

**Об утверждении Правил прохождения разрешительных процедур на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений в жилых зданиях на территории Республики Казахстан**

*Утративший силу*

Приказ Председателя Комитета по делам строительства Министерства энергетики, индустрии и торговли Республики Казахстан от 17 апреля 2000 г. N 99 Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20.06.2000 г. за N 1161. Утратил силу приказом первого заместителя Премьер-Министра Республики Казахстан - Министра регионального развития Республики Казахстан от 26 июля 2013 года № 163/НК

**Сноска. Утратил силу приказом первого заместителя Премьер-Министра РК - Министра регионального развития РК от 26.07.2013 № 163/НК.**

Во исполнение пункта 1 постановления Правительства Республики Казахстан от 18 октября 1999 года N 1562 P991562\_ "Об единых республиканских правилах прохождения разрешительных процедур на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений в жилых зданиях" приказываю:

1. Утвердить Правила прохождения разрешительных процедур на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений в жилых зданиях на территории Республики Казахстан (далее - Правила).

2. Настоящий Приказ вступает в силу со дня его регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан.

П р е д с е д а т е л ь

УТВЕРЖДЕНЫ:

приказом Комитета  
по делам строительства  
Министерства энергетики, индустрии  
и торговли Республики Казахстан  
от 17 апреля 2000 г. N 99

# Правила

прохождения разрешительных процедур на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений в жилых зданиях на территории Республики Казахстан

## 1. Общие положения

1. Настоящие Правила прохождения разрешительных процедур на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) помещений в жилых зданиях (домах, общежитиях) на территории Республики Казахстан (далее - Правила) являются обязательными для местных исполнительных органов и территориальных служб, в компетенцию которых входит согласование проектов, выдача разрешений на начало производства строительно-монтажных работ, независимо от планируемого их использования по жилому или нежилому назначению, физических и юридических лиц (включая иностранных граждан и юридических лиц, а также лиц без гражданства), участвующих в таких изменениях помещений.

2. Правила являются обязательными при реконструкции, перепланировке или переоборудовании (далее - изменение) принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве отдельной (индивидуальной) собственности отдельных жилых и нежилых помещений в жилых зданиях, а также иных частей здания, являющихся общим имуществом двух и более собственников.

3. В Правилах, применительно к регламентируемым процедурам, используются следующие основные понятия:

1) архитектурно-планировочное задание (АПЗ) - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта, а также обязательные условия и ограничения к проектированию и строительству данного объекта;

2) исходные данные - вспомогательные материалы и/или сведения по местоположению объекта, условия инженерного обеспечения и благоустройства, другие данные градостроительного кадастра;

3) лица, заинтересованные в изменении помещений - физические или юридические лица, имеющие намерение провести реконструкцию, перепланировку или переоборудование отдельных помещений или иных частей здания в своих целях (для проживания, оказания услуг, выпуска продукции, получения прибыли и тому подобное);

4) перепланировка - изменение планировки жилого или нежилого помещений

, сопряженное с изменением границ этого помещения (помещений);

5) переоборудование - изменение помещения, как правило связанное с изменением его функционального назначения, заменой оборудования внутридомовой (внутриквартирной) инженерной системы, установкой иного оборудования, необходимого для выпуска какой-либо продукции, оказания услуг и тому подобное ;

6) реконструкция - изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта ;

7) изменения конструктивных решений - изменения, которые затрагивают несущие и/или ограждающие конструкции (фундаменты, основания, каркас, колонны, балки, ригели, несущие стены, перекрытия и тому подобное) существующих построек (зданий, сооружений) либо изменения конструктивных решений, ранее заложенных в проекте строительства.

## 2. Подготовительный процесс

4. Лица, заинтересованные в изменении жилых и нежилых помещений в жилых зданиях, а также иных частей жилого здания и имеющие соответствующее решение местных исполнительных органов, обращаются с заявлением в органы архитектуры и градостроительства по месту нахождения объекта .

5. В заявлении указываются :

1) фамилия, имя, отчество, почтовый адрес и телефон заявителя (для физических лиц) ;

2) наименование предприятия или организации, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон (для юридических лиц);

3) адрес (местонахождение) помещений (частей здания), подлежащих изменению ;

4) цель изменения помещения или иных частей здания;

5) регистрационный номер налогоплательщика (РНН).

6. К заявлению прилагаются нотариально засвидетельствованная копия документа, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемое помещение либо письменное согласие собственника (сособственников) помещений или иных частей здания на их изменение.

7. Местные органы архитектуры и градостроительства после рассмотрения представленных заявителями документов принимают решение о выдаче архитектурно-планировочного задания (далее - АПЗ) и необходимых исходных данных на разработку проекта изменения помещений (частей здания) или

мотивированном отказе в их выдаче.

Выдача АПЗ означает разрешение на разработку проекта.

8. Отказ в выдаче исходных данных и АПЗ может иметь место:

1) при отсутствии у заявителя соответствующего права собственности на подлежащий изменению объект, либо нотариально засвидетельствованного письменного согласия собственника (сособственников) помещения;

2) если планируемое изменение предполагает использование помещения для вида деятельности, который запрещен или ограничен нормативными правовыми актами или нормативно-техническими документами, принятым в установленном порядке.

Мотивированный отказ выдается заявителю в письменном виде с указанием конкретных нормативных правовых актов и нормативно-технических документов, которым не соответствуют документы заявителя.

9. При устранении заявителем ограничений, на основании которых был получен мотивированный отказ в выдаче исходных данных и АПЗ, повторное заявление рассматривается на общих основаниях.

10. При выдаче исходных материалов и АПЗ местные органы архитектуры и градостроительства, в зависимости от сложности предполагаемых изменений, принимают решение об осуществлении изменения помещений или иных частей здания в следующем порядке:

1) если при технически не сложном изменении, в совокупности: не требующем отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории);

не снижающем расчетную несущую способность конструкций; не ухудшающем противопожарных, санитарных и архитектурно-эстетических качеств;

не оказывающем вредных воздействий на окружающую среду при эксплуатации;

не являющимся объектом, подлежащим проведению государственной вневедомственной экспертизы проектов;

работы осуществляются по согласованному местным органом архитектуры и градостроительства упрощенному проекту (эскизу), выполненному любым лицом. Решение об отнесении планируемых изменений к разряду технически не сложных принимается местными органами архитектуры и градостроительства;

2) при всех иных планируемых изменениях помещений работы должны осуществляться по проекту, выполненному в объеме, установленном АПЗ.

11. Один из вариантов, принятых местными органами архитектуры и градостроительства решений, указанных в пункте 10 настоящих Правил, фиксируется в АПЗ.

В АПЗ также указывается установленная нормами законодательства необходимость проведения экспертизы (экспертиза архитектурно-градостроительной документации) проекта намеченных изменений помещений (частей здания) либо отсутствие такой необходимости.

12. В населенных пунктах, расположенных в сейсмоопасных зонах (районах с возможным сейсмическим воздействием интенсивностью 7 и более баллов), в случаях если планируемая реконструкция или перепланировка требует изменения конструктивных решений, то в АПЗ указывается на необходимость получения заключения специалистов по сейсмостойкому строительству или специализированных организаций, имеющих лицензию на данный вид деятельности.

13. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов в местных органах архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и АПЗ на разработку проекта реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений или иных частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не должны превышать пяти рабочих дней со дня подачи заявления.

### 3. Условия разработки проекта

14. Разработчики проекта обязаны указать в проекте сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по изменению помещений или иных частей здания, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

При необходимости проект сопровождается нотариально засвидетельствованным письменным согласием других собственников, интересы которых затрагивает планируемое изменение помещений (части жилого дома) или перенос границ помещений.

Необходимость указанного согласия других собственников устанавливается в зависимости:

- 1) от планируемых заявителем изменений - местными органами архитектуры и градостроительства при выдаче АПЗ;
- 2) от принятых проектных решений - разработчиком проекта.

15. В населенных пунктах, расположенных в сейсмоопасных зонах, к проекту прилагается заключение о возможности (или невозможности) реконструкции или перепланировки помещений в жилых зданиях существующей застройки, необходимость которого указывается в АПЗ, подготовленное в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.

Указанное заключение должно содержать решения, которые являются конструктивной частью проекта изменений помещений в жилых зданиях (частей

жилых зданий), а в случаях изменений только конструктивных элементов - п р о е к т о м .

16. В случае, указанном в абзаце втором пункта 11 настоящих Правил, проект проходит экспертизу в порядке, установленном действующим законодательством Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н .

#### 4. Согласование проектов и получения разрешения на изменение помещений

17. Разработанный в соответствии с АПЗ и другими исходными материалами проект реконструкции представляется в местные органы архитектуры и градостроительства для согласования.

Местные органы архитектуры и градостроительства рассматривают проект изменения помещений (частей здания) на их соответствие требованиям АПЗ, исходным данным и установленным государственным нормативно-техническим требованиям (условиям, ограничениям).

18. В зависимости от уровня сложности планируемых изменений, их безопасности в ходе реконструкции, перепланировки или переоборудования, а также при последующей эксплуатации, ожидаемого воздействия на устойчивое функционирование здания в целом, прочность и надежность конструкций, окружающую среду или санитарное состояние, местные органы архитектуры и градостроительства проводят необходимые согласования проекта с местными о р г а н а м и :

- 1) противопожарной службы Агентства Республики Казахстан по чрезвычайным ситуациям ;
- 2) санитарно-эпидемиологической службы Агентства Республики Казахстан по делам здравоохранения ;
- 3) экологической службы Комитета охраны окружающей среды Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики К а з а х с т а н .

19. При рассмотрении проекта изменения помещений (частей здания) поданного на согласование, местные органы архитектуры и градостроительства либо согласовывают его, либо отказывают в согласовании при наличии оснований, предусмотренных пунктом 22 настоящих Правил.

20. В случае согласования проекта изменения помещений (частей здания) местным органом архитектуры и градостроительства выдается разрешение на производство строительно-монтажных работ по изменению помещений (частей з д а н и я ) .

21. В случае если проект не прошел согласование местные органы

архитектуры и градостроительства отказывают в выдаче такого разрешения, о чем письменно сообщают об этом лицам, заинтересованным в изменении помещений с обоснованием такого отказа и указанием нормативных правовых актов или нормативно-технических документов, на основании которых отказано.

22. Основанием для отказа в выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ по изменению помещений (частей здания) может иметь место только:

1) если за прошедшее со дня принятия решения местных исполнительных органов о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) время оно потеряло силу;

2) если проект не был утвержден или утвержден с нарушением установленного порядка;

3) при отказе в согласовании проекта органами, указанных в пункте 21 настоящих Правил или наличии отрицательного заключения экспертизы проектов;

4) при несоответствии проекта нормативно-техническим документам.

23. Сроки выдачи разрешения на начало производства работ по изменению помещений (частей здания) или отказа в его выдаче не должны превышать 15 рабочих дней с момента подачи проекта на согласование.

24. Реализация проекта осуществляется только после получения разрешения.

## 5. Технологическое сопровождение процесса реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений

25. Технологическое сопровождение процесса реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (частей здания) по обеспечению соблюдения нормативных требований и соответствия производимых работ утвержденному проекту осуществляют на договорной основе соответствующие территориальные службы Госархстройинспекции.

26. Замена в ходе производства работ, предусмотренных в проекте

несущих строительных конструкций или оборудования на другие, допускается только в порядке, установленном государственными нормативно-техническими документами в области проектирования и строительства.

27. Ввод объектов в эксплуатацию по завершению процесса изменения помещения осуществляется в порядке, определяемом центральным государственным органом, уполномоченным на управление архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью.

6. Ответственность за нарушение Правил  
прохождения разрешительных процедур

28. Ответственность за нарушение Правил прохождения разрешительных процедур устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

(Специалисты: Склярова И.В.,  
Умбетова А.М.)