аймақтарға бөлуді, қызыл сызықтарды және құрылыс салуды реттеу сызықтарын, құрылыс салу мен оны пайдалану ережелерін сақтай отырып қана жүзеге асыра алады.

55. Қала құрылыстық регламенттерді есепке алу мақсатында жер

катынастары жөніндегі органы жер телімінің бөлінуі туралы сәулет және қала құрылысы органымен келісім жасайды.

2.3. Тұрғын үй аумақтарында құрылыс салу

56. Құрылымды-жоспарлау жөнінде Қостанай облысы елді мекендерінің тұрғын үй аумақтары тұрғын ғимараттардың, тұрғын орамдардың, шағын аудандардың, тұрғын аудандар мен қалыптасқан тұрғын жасалымдардың, қалыптасқан кенттердің топтары күйінде көрсетілген.

57. Жаңа тұрғын үй құрылысында жайлы өмір сүру жағдайларын, халыққа көрсетілетін әлеуметтік қызметтердің кепілдік минимумын және құрылыстың сол немесе басқа түріне экономикалық негізделген инженерлік қамтамасыз етудің деңгейін қамтамасыз ететін қала құрылыстық кешендері күйінде тұрғын ортаны қалыптастырылуы ескерілуі қажет.

58. Тұрғын үй аумақтарында құрылыс салу сәулеттік-қала құрылыстық құжаттама негізінде жүзеге асырылады.

59. Тұрғын үй аумақтарын жобалағанда және тұрғын үйлерді орналастыруда олардың орналасқан үйлері мен жер телімдерін күту және қызмет көрсету мақсатында тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың, тұрғын көппәтерлі үйлердің иелері кондоминимумының пайда болу мүмкіндігін ескереді.

60. Тұрғын көппәтерлі үйлер кешенін жобалағанда бетінде экологиялық, санитарлық және өртке қарсы талаптарын есепке ала отырып балаларға ойын, спорт және шаруашылық алаңшаларын жайластырып, жерасты автопаркингтердің, гараждардың және құрылған инженерлік жабдықтар имараттардың кеңістігін артығымен пайдалану керек.

61. Аулалық кеңістіктің элементтерін жайластыру бойынша қажетті алаңдарды есептеу сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына және қолданыстағы нормативтерге сәйкес орындалады.

2.4. Қала маңы аймағына

қосылған аумақтарда құрылыс салу

62. Қала маңы аймағына қосылған елді мекендердің жерлері қаланың бас жоспары, жоспарлау және құрылыс салу жобасы, аумақтардың жер-шарушылық жайластыру, жерлерді аймақтандыру сызба нұсқасы және қаланың даму есебімен басқа қала құрылыстық құжаттама негізінде пайдалынылады.

63. Ерекше қала құрылыстық реттеу аймағына қосылған жерлерді дамытуға, имараттарды орналастыруға және салуға, оның инженерлік және көліктік инфрақұрылымының дұрыс қызмет етуіне қажет резервті аумақтар болып табылады.

64. Ерекше қала құрылыстық реттеу аймағында құрылыс салу қаланың сәулет және қала құрылысы органымен келісілген, белгіленген аймақта орналасқан елді мекендердің бас жоспарына сәйкес жүзеге асырылады.

65. Жер телімдерін ерекше қала құрылыстық реттеу аймағында заңды және жеке тұлғаларға жеке меншікке беру немесе жерді пайдалану, немесе нысаналы тағайындалу жерге орналастыру және қала құрылыстық регламенттерімен белгіленген тәртіпте өз құзыреті шегінде жергілікті атқарушы органдарымен жүзеге асырылады.

2.5. Құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуді ұйымдастырудың тәртібі

66. Қостанай облысы елді мекендерінің аумақтарында құрылыс жұмыстарының барлық түрлері мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылауды жүзеге асыратын жергілікті атқарушы органымен салушыларға (тапсырыс берушілерге) берілетін рұқсат беру құжаттары болған жағдайда жүзеге асырылады.

67. Мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органының рұқсаты келесі құрылыс-монтаждау жұмыс түрлерін жүргізу ресімделеді:

1) ғимараттар, имараттар және түрлі нысандағы кешендердің жаңа құрылысын салу, қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау), кеңейту, техникалық қайта жарақтандыру және күрделі жөндеу;

2) тарих, археология, мәдениет пен сәулет ескерткіштеріне жатқызылған объектілер мен имараттарды күрделі жөндеу, жаңарту және консервациялау, қорғау аймақтарын анықтау;

3) жерасты және жерүсті инженерлік коммуникациялар мен имараттар, автомагистральдар, көшелер, өткелдер мен көліктік имараттар, темір жолдар мен метрополитеннің имараттары, трамвай жолдары мен имараттары, троллейбустық желілер мен имараттарының жаңа құрылысын салу, қайта жаңарту, кеңейту, техникалық қайта жарақтандыру мен күрделі жөндеу;

4) жаңа құрылыстар салу, алаңдарды, саябақтарды және түрлі нысандағы басқа да жаңа жасыл аймақтарды қайта жаңарту;

5) құрылымдарды бұзу (пайдаға асыру постары), аумақтарды жоспарлау, ғимараттардың, құрылымдар мен имараттардың сыртқы және ішкі қабырғаларында ойықтарды құру және нәтижесінде объектінің атқарымдық тағайындалуы мен сыртқы сипаттамалары өзгеретін басқа жұмыс түрлері.

2.6. Жобалау

2.6.1. Жоба алдындағы рәсімдер

68. Облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің жер учаскесін жаңа құрылыс салуға не қолданыстағы объектілерді өзгертуге рұқсат беру (бөліп беру) (учаскені пайдалануға рұқсат беру) туралы шешімі тапсырыс берушінің не оның уәкілетті адамының (құрылыс салушының) инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға техникалық шарттарды алуы үшін негіз болып табылады.

69. Құрылыс салынбақшы болып отырған ауданда инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету жөнінде қызмет көрсетушілер тапсырысшының өтінімі бойынша құрылыс және кейін пайдалануға енгізілген объектінің тұрақты жұмыс істеуі үшін талап етілетін, сұратылып отырған (есеп айырысу) параметрлерде инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға техникалық жағдай жасайды не дәлелді түрде бас тартып жауап қайтарады.

Қызмет көрсетудің сұратылып отырған параметрлеріне (есептеулеріне) техникалық жағдай жасаудан бас тарту Қазақстан Республикасының табиғи монополиялар және реттелетін нарықтар туралы заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

70. Жаңа құрылыс объектілерін жобалау үшін сәулет-жоспарлау тапсырмасын беруге арналған өтініштерді қарау мерзімдері, бірақ бес жұмыс күнінен аспайт, ал шағын кәсіпкерлік субъектілерінің өтініштері бойынша өтініш берілген сәттен бастап үш жұмыс күнінен аспауға тиіс.

Жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарында бастапқы деректерді беру және үй-жайларды немесе тұрғын үй ғимаратының өзге де бөліктерін өзгерту (қайта жаңарту, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) жобасын әзірлеуге арналған сәулет-жоспарлау тапсырмасын беру (немесе оларды беруден дәлелді бас тарту) үшін өтініш берушілер ұсынған құжаттарды қарау мерзімдері өтініш берілген сәттен бастап үш жұмыс күнінен аспауға тиіс.

71. Тапсырыс берушінің өтініші бойынша жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары:

- 1) салушының (тапсырыс берушінің) өтініші;
- 2) жер теліміне құқық белгілейтін және құқық куәландыратын құжаттары;
- 3) жобалауға арналған бекітілген тапсырма;
- 4) инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға техникалық шарттар негізінде тапсырыс берушіге сәулет-жоспарлау тапсырмасын береді.

Қажет болған жағдайларда өтінішке салынатын болашақ объектінің мақсатына, параметрлеріне немесе орналасқан жеріне байланысты құрамы мен көлемі мемлекеттік нормативтік құжаттармен бекітілген бастапқы материалдар (деректер) қоса беріледі.

72. Сәулеттік-жоспарлау тапсырмасында мынадай талаптар болады:

- 1) тапсырыс берушінің қажетті келісімдерді өткізуі туралы;
- 2) объектіні немесе жоспарланған өзгерістерді техникалық күрделі емес және керісіншеге жатқызу туралы жергілікті сәулет және қала құрылысы органының ш е ш і м і ;
- 3) жобаны әзірлеудің көлемі туралы;
- 4) сараптаудан өтуде қажеттілік немесе қажеттіліктің болмауы;
- 5) мемлекеттік сәулет-құрылысы бақылау органдарында рұқсат алуда қажеттілік немесе қажеттіліктің болмауы;
- б) ғимараттың және оның құрылымдарын техникалық зерттеуде қажеттілік немесе қажеттіліктің болмауы;
- 7) заңнамамен белгіленген жағдайда меншік иелерінің немесе өзге меншік иелерінің нотариалдық куәландырылған жазбаша келісімін алу;
- 8) қолданыстағы объектіні салу және қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау, жаңғырту, қалпына келтіру) үшін жер телімін бөлу (кесу) қажет болмаған жағдайларда, және де егер бұл мақсаттар үшін инженерлік және коммуналдық қамтамасыздандыру көздеріне қосымша қосылу, немесе жүктемені көбейту қажеттілігі болмаса, онда сәулеттік-жоспарлау тапсырмасында тиісті ж а з у ж а з ы л а д ы .

73. Құрылыс ауданында қала құрылыстық ахуал өзгерген жағдайда сәулет және қала құрылысы органы сәулеттік-жоспарлау тапсырмасының әсер мерзімін ұ з а р т у д а н б а с т а р т а д ы .

74. Сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы берілмейді:

- 1) құрылысы басталған объектілерге;
- 2) заңсыз салынған объектілерге.

75. Берілген сәулет-жоспарлау тапсырмасы белгіленген тәртіппен жобаны әзірлеуге рұқсат берілгендігін білдіреді.

76. Сәулеттік-жоспарлау тапсырмасын беруден бас тартудың негізі өтініш берушіде меншік иелік құқығының жоқтығы немесе нормативті құқықтық актілермен және нормативтік техникалық құжаттармен тиым салынған немесе шектелген қызмет түріне үй-жайды пайдалану болып табылады.

77. Бастапқы деректер мен сәулеттік-жоспарлау тапсырмасын беруден дәлелденген негізде бас тарту алғаш өтініш берушінің көрсетілген шектеулерді жөндеп, қайта берген өтініші жалпы негізде қабылданылады.

2.6.2. Қостанай облысы елді мекендері аумағындағы құрылыс және қайта жаңарту объектілерін жобалау

78. Жұмыстың осы түрін жүзеге асыру құқығына лицензиясы бар заңды және жеке тұлғамен сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына сәйкес жобалық құжаттаманы

әзірлеу

орындалды.

79. Әзірленген жоба сәулеттік-жоспарлау тапсырмасының талаптары мен кепілдемелеріне сәйкес болу керек. Жобалық әзірлеменің сәулеттік-жоспарлау тапсырмасының талаптарынан ауытқыған жағдайында жобаны сараптамаға беру және келістіру алдында салушы (тапсырыс беруші) сәулет және қала құрылысы органынан келісім алады.

80. Құрылыс жобалары Қостанай облысы елді мекендерінің орналасу нормативтік талаптарына сәйкес әзірленуі етеді.

81. Қостанай облысы елді мекендеріндегі объектілерді жобалағанда ғимараттар мен имараттардың сәулетінде және құрылыстың ұйымдастырылуында мәдениеттің ұлттық ерекшеліктерін және дәстүрлерін есепке алу қажет.

Қалалық жасыл қорды құру, сақтау мен ұдайы өндіру мақсатында, объектілерді салғанда және жобалағанда аумақты көгалдандыру көзделуі қажет.

82. Салушының (тапсырыс берушінің) өз қаржысы есебінен тұрғызған объектісін сараптау аттестаттаудан өткен жеке тұлғалармен (сарапшылармен) немесе тіркелген, сараптама жұмыстардың сәйкестік түрін жүзеге асыру құқығына лицензиясы бар, мемлекеттік сараптаудың айрықша құзыретіне жатпайтын заңды тұлғалармен (сараптама орталықтарымен) жүзеге асырылады.

83. Қазақстан Республикасы заңнамасымен белгіленген мемлекеттік инвестициялар есебінен немесе олардың қатысуымен тұрғызылған объектілер, сонымен қатар әлуетті қауіпті және техникалық күрделі объектілер бойынша әзірленген жобалар мемлекеттік сараптаудан өтуі керек.

84. Қала құрылыс тәртібін жобалаудың жарамды сапасын ұстану, Қостанай облысы елді мекендерінің Бас жоспарын, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасын және Қостанай облысы елді мекендері аумақтарын қала құрылыстық игеру кезінде мемлекеттік нормативтерін іске асыруды бақылауды қамтамасыз ету мақсатында салушы (тапсырыс беруші) жобалық құжаттаманы бекіту алдында Бас жоспардың әзірлеушілерімен (авторларымен) қала құрылысы регламенттерге және нақтылы жоспарлау жоспарына сәйкес келуіне келісім жасауды қамтамасыз етеді.

85. Құрылыс салу жобалары және басқа жобалық құжаттама объектілердің ірі кешендер жобалауда әзірленетін, сараптаудың оң қорытындысымен, әзірлеушілерден (авторлардан) Бас жоспарға келісім алумен бірге сәулет және қала құрылысы органына келісім алу үшін ұсынылады.

86. Сәулет және қала құрылысы органынан жобаға келісім алу жағдайында (оң қорытынды), жоба салушымен (тапсырыс берушімен) бекітіледі және құрылыс-монтаждау (құрылыс) жұмыстарын жүргізуге рұқсат алу үшін мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органына жолдайды.

87. Жоба құрылыс нормаларынан, сәулеттік-жоспарлау тапсырмасының талаптары мен кепілдемелерінен ауытқыған жағдайда жетілдіру үшін ескертулермен кері қайтарылады. Жобаны қайта қарау белгіленген тәртіпте өткізіледі.

2.6.3. Жеке (қонысты) құрылысты жобалау

88. Жеке тұрғын (қонысты) құрылыс деп әр тұрғын үй (пәтер) өз үйінің маңында жер телімі болатын қонысты (коттедждік) және тежелген құрылысты т ү с і н е д і .

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер телімін беру нормалары Жер кодексінің 50-бабына сәйкес белгіленеді. Жеке тұрғын үйлердің жобалау мен құрылысы жобалық, мердігерлік құрылыстық ұйыммен немесе өз күшімен заңмен белгіленген тәртіпте сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына, құрылыс нормаларына және осы Қағидаларға сәйкес жүзеге асырылады.

89. Жеке аздақбатты құрылыс аудандарында мыналар болуы керек:

1) әлеуметтік-тұрмыстық нысаналы объектілерін орналастыру үшін а у м а қ т а р д ы р е з е р в т е у ;

2) көше-жол желісін және инженерлік инфрақұрылымын алдын ала салуды ж ү з е г е а с ы р у .

90. Инженерлік жабдық орталықтандырылған жүйелерге қосылуды ғана емес, оқшаулап шектелген және орамдық автономды имараттарды құруды да көздеу етеді.

2.6.4. Қостанай облысы елді мекендері аумағындағы инженерлік желілерді және имараттарды жобалау

91. Объектілердің қызмет етуін қамтамасыз ететін таратушы және ішкіалаңдық инженерлік желілерді, ғимараттар мен имараттар ішіндегі желілерді жобалау ұзындығына тәуелді емес салушының (тапсырыс берушінің) тапсырысы бойынша қала инженерлік қызметтерінің техникалық жағдайларына және сәулет және қала құрылысы органынымен берілген сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына с ә й к е с ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

Бұл ретте қаланың инженерлік қызметтері жапқыш арматура мен есепке алу құралдарына кедергісіз қол жеткізуін қамтамасыз ету үшін электрмен, газбен қамту, суық және ыстық сумен қамту инженерлік коммуникацияларын әр пәтерге енгізілуін тұрғын үйдің көпшілік пайдаланылатын жерінен көзделуі керек.

92. Инженерлік желілерді және имараттарды жобалауды тиісті лицензиясы бар жеке және заңды тұлғалар жүзеге асырады.

93. Инженерлік желілер мен имараттардың әзірленген жобалары міндетті түрде сәулет және қала құрылысы органдарымен келісілу керек.

Инженерлік имараттардың (сорғыш, кіші станциялар және тағы басқа

объектілердің) жобаларына бекітілген тәртіпте мемлекеттік сараптаманы жүзеге асыратын уәкілетті орган келісім жасайды.

94. Инженерлік желілер мен имараттарды салу жұмыстарын жүргізуге рұқсатты бекітілген тәртіпте келісілген және сәулет және қала құрылысы органымен бекітілген жоба негізінде мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау о р г а н ы б е р е д і .

95. Инженерлік желілер мен имараттарды салу аяқталған кезде топырақпен себу алдында салушының (тапсырыс берушінің) немесе құрылыс ұйымы тиісті жұмыстарды жүргізу құқығына лицензиясы бар ұйымдар күшімен жаңадан салынған инженерлік желілер телімінің 1:500 масштабпен орындаушылық геодезикалық түсіруін сәулет және қала құрылысы органында келесі тіркеумен қ а м т а м а с ы з е т е д і .

96. Инженерлік желілерді пайдалануға қабылдау олардың құрылысы немесе қайта жаңартылуы аяқталғанда белгіленген тәртіпте қабылдау комиссиясымен ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

97. Жаңадан салынған инженерлік желілер мен имараттар сәулет органында қалалық қала құрылыстық кадастрға тіркеледі.

2.7. Тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау)

98. Ғимараттар мен тұрғын үйлердегі қосымша жер телімін бөлуді (аумақты кесу) немесе оның нысаналы тағайындалуын өзгертуді талап ететін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды қайта жаңартуда (қайта жоспарлауда, қайта жабдықтауда) салушы (тапсырыс беруші) белгіленген тәртіпте қосымша жер телімін алу немесе меншік (жерді пайдалану) құқығы бар жер телімінің нысаналы тағайындалуын өзгерту үшін жердегі облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкіміне өтініш береді және оң шешімі жағдайында тиісті құқық куәландыратын қ ұ ж а т т а р д ы а л а д ы .

99. Ғимараттар мен тұрғын үйлердегі қосымша жер телімін бөлуді (аумақты кесу) немесе оның нысаналы тағайындалуын өзгертуді талап етпейтін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды қайта жаңартуда (қайта жоспарлауда, қайта жабдықтауда) үй-жайлардың иесі болып табылатын тапсырыс беруші (салушы) сәулет және қала құрылысы органдарына сәулеттік-жоспарлау тапсырмасын алу ү ш і н ө т і н і ш б е р е д і .

100. Сараптау қорытындысымен бірге, сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы және

қолданыстағы нормативтер бойынша әзірленген жобалық құжаттарға сәулет және қала құрылысы органынымен келісім жасау керек.

101. Сәулет және қала құрылысы органымен келісілген және қайта жаңартудың (қайта жабдықтаудың, қайта жоспарлаудың) негізгі сипаттамалары бекітілген жобалық құжаттамасы негізінде мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органы заңнамамен белгіленген тәртіпте құрылыс-монтаждау жұмыстарына рұқсат береді.

102. Ғимараттар мен тұрғын үйлердегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды қайта жаңартуды (қайта жабдықтауды, қайта жоспарлауды) аяқтағанда объектіні белгіленген тәртіпте мемлекеттік қабылдау немесе қабылдау комиссиясы қабылдап алу керек.

103. Қызыл сызықтар және инженерлік желілерді қорғау аймақтары шегінің арғы жағында көпшілік пайдалану және кондоминимумдардың жалпы үлестік жеке меншік жерлерінде жайма сөрелермен кіру топтарын қосып салуға тыйым салынады.

2.8. Құрылыс

2.8.1. Құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге рұқсат алу

104. Барлық құрылысқа немесе нақты сатыға рұқсатты мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органы салушылармен (тапсырыс берушілермен) ұсынған келесі құжаттар негізінде береді:

- 1) белгіленген нысандағы өтініш;
- 2) жер учаскесін құрылысқа беру туралы облыстың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің шешімі;
- 3) жобалық-сметалық құжаттамаға сараптаманың оң қорытындысы;
- 4) бас мердігердің құрылыс-монтаж жұмыстары түрлерінің тізбесі бар сәулет , қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыруға құқығына мемлекеттік л и ц е н з и я с ы ;
- 5) бас мердігердің, тапсырыс берушінің атынан құрылысқа жауапты адамның белгіленген нысандағы қолхаты;
- 6) "Сейсмикаға төзімді құрылыс" (сейсмикалық аудандарда) курстары бойынша қолданыстағы куәліктің болуы.

105. Құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге рұқсат алу үшін өтініш беруші ұсынған құжаттар өтінішті берген күннен бастап он төрт күнтізбелік күннен аспай қарастырылады, осы мерзім аралығында мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органы құрылысқа рұқсат немесе рұқсатты беруден

тиісті негізделген бас тарту береді.

106. Құрылысқа рұқсат берген күннен бастап он екі ай аралығында қолданылады. Құрылысқа рұқсаттық күші сонымен қатар тапсырыс беруші немесе мердігердің (құрылыстың мердігерлік әдісінде) құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу лицензиясының күшімен шектеледі.

107. Рұқсаттың қолданылу мерзімін келесі 12 айға ұзарту бұрын тапсырылған құжаттарды ескере отырып, рұқсаттың қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін тапсырыс берушінің (құрылыс салушының) өтініші негізінде жүзеге асырылады.

108. Рұқсат берілген жылжымайтын мүлік объектілеріне, құрылысқа (қайта жаңартуға, жаңғыртуға, кеңейтуге, күрделі жөндеу және басқалар) құқығы көшкен жағдайда, сонымен қатар мердігердің ауысуы жағдайында рұқсат күші тоқтатылады.

109. Құрылыс объектісінің нысаналы тағайындалуы, жобалық құжаттамада болжалған өзгертулер өзгерген жағдайда құрылысқа берілген рұқсат күшін жояды.

110. Белгіленген тәртіпте келісілген және бекітілген сәулеттік - құрылыс құжаттамасы жоқ жағдайда мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органы құрылысқа рұқсат беруден негізделген бас тарту беріледі.

111. Жұмыстар жүргізу ережелерінде бұзушылықтар, бекітілген жобадан ауытқу және тағы басқа заңнама талаптарының бұзушылықтары анықталған жағдайда құрылысқа берілген рұқсаттың күші тоқтатылады, оның ішінде:

1) жер телімін пайдалануға рұқсат берілген жобалық құжаттаманың сәйкес келмеуі ;

2) жобалық құжаттаманың құрылыс нормаларына және ережелеріне, және де табиғат қорғау, санитарлық және өртке қарсы нормаларына, жол қауіпсіздігі туралы заңнаманың талаптарына сәйкес келмеуі;

3) бекітілген жобалық құжаттамаға орындап жатқан құрылыс-монтаждау жұмыстарының сәйкес келмеуі.

Бұл ретте салушыға (тапсырыс берушіге) жазба түрінде хабарлама және тиісті нұсқама беріледі.

112. Құрылысқа, қала құрылысы регламенттерге, мемлекеттік стандарттар мен нормативтерге орындап жатқан құрылыс-монтаждау жұмыстарының сәйкес келуін бақылау мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органымен жүзеге асырылады.

1 1 3 . Мыналарды :

1) объектінің құрастырмалары мен функционалдық мақсатын өзгертпей-ақ жер учаскесінің (аумақтың, трассаның) қазіргі шекарасында жүзеге асырылатын объектілерді қайта жаңартқан, қайта жоспарлаған, қайта жабдықтаған, техникамен қайта жарақтандырған, күрделі жөндеген;

2) көшелердің, алаңдардың, өткелдердің жол жабындары мен көше төсемдеріне ағымдағы жөндеу жүргізген, шағын сәулет нысандарын, ашық жасанды бассейндерді, фонтандарды, қалалық безендіру қондырғыларын, сәулет және көгалдандырудың жер бедері элементтерін салған және жайластырған;

3) уақытша мақсаттағы көмекші және қосалқы құрылыстар салған кезде құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуге рұқсат алу талап етілмейді.

2.8.2. Құрылыстық алаңшаларды күту мен жүктерді тасымалдау бойынша талаптар

114. Құрылыс алаңшасы құрылыс жұмыстарын жүргізуге рұқсатты берген уақыттан бастап мердегердің қарауында болады.

Құрылыстық алаңшаның шекаралары күші жойылмаған нормалар мен ережелерге сәйкес әзірленген, барлық мүдделі органдар мен қызметтерімен келісілген және салушымен (тапсырыс берушімен) бекітілген, жер теліміне сәйкестендірушілік құжаттарда көрсетілген жер телімінің шекараларының шегінде құрылыстық бас жоспарымен анықталады.

115. Құрылыс алаңы, онда орналасқан ғимараттар, уақытша құрылымдар мен имараттар сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына, мемлекеттік стандарттар мен нормативтерге, сонымен қатар Қостанай облысы елді мекендері аумағындағы абаттандыруды реттейтін нормативтік құқықтық актілерге сәйкес болу керек.

116. Объектілерді салу уақытына қауіпсіздікті, тіршілік әрекетін қамтамасыз ету, қала абаттандыруына болымсыз әсер етуді алып тастау, ластанудың шығуын жібермеу, ыңғайлы технологиялық үдерісті және құрылысты эстетикалық аңғаруды құру мақсатында құрылыс алаңдарының периметрі бойынша мырышталған боялмаған бойлық толқынымен кескіннен жасалған, екі метрден аспайтын биіктігі бар қоршау орналастырады. Алып-сату шартына немесе жерді пайдалану шартына қол қойылғаннан кейін, сәулеттік-жоспарлау тапсырмасын алудың алдында, бір айлық мерзімде қоршау орнатылады.

Сонымен қатар, атмосфералық ауаны қалқынқы заттармен (шаңмен) ластауды болдырмау мақсатында салынып жатқан объектіні шаңнан қорғаушы экранмен қалқалау түрінде табиғи - қорғау іс-шаралары орындалады, құрылыстық алаңшаның тазалығы бес метрлік қоршау аймағында қамтамасыз етіледі.

117. Құрылыс материалдарын және құрылыс қоқысын тасымалдау кезінде жүру қауіпсіздігін қамтамасыз ету мақсатында көлік құралының жүк бөлігі жүретін жолды ластау және апаттық ахуалдарды туғызатын жағдайларды болдырмауға мүмкіндік беретін тиісті арнайы материалмен жабылуы керек.

2.8.3. Құрылыс төлқұжаты

118. Тапсырыс берушілер, мердігерлер (объектіні мердігерлік әдіспен салу жағдайында), жоба авторлары, құрылыс үдерісіне авторлық қарауды және

технологиялық ілесуді жүзеге асыратын тұлғалар туралы ақпарат, өндірістік, коммуналдық, тұрғын үй (үш және одан да көп қабаттар) нысаналы объектілерде жүргізіліп жатқан құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық қараудың, технологиялық ілесудің нәтижелері, жүргізіліп жатқан құрылыс-монтаждау жұмыстарының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына, мемлекеттік стандарттар мен нормативтерге сәйкес келуі туралы мәліметтер құрылыс Төлқұжаттарында көрсетіледі.

119. Құрылыс Төлқұжатының нысанасын облыстың, қаланың Қала құрылыстық кеңесі бекітеді. Құрылыс Төлқұжатты күту, есепке алу, ресімдеу мен сақтау тәртібі мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органымен анықталады.

2.8.4. Жер және құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізудегі талаптар

120. Жер және құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу жергілікті атқарушы органдары өздерінің құзыреті шегінде берілген рұқсат негізінде сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы заңнамаға сәйкес жүзеге асырылады.

121. Жұмыстарды жүргізуге рұқсат келесі жағдайларда ресімделеді:

1) құрылымдарды бұзу (құрылыс қоқысын алып кетуді бір қалыпқа келтіру мақсатында);

2) қазаншұңқырларды қазу, инженерлік коммуникацияларды және имараттарды салу, қайта салу және апаттық жөндеу, аумақтарды жоспарлау бойынша жер жұмыстары;

3) инженерлік (технологиялық) тоннельдерді, дәліздерді салу;

4) құрылыс кезеңінде уақытша қоршаулар мен күрделі қоршаулар орнату;

5) асфальттау, бетондау, жаяу жүргіншілер өтетін жерлер мен алаңдарға жаяужолдық тақталарды төсеу, автокөліктерге арналған тоқтайтын қалталар, жұмыстардың басқа түрлері, олардың нәтижесінде объектінің атқарымдық пайдалануы және сыртқы сипаттамалары өзгереді.

6) жарнамалық сілтемелерді, лайтбокстарды, баннерлерді, билбордтарды, бағдаршам объектілерін, жарықтандыру бағандарын орнату, электртасымалдау желілерін және сыртқы инженерлік (ауа) коммуникациялар тіректерін салу;

7) жерасты және жерүсті инженерлік коммуникациялар мен имараттарды, автомагистральдарды, көшелерді, өткелдерді, көліктік имараттарды, темір жолдар мен имараттарды, трамвайлық жолдар мен имараттарды, троллеубустық желілер мен имараттарды жаңадан салу, қайта жаңарту, кеңейту, техникалық қайта жабдықтау және күрделі жөндеу.

122. Жерасты және жерүсті инженерлік коммуникациялар мен имараттарды

салуға, (қайта жаңартуға, кеңейтуге, жаңартуға, күрделі жөндеуге) рұқсат келесі құжаттардың негізінде ресімделеді:

1) жұмыс түрлері көрсетілген, қаланың мүдделі қызметтермен келісілген жұмыстарды жүргізу рұқсатын ресімдеуге өтінім;

2) құрылысқа рұқсат беру құжаттама (жаңа құрылыс болғанда), сәулеттік-жобалау тапсырма, жобалық құжаттама, жоба бойынша уәкілетті мемлекеттік органдардың қорытындысы, рұқсат алынған қызмет түрлерінің тізбесі қосылған мердігерлік ұйымның лицензиясының көшірмесі.

123. Ескірген құрылымдарды және бұзуға жарамды объектілерді бұзуға рұқсат келесі құжаттар негізінде ресімделеді:

1) жұмыс түрлері көрсетілген, қаланың мүдделі қызметтерімен келісілген жұмыстарды жүргізу рұқсатын ресімдеуге өтінім;

2) жер теліміне және бұзуға жарамды құрылымға құқық белгілейтін және құқық куәландыратын құжаттар;

3) әзірленген жұмыстар жүргізу жобасы;

4) құрылымды бұзуға қорытынды (қажетті болса);

5) құрылыстық қоқысты алып кетуге жасалған мамандандырылған ұйыммен ш а р т ;

б) құрылымдарды бұзу жөніндегі жұмыстарды орындауға мердігерлік ұ й ы м м е н ш а р т ;

7) рұқсат алынған қызмет түрлерінің тізбесі қосылған мердігерлік ұйымның л и ц е н з и я с ы .

124. Қазаншұңқырды қазуға рұқсат келесі құжаттар негізінде ресімделеді:

1) жұмыс түрлері көрсетілген, қаланың мүдделі қызметтерімен келісілген жұмыстарды жүргізу рұқсатын ресімдеуге өтінім;

2) жер теліміне құқық куәландыратын құжаттар;

3) сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы;

4) жергілікті жердің топографиялық түсірімдері;

5) қала қызметтерімен (төтенше жағдайлар жөніндегі орган, жол полициясы, өрт және санитарлық-эпидемиялық қадағалау, жолаушылар тасымалдау және автомобиль жолдары, қаланы абаттандыру қызметтері) келісілген құрылыстық б а с ж о с п а р ы ;

б) жасыл екпе ағаштарды (ондайлар болған жағдайда) бұзуға уәкілетті о р г а н н ы ң р ұ қ с а т ы ;

7) қазаншұңқырды қазу жұмыстарын орындауға мердігерлік ұйыммен шарт;

8) рұқсат алынған қызмет түрлерінің тізбесі қосылған мердігерлік ұйымның л и ц е н з и я с ы ;

9) ескірген құрылымдарды және бұзуға жарамды объектілерді бұзуға рұқсат (қ а ж е т т і л і к б о л с а) ;

10) инженерлік желілерді шығаруға рұқсат (егер ондай қарастырылған болса).

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы органы инженерлік желілердің апаттық және жоспарланған жөндеу жөніндегі ордерді ресімдеу үшін құқық белгілейтін және жобалық құжаттаманың керегі жоқ. Желілер зақымдалуының ахуалдық жоспары, жұмыстар жүргізу шарты, тендерлік комиссияның шешімі (егер ондай қарастырылған болса) беріледі.

2.8.5. Құрылысы аяқталған

объектілерді қабылдау

125. Құрылысы, қайта жаңартылуы, кеңейтілуі, техникалық қайта жарақтандырылуы, жаңартылуы және күрделі жөндеуі аяқталған объектілер мен кешендерді пайдалануға қабылдау сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген тәртіпте жүзеге асырылады.

126. Объектілерді пайдалануға қабылдау объектінің толық дайындығы жағдайындағы мемлекеттік қабылдау, қабылдау комиссиясымен немесе меншік иесімен дербес жүргізіледі.

127. Мемлекеттік қабылдау комиссиясының дербес құрамын әкім бекітеді.

128. Егер құрылыс жобасында тұрғын үйлер мен қоғамдық ғимараттар дайындыққа ішкі қаптау, әрлеу, сырлау, тұсқағаз жұмыстарынсыз, таза едендер орналастырусыз, санитарлық-техникалық жабдықтар мен аспаптар орнатусыз, тұрмыстық тұрғыдағы электрлі техникалық аспаптарынсыз, газ және электрлі ас үйлік плиталарынсыз, орамшілік есік блогынсыз тапсырылуы қарастырылған болса, онда объект толық дайын болды деуге жатуы мүмкін.

Бұл ретте объект бойынша сыртқы әрлеу жұмыстары, сондай-ақ жалпы пайдаланудағы орын-жайлардағы (ғимарат бөліктерінде) ішкі әрлеу жұмыстары толық көлемде орындалуы тиіс.

Мемлекеттік қабылдау немесе қабылдау комиссиясының осындай объектілерді қабылдауы тек аталған жұмыстар аяқталғаннан соң ғана жүзеге асырылады.

129. Салынған объектілерді қабылдауды мемлекеттік қабылдау комиссиясы жүзеге асыратын жағдайда, тапсырыс беруші болып жұмыс комиссиясы тағайындалады.

130. Жұмыс комиссияларының өкілеттіктері мен міндетті түрдегі жеке құрамы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасының заңнамасымен анықталады.

131. Объектілер мен кешендерді пайдалануға қабылдау жұмыс комиссиясының ескертулерін жойған соң жүзеге асырылады және белгіленген тәртіпте мемлекеттік қабылдау комиссиясы актісімен ресімделеді.

132. Салынған объектіні пайдалануға қабылдаудың белгіленген тәртіпте бекітілген актісі жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу үшін негіз болып т а б ы л а д ы .

133. Объектілерді пайдаланудың кепілдік мерзімдері Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес белгіленеді.

2.9. Жеке тұрғын үй құрылысы

2.9.1. Жеке тұрғын үйді салу, қайта жаңарту, қайта жоспарлау

134. Жеке тұрғын үй құрылысы кезіндегі салушының (тапсырыс берушінің) іс-әрекеті төмендегідей ретпен жүзеге асырылады:

1) "Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы № 726 қаулысымен бекітілген "Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесімен" белгіленген ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімге жер телімін беру туралы жазбаша өтініш беру, немесе жеке және заңды тұлғадан жер телімін сатып алу;

2) жер теліміне құқық белгілейтін және құқық куәландыратын құжаттарды рәсімдеу және оларды тіркейтін органда тіркеу;

3) жобалауға сәулет және қала құрылысы органының сәулеттік-жоспарлау т а п с ы р м а с ы н а л у ;

4) жобалаушы немесе өз күшімен сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына сәйкес жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу (нобайлық жобаны);

5) жобалық қызметті жүзеге асыру лицензиясы бар тұлғалар жобалық құжаттаманы орындаған жағдайда жобалық құжаттаманы сараптау, салушы есебінен жүзеге асырылатын басқа жағдайларда сарапатауды өткізудегі қажеттілік салушымен анықталады;

6) сәулет және қала құрылысы органынан жобаға келісім алу;

7) жеке тұрғын үйді салу;

8) 1:500 масштабты орындаушылық топосъемканы орындау;

9) пайдалануға қабылдау үшін салынған объектіні қабылдау комиссиясына ұ с ы н у ;

10) жаңадан салынған жылжымайтын мүлік объектісін түгендеу және тіркеуші органда тіркеу.

135. Салушы (тапсырыс беруші) жеке тұрғын үй құрылымын инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерінің құрылысы аяқталғаннан кейін п а й д а л а н у ғ а е н г і з е д і .

136. Жеке тұрғын үйді салу, қайта жаңарту, қайта жоспарлау кезеңінде іргелес аумақтарда тіршілік әрекетінің қауіпсіздігін қамтамасыз ету, қолайлы технологиялық рәсім мен құрылыс алаңшасын эстетикалық қабылдауды жасау мақсатында салушы (тапсырыс беруші) жер теліміне қоршау орнатады.

137. Жеке тұрғын үйді салу, қайта жаңарту, қайта жоспарлау аяқталғаннан кейін (объектіні пайдалануға қабылдау алдында) салушы (тапсырыс беруші) құрылыс объектісінің, соның ішінде инженерлік желілердің орындаушылық түсірімдерін орындайды.

138. Орындаушылық түсірім сәулет және қала құрылысы органына ұсынылуы тиіс.

2.9.2. Құрылысы, қайта жаңартылуы, қайта жоспарлануы аяқталған жеке тұрғын үйді қабылдау

139. Жаңадан салынған, қайта жаңартылған, қайта жоспарланған жеке тұрғын үйлер барлық құрылыс-монтаждау жұмыстарын, абаттандыру және жер телімін жобаға сай қоршау жұмыстары орындалғаннан кейін қабылдау комиссиясымен қабылданады.

140. Пайдалануға қабылдау актісін ресімдегенге дейін сәулет және қала құрылысы органы орындаушылық түсірімі және тұрғызылған объектінің жобаға сәйкестігін іс жүзінде тексереді.

141. Жеке тұрғын үйді қабылдау қабылдау комиссиясының актілерімен ресімделеді.

142. Қабылдау комиссиясының актісі тапсырыс берушінің жеке тұрғын үйге меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылады.

2.10. Үлестік тұрғын үй құрылысы

143. Үлестік тұрғын үй құрылысы кезіндегі салушының (тапсырыс берушінің) іс-әрекеті төмендегідей ретпен жүзеге асырылады:

1) жер заңнамасымен белгіленген тәртіпте жергілікті атқарушы органға жер телімін беру туралы жазбаша өтініш береді, немесе жеке және заңды тұлғадан сатып алу;

2) жер теліміне құқық белгілейтін және құқық куәландыратын құжаттарды ресімдеу және оларды тіркейтін органда тіркеу;

3) жобалауға сәулет және қала құрылысы органының сәулеттік-жоспарлау тапсырмасын алу;

4) сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына сай жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу;

5) жобалық құжаттаманы сараптау;

- 6) сәулет және қала құрылысы органынан жобаға келісім алу;
- 7) мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органына құрылысқа рұқсат беру туралы өтініш ұсыну;
- 8) құрылыс объектісіне құрылыс салудың нөлдік циклы аяқталғаннан кейін мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органына үлесшілердің қаражаты есебінен тұрғын үй ғимараттарды салуды ұйымдастыру қызметін жүзеге асыру бойынша салушы лицензиясын беру туралы ұсыныс жасау;
- 9) пайдалануға қабылдау үшін салынған объектіні қабылдау комиссиясына ұсыну;
- 10) жаңадан салынған жылжымайтын мүлік объектісін түгендеу және тіркеуші органда тіркеу.

2.11. Халықтың көлік құралдарын сақтау және қызмет көрсету үшін имараттар орналастыру

144. Қостанай облысы елді мекендері аумағында автопаркингтерді, гараждар мен автотұрақтарды таңдау, жобалау мен салу құрылыс нормалары мен ережелерін, экологиялық, санитарлық және өртке қарсы талаптарды сақтай отырып, Қостанай облысы елді мекендері бас жоспарына, қала құрылысының регламенттеріне және осы Қағидаларға сәйкес жүзеге асырылады.

Автотұрақтарда гараждарды, автотұрақтарды заңсыз салуға, сонымен қатар қалқаларды жайластыруға жол берілмейді.

145. Көппәтерлі тұрғын үйлерді, ірі сауда және қоғамдық ғимараттарды жобалау кезінде қоса салынған, жапсарлас салынған және/немесе жерасты гараждарын және автопаркингтерді көздеу қажет.

146. Автопаркингтерді, гараждар мен автотұрақтарды салуға тапсырыс берушілер белгіленген тәртіпте тіркелген заңды тұлғалар, және де екі машина орынына есептелген бокс тұрпатты бөлек тұрған гаражды салған жағдайда жеке тұлғалар болады.

147. Тұрақты автомобильге май құю станциялары мен техникалық қызмет көрсету станциялары бекітілген нормативтерге сәйкес арнайы бөлінген алаңдарда, қолайлы көлік кірме жолдары ұйымдастырылған магистральдарда орналасуы тиіс. Орталық жалпы қалалық магистральдарда, халықтың жаппай бару объектілері, өзендер мен су қоймалардың жақын жерлерінде тұрақты автомобильге май құю станцияларын және техникалық қызмет көрсету станцияларын салуға жол берілмейді.

148. Бір алаңда техникалық қызмет көрсету станциялары мен тұрақты автомобильге май құю станцияларын, автомобильді жуу орындарын және де басқа қызмет көрсету объектілерін біріктіруге жол беріледі.

2.12. Қостанай облысының елді мекендері аумағында тұрақты сыртқы (көрнекі) жарнама объектілерін орналастыру

149. Елді мекендерде сыртқы (көрнекі) жарнаманы орналастыру Қазақстан Республикасының аумағындағы елді мекендерде үй-жайлардың шегінен тыс ашық кеңістіктегі жарнаманы тұрақты орналастыру объектілерінде Қазақстан Республикасының жарнама заңнамасында айқындалған плакаттар, стенділер, жарық беруші табло, билбордтар, транспаранттар, афишалар және сыртқы (көрнекі) жарнаманың басқа да объектілері түрінде жүзеге асырылады.

Сыртқы (көрнекі) жарнама жолдардың көліктік-пайдалану сапасын төмендетпеуге, көлік құралдарының қозғалыс қауіпсіздігі және қоршаған ортаны қорғау талаптарын бұзбауға, жол белгілеріне және сілтемелеріне ұқсас болмауға, олардың көрінуін немесе қабылдау тиімділігін нашарлатпауға, жол пайдаланушылардың көздерін қарықтырмауға тиіс.

Елді мекендерде (көрнекі) жарнама объектісін орналастыруға жергілікті атқарушы орган берген рұқсат болған кезде жол беріледі.

2.13. Инженерлік желілер мен имараттардың құрылысы және жөндеу жөніндегі жұмыстар жүргізу қағидасы

150. Жұмыстар жүргізу үшін жауапты тұлға инженерлік желілер мен имараттарды зақымданудан сақтандыру мақсатында:

жұмысты бастағанға дейін пайдаланушы ұйымдардың өкілдерін жұмыс о р н ы н а ш а қ ы р а д ы ;

олармен бірлесіп, бар желілер мен имараттардың нақты орналасқан жерін б е л г і л е й д і ;

оларды толық сақтау үшін шаралар қолданады.

151. Тиісті пайдаланушы ұйымдар желілер мен имараттардың сақталуын қамтамасыз ету үшін қажетті талаптардың жазбаша нұсқасын береді.

152. Пайдаланушы ұйымдардың басшылары жұмыс жүргізу орнына өзінің өкілдерінің келуін қамтамасыз етеді.

153. Жол жабындарын ашу және көшелерді, алаңдар мен көпшілік пайдаланатын басқа орындарды қазу жөніндегі жұмыстар мүдделі қызметтермен келісім болса ғана жүргізіледі.

154. Жұмыстар жүргізу үшін жауапты ұйым жұмысты бастағанға дейін м ы н а л а р д ы о р ы н д а й д ы :

1) мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органында (құрылыста) рұқсат алады, пайдаланушы ұйымның келісімі негізінде берілетін жұмыстар жүргізу

құқығына ордерін тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органы (жөндеуде) б е р е д і ;

2) қазу шекаралары бойынша қатты қоршаулар және белгіленген үлгідегі тиесілі ескерту жол белгілерін қояды;

3) жаяу жүргіншілер қозғалысы орындарында тұтқалары бар жаяу жүргіншілер көпірлерін және қазу теліміне түнгі уақытта жарық беруді қ а м т а м а с ы з е т е д і ;

4) нөсерлік жүйенің үзіліссіз жұмысын қамтамасыз етуге шаралар қ а б ы л д а й д ы ;

5) механизмдер жұмыс істейтін аймақта жасыл екпе ағаштар бар жағдайда олардың сақталуын кепілдік ететін жабық қалқанмен қоршап қояды;

6) өткелдерді жабуды талап ететін қазулар кезінде тиісті белгілермен айналып өту сызбасын анықтайды;

7) жолаушылар автокөліктің бағдарын өзгерту қажет болған кезде тапсырыс беруші оны азаматтарға бұқаралық ақпарат құралдары арқылы хабарлай отырып, қаланың тиісті қызметтерімен және жол полициясымен келіседі.

155. Траншеяларды әзірлеуді жол жабынының сақталуына кепілдік ететін алдын ала дайындықсыз бастауға рұқсат етілмейді.

156. Көшелерде, алаңдарда және басқа да абаттандырылған аумақтарда жерасты коммуникацияларын жүргізу үшін траншеялар мен қазаншұңқырлар қазу мынадай талаптарды сақтай отырып, жүргізіледі:

1) жұмыстар жұмыс жүргізу жобасына сәйкес қысқа телімдерде орындалады;

2) келесі телімдерде жүргізілетін жұмыстар алдыңғы телімде қалпына келтіру жұмыстары мен аумақтарды жинастыруды қоса, барлық жұмыстарды аяқтағаннан кейін ғана бастауға рұқсат етіледі;

3) траншеялар мен қазаншұңқырлардан алынған топырақтар дереу жұмыс о р н ы н а н ш ы ғ а р ы л у ы т и і с ;

4) траншеяларды қайта жабу құмды, галечникті топырақпен, қиыршықтасты елеумен немесе цементтейтін қасиеті жоқ, нығыздалуымен басқа да аз тығыздалған (серпімділік модулі 20 мега паскаль және одан да жоғары) жергілікті материалдармен жүргізіледі;

5) асфальт-бетонды жабындардың төрттен жеті метрге дейін көшелерде магистралды инженерлік желілерді өткізген кезде асфальт-бетонды жабын қолданыстағы жолдың барлық ені бойынша қалпына келтіріледі, ал ені жеті метрден ұзын болса, құрылыс механизмдерінің жұмыс аймағында және траншея бойынша асфальт-бетонды жабындарды қалпына келтіру орындалады;

6) жабындардың ені бір жарымнан екі метрге дейін жаяу жолдар бойынша телефон кәрізін, электрлік кабельдерді және басқа инженерлік желілерді асфальт-бетонды өткізу кезінде асфальт-бетонды жабын жаяу жолдың барлық ені

бойынша қалпына келтіріледі, ал асфальтбетонды жабынының ені екі метрден ұзын болса, құрылыс механизмдерінің жұмыс аймағында және траншея бойынша асфальтбетонды жабындарды қалпына келтіру орындалады.

Жасыл екпе ағаштарды, жерасты имарат құдығының қақпақтарын, су ағатын торларды және науаларды құммен немесе құрылыс материалдарымен жабуға жіберіледі.

157. Жұмыстарды жүргізуге жауапты тұлға жұмыстарды жүргізуді аяқтағаннан кейін инженерлік желілер жобасына сәйкесті орындалған жұмыстар актісі ресімделеді.

158. Құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу немесе аяқтау кезінде инженерлік желілер трассасының жобалары сәйкес келмеу жағдайында мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау органы осы желілерді қайта өткізуге нұсқама береді. Жобаға сәйкес келтіру инженерлік желілерді және олардың жабдықтарын қайта орнатуға жұмсалатын шығындар осы жұмыстарды жүргізетін ұйымның есебінен жүргізіледі.

159. Топырақты жолдарды қазған кезде қазуды жүргізген ұйым жұмыстарды аяқтағаннан кейін топырақты қабаттап нығыздап, қайта жабу өткізіледі. Топырақты нығыздау мүмкіндігі болмаған жағдайда "тығыздалмайтын" топырақпен қайта жабу орындалады.

160. Жұмыстарды жүргізуге рұқсат алушы асфальт-бетонды жабынды сапалы қалпына келтіруді қамтамасыз етеді. Инженерлік желілерді өткізген орындарда шөгу, бұзылу пайда болған жағдайда, асфальтбетон жабынының жоғарғы қабаты қалпына келтіргеннен кейін жұмыстарды жүргізуге рұқсат алушы бір жыл бойы асфальт-бетон жабынын қалпына келтіру бойынша қажетті қосымша жұмыстарды жүргізеді.

161. Топырақпен жапқанға дейін жинақталған инженерлік желілер мен салынған инженерлік имараттардың топографиялық түсірімін (орындаушылық түсірімін) жасау керек. Люктері мен құдықтары (бұзу бұрыштары жоқ тік телімдерде) бар коммуникациялардың орындаушылық түсірімі траншеяларды жапқаннан және сыртқы абаттандыру элементтерін толық қалпына келтіргеннен кейін жүргізіледі.

162. Барлық инженерлік желілер мен олардың имараттарының орындаушылық түсірімі сәулет және қала құрылысы органына жіберіледі. Орындаушылық сызба инженерлік желілердің немесе имараттардың төлқұжаты болып табылады және салынып жатқан объектінің құралды геодезиялық түсірімі негізінде орындалған жоспардан және пішіннен тұрады.

163. Құрылысы аяқталған инженерлік желілер мен имараттарды пайдалануға қабылдауды жұмысшы, мемлекеттік немесе қабылдау комиссиясы жүргізеді.

164. Жұмысшы және қабылдау комиссияларының уәкілетілігі мен міндетті

түрдегі жеке құрамы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасының заңнамасымен анықталады.

165. Инженерлік желілерді пайдалануға қабылдау люктер мен құдықтарды орнатуды және абаттандыру элементтерін толығымен қалпына келтіруді қоса алғанда, жұмыстарды толығымен аяқтағаннан кейін жүргізіледі.

166. Қаланың көшелері мен орамшілік аумақтарындағы құдықтардың, жылу камераларының, люктердің жай-күйіне пайдаланушы ұйым немесе осы инженерлік желіні жүргізетін ведомство жауапты.

167. Жылдың IV-I тоқсандарында асфальтбетондық жабынды қазумен байланысты жұмыстарды жүргізгенде жұмыстарды жүргізуге жауапты ұйым асфальт-бетондық жабынды толық қалпына келтіргенге дейін траншеяның барлық ені бойынша қазылған жерлерді бетондық тақталармен салуды қамтамасыз етеді.

2.14. Инженерлік желілер апатын жою жөніндегі қалпына келтіру жұмыстары

168. Өндірістің тоқтауына, жазатайым оқиғаларға себеп болған жерасты инженерлік желілері мен имараттары бұзылған жағдайда осы имараттарды пайдаланушы ұйымның басшылары немесе басқа өкілетті өкілдері апат туралы дабыл алғаннан кейін:

1) апат туралы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органға, абаттандыру қызметіне, жол полициясына, өртке қарсы қызметіне, сондай-ақ апат орнында іргелес жерасты шаруашылығы бар басқа да ұйымдарға хабарлайды;

2) көрсетілген ұйымдардан басқа қоршаған ортаны қорғау жөніндегі органға хабарлайды, су жүргізу және/немесе арна желілерінде апат болған жағдайда санитарлық-эпидемиологиялық қызметке хабарланады.

Ескерту: түнгі уақытта болған ірі апаттар, оның ішінде төтенше жағдайлар мәртебесі бар апаттар туралы ақпараттар елді мекен әкімдігінің кезекшісіне телефон хабар беріледі.

169. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органы мен қаланың жол полициясы апат туралы хабар алғаннан кейін, оны жою үшін өткелдерді жабу қажет болғандықтан, апат орнына өткелді жабу және бұзушылықтарды жою мерзімін анықтау туралы мәселелерін шешу үшін жедел жауапты тұлғаларды жібереді.

170. Апатты жою жөніндегі жұмыстар осы инженерлік желілерді, коммуникациялар мен имараттар пайдаланылатын ұйымға немесе қарамағында осы инженерлік желілерді, коммуникациялар мен имараттар бар ведомстволарға жүктеледі. Орталық көше магистралдарды жұмыстарды жүргізу түнде, екі

кезекті жұмыс тәртібі қолданылып, қысқа мерзімде, толық жарық түсіп тұрған жағдайда автокөлік пен жаяу жүргіншілердің қауіпсіз қозғалысын ұйымдастыру керек.

171. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органында апатты жою жөніндегі жұмыстарды жүргізетін ұйым жұмыс жүргізуге ордер алуы қажет. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органында жер жұмыстарын жүргізуге (суқұбырын, канализацияны, жолдарды өткізу) ордерді алған ұйым мынадай жағдайларда жұмысқа кіріседі:

1) мүдделі тұлғалармен барлық келісімдер бар болса және ол жерде жерасты коммунациялары барын анықтаса;

2) құрылыс материалдарымен, техникамен, көлікпен және механизммен қамтамасыз етілсе;

3) салушы трассаны толық дайындайды (құрылымдарды, қоршауларды бөлшектеу, жасыл екпе ағаштарды қайта отырғызу және басқалар).

172. Асфальт-бетондық жабындыны бұзбай апатты жою жағдайында пайдаланушы ұйым тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органына қайтару талонын береді. Жол киімдерін ашу ордерде көрсетілген тәсілмен, топырақты міндетті түрде үйіндіге шығарумен, кесетін механизмдерді, шой балға мен компрессор – ерекшелік ретінде қолданып жүргізіледі. Траншеяға қайта төгуді мамандандырылған ұйым міндетті түрде тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органының техникалық қадағалаушысы қатысуымен атқарылған жұмыстар жөніндегі актіге қол қояды, бұл жұмыстың әр қабаты (отыз –отыз бес сантиметр) арнайы механизммен тығыздалады және оған су құйылып отырады.

Қысқы уақытта қазылған жерге құрғақ құм себіледі, оның әр қабаты (отыз –отыз бес сантиметр) арнайы механизммен тығыздалады және оған су құйылады, жүретін бөліктің үстіңгі қабатының тозғанын таптап тегістеп, оған төсемтас салады, кейін асфальтбетонды жабу қалпына келтіріледі.

173. Жерасты инженерлік желілерді, коммуникациялар мен имараттарды ауыстырған жағдайда ауыстырылатын желілер, коммуникациялар мен имараттар пайдаланудан алынып тасталады және топырақтан шығарылуы керек. Ауыстырылатын желілер мен имараттарды пайдалану сәулет және құрылыс органдарында тіркелгеннен кейін жіберіледі. Жұмыс жүргізу аяқталғаннан кейін (траншеяны әзірлеу) жұмыстарды орындауға жауапты тұлға жүргізілген жұмыстар актісін ресімдейді.

174. Жер жұмыстарын жүргізгенде инженерлік желілердің жобаға сәйкес келмеген жағдайда осы желілерді қайта өткізуге тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органы нұсқама береді. Нұсқаманы орындамағанда, мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылауға кінәлілерді әкімшілік жауапкершілікке тарту үшін материалдарды береді. Жобаға сәйкестендіру үшін инженерлік желілер мен

олардың жабдықтарын қайта орналастыруға шығындар осы жұмыстарды жүргізетін ұйым есебінен орындалады.

175. Топырақты жолдарды қазған кезде қазуды жүргізген ұйым жұмыстарды аяқтағаннан кейін топырақты қабаттап нығыздап, қайта жабу өткізіледі. Топырақты нығыздау мүмкіндігі болмаған жағдайда "тығыздалмайтын" топырақпен қайта жабу орындалады.

176. Инженерлік желілерді пайдалануға қабылдау люктер мен құдықтарды орнатуды және абаттандыру элементтерін толығымен қалпына келтіруді қоса алғанда, жұмыстарды толығымен аяқтағаннан кейін жүргізіледі.

177. Жұмыс істемейтін имараттарды жою жөніндегі қазулармен байланысты жұмыстар осы қағидалармен белгіленген тәртіпте тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық органынан рұқсат алғаннан кейін жүргізіледі.

3 бөлім. Қала құрылысы қызметінің жүзеге асырылуын бақылау

178. Қала құрылысы қызметінің жүзеге асырылуын бақылау бас жоспарға және басқа қала құрылысты құжаттамаларына, және де осы қағидаларға сәйкес сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік саясатты іске асыруды қамтамасыз етуге бағытталады.

179. Мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органдарының лауазымдық тұлғалары құзыретінің шегінде:

1) қала құрылысы және жобалық құжаттама талаптарын, мемлекеттік қала құрылысы нормативтері мен ережелерін, құрылысқа рұқсаттарды орындау мақсатында жылжымайтын мүлік объектілерін салу, қайта жаңарту, жөндеу сапасына бақылау жүргізу;

2) құрылыс-монтаждау жұмыстарын тоқтата тұру, бекітілген мерзімде жіберілген бұзушылықтарды жою, мемлекеттік стандарттар мен техникалық жағдайларға сәйкес келмейтін құрылыс материалдарын, бұйымдарын, құрылғылар мен жабдықтарды қолдануға тыйым салу туралы нұсқамалар енгізу;

3) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзуда кінәлі тұлғаларды белгіленген тәртіпте әкімшілік жауапкершілікке тарту;

4) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзушылыққа жол берген кінәлі тұлғаларды әкімшілік жауапкершілікке тарту үшін құзырлы органдарға материалдар жіберу.

3.1. Салынған объектілердің құрылысы, пайдалану және қолдану сапасы үшін жауапкершілік

180. Құрылыстың және құрылыс өнімдерінің тиісті сапасын қамтамасыз етуде сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі субъектілеріне қойылатын талаптарды белгілейтін нормалар мен ережелер Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен реттеледі және көлемдік, жазықтық және желілік күрделі ғимараттардың (құрылыстардың, үйлер мен олардың кешендерінің, коммуникациялардың) барлық түрлеріне, соның ішінде оларға қатысты технологиялық және инженерлік жабдықтарға, сондай-ақ құрылыс өнімдерінің (объектілерінің) мақсатына қарамастан, оларды жобалау, салу, құрылыс материалдарын, бұйымдары мен конструкцияларын дайындау (өндіру) жөніндегі жұмыстардың (қызмет көрсетулердің) барлық түрлеріне қолданылады. Құрылыс сапасына құрылыс жұмыстарын орындаушылар жауапты.

181. Сапаның негізгі сипаттамаларын қамтамасыз ету күрделі құрылыс үшін инженерлік ізденістерге, құрылыс материалдарын, бұйымдары мен конструкцияларын жобалауға, дайындауға (өндіруге) және жеткізіп беруге, аяқталмаған объектілер құрылысын тоқтатып қоюға, объектілерді пайдалануға, қабылдауға, күтіп ұстау мен пайдалануға, сондай-ақ оларды кейіннен кәдеге жаратуға қатысушы барлық субъектілердің міндеті болып табылады.

182. Сәулет-құрылыс бақылау, жобаларды сараптамадан өткізу, құрылыс өнімін стандарттау және сертификаттау органдары (қызметтері, лауазымды адамдары), тапсырысшылар, құрылыс салушылар, ізденушілер, жобалаушылар, құрылыста пайдаланылатын өнімді дайындаушылар (өндірушілер) мен жеткізіп берушілер, жұмыс жүргізушілер, аталған өнімнің (объектілердің) меншік иелері (пайдаланушылары, жалдаушылары, жалға алушылары) өз міндеттеріне сәйкес құрылыс өнімінің (объектілерінің) сапасын қамтамасыз етуші субъектілер болып табылады.

3.2. Қорытынды жағдайлар

183. Осы Қағидалар меншік түріне және ведомстволық бағыныштылығына тәуелді емес сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін Қостанай облысы елді мекендері аумағында жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалармен орындалады.