

**О внесении изменений в решение Акмолинского областного маслихата от 29 сентября 2006 года N 3С-22-10 "Об утверждении Правил застройки территорий населенных пунктов Акмолинской области"**

*Утративший силу*

Решение Акмолинского областного маслихата от 27 апреля 2007 года N 3С-26-6. Зарегистрировано Департаментом юстиции Акмолинской области 8 июня 2007 года N 3225. Утратило силу решением Акмолинского областного маслихата от 28 марта 2013 года № 5С-11-6

**Сноска. Утратило силу решением Акмолинского областного маслихата от 28.03.2013 № 5С-11-6.**

В соответствии с Законом Республики Казахстан " "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" от 23 января 2001 года, на основании постановления акимата области N А-4/137 от 20 апреля 2007 года Акмолинский областной маслихат РЕШИЛ:

1. Внести в решение Акмолинского областного маслихата от 29 сентября 2006 года N 3С-22-10 "Об утверждении Правил застройки территорий населенных пунктов Акмолинской области" (зарегистрировано в Департаменте юстиции Акмолинской области от 10 ноября 2006 года N 3198, опубликовано в газете "Арка ажары" от 21 ноября 2006 года N 132, в газете "Акмолинская правда " от 25 ноября 2006 года N 135-136) следующие изменения:

изложить и утвердить Правила застройки территорий населенных пунктов Акмолинской области в следующей редакции (прилагается).

2. Решение вступает в силу после государственной регистрации в Департаменте юстиции Акмолинской области и вводится в действие со дня официального опубликования.

*Председатель сессии  
Акмолинского*

*областного маслихата*

*Секретарь  
Акмолинского*

**У Т В Е Р Ж Д Е Н О**

**решением Акмолинского  
областного маслихата**

N 3С-26-6 от 27 апреля 2007 года

**Правила**

**застройки территорий населенных пунктов Акмолинской области**

Настоящие Правила застройки территорий населенных пунктов Акмолинской области (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, кодексом Республики Казахстан "Об административных правонарушениях", законами Республики Казахстан: " Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан ", "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" , "О жилищных отношениях" , "Об индивидуальном жилищном строительстве" и иными нормативными правовыми актами определяющие условия и требования по использованию земельных участков субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектированию и застройке территории населенных пунктов, устанавливают порядок прохождения разрешительных процедур на размещение и строительство новых или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости и временных сооружений, регулируют иные отношения, связанные с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Акмолинской области.

## **Раздел 1. Общие положения Глава 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:  
аким - аким района, возглавляющий местный исполнительный орган;  
акимат - местный исполнительный орган, возглавляемый акимом района, осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление на соответствующей территории;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного населенного п у н к т а ;

благоустройство населенного пункта - комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории населенного пункта;

градостроительный регламент - режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых

изменений их состояния, установленных в законодательном порядке;  
государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сбора, учета и анализа информации, необходимой для ведения мониторинга застройки территорий городов и административных районов области;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций, оборудования, связи, транспорта, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городов и населенных пунктов;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов и площадей в городах и населенных пунктах области;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

мониторинг застройки территорий населенных пунктов - система наблюдения за состоянием и изменением объектов недвижимости, которые ведутся по единой методике посредством изучения состояния среды жизнедеятельности;

объекты недвижимости в градостроительстве (далее - объекты недвижимости) - объекты, в отношении которых осуществляется деятельность по использованию, строительству и реконструкции здания, сооружения и земельные участки, на которых эти объекты располагаются;

орган архитектуры - исполнительный орган архитектуры и градостроительства, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный осуществлять регулирование в сфере архитектуры и градостроительства;

орган государственного архитектурно-строительного контроля (орган госархстройконтроля) - исполнительный орган архитектурного и строительного контроля, инспектирования и лицензирования в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

орган коммунального хозяйства - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акимом района осуществлять регулирование в сфере коммунального хозяйства;

орган по земельным отношениям - структурное подразделение местных исполнительных органов района, осуществляющее функции в области земельных отношений;

орган по охране окружающей среды - территориальный и местный орган по охране окружающей среды;

органы государственного надзора - государственные органы, осуществляющие согласование проектных и строительных работ на предмет

соответствия строительным, противопожарным, санитарным, экологическим, природоохранным и иным правилам;

разрешение на производство строительно-монтажных работ - документ, удостоверяющий право собственника, пользователя или арендатора объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений и магистральных инженерных сетей, благоустройство территории;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а также сервитуты;

самовольное строительство - строительство (возведение) самовольных построек (жилые дома, другие строения, сооружения или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, а также созданное без получения на это необходимых разрешений);

строительная площадка - территория, используемая для размещения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ;

строительные нормы и правила - нормативно - технические документы, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении проектирования и строительства.

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газо- и теплоснабжение, связь и т.п.).

В Правилах используются иные понятия, используемые в нормативных правовых актах, в соответствии с которыми разработаны Правила.

## **Глава 2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований**

2. Самовольное строительство объектов различного назначения на территории населенных пунктов Акмолинской области не допускается.

3. При осуществлении застройки и использования земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно собственниками, пользователями (арендаторами) земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости

в соответствии с градостроительными регламентами, правилами застройки, с соблюдением красных линий, установленных проектами планировки, а также с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований. Использование земельных участков должно осуществляться строго в соответствии с целевым назначением.

4. Архитектурные проекты жилых массивов, промышленных предприятий, крупных общественных зданий и комплексов подлежат обязательному рассмотрению на Архитектурно-Градостроительном Совете области.

#### 5. Физические и юридические лица:

осуществляют застройку в соответствии с Правилами и проектами, утвержденными в установленном законодательством порядке;

не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду, памятники истории и культуры, природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

проводят работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с архитектурно-градостроительной документацией, строительными нормами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;

выполняют предписания государственных органов надзора (управления Государственного архитектурно-строительного контроля, департамента Государственного санитарно-эпидемиологического надзора, департамента противопожарной службы), осуществляющих контроль в области градостроительства;

предоставляют организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга застройки территорий, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

безвозмездно передают один экземпляр (копию) проектной документации, а также материалы комплексных инженерных изысканий для строительства в архив местного органа архитектуры и градостроительства, в случае его отсутствия - в архив областного органа архитектуры и градостроительства;

соблюдают требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

### **Глава 3. Государственный градостроительный кадастр и мониторинг застройки территорий населенных пунктов**

6. Отделы государственного градостроительного кадастра административных районов ведут учет вводимых в эксплуатацию объектов и комплексов социальной сферы, инженерной и транспортной инфраструктуры;

7. Сведения государственного градостроительного кадастра, за исключением сведений, составляющих государственную, конфиденциальную и коммерческую тайну, являются общедоступными для граждан и юридических лиц, и представляются в порядке, определенном республиканским государственным органом по управлению архитектурно-градостроительной деятельностью;

8. Сведения мониторинга застройки территорий населенных пунктов подлежат внесению в Государственный Градостроительный кадастр.

### **Глава 4. Полномочия государственных органов**

9. В компетенции акимата в соответствии с законодательством Республики Казахстан входит принятие решений по предоставлению земельного участка (прирезке к имеющемуся дополнительному участку) для целей проектирования, обследования и проведения изыскательских работ, строительства по объектам промышленно-гражданского назначения;

10. В компетенцию акима в соответствии с законодательством Республики Казахстан входит участие через представителей в приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов промышленно-гражданского назначения, индивидуальных жилых домов, дачных строений, временных строений и сооружений, гаражей и хозяйственных построек.

11. К компетенции органа архитектуры и градостроительства района в соответствии с законодательством Республики Казахстан относятся:

1) координация деятельности по реализации, утвержденной в установленном законодательством порядке комплексной схемы градостроительного планирования территории района (проекта районной планировки), генеральных планов сельских населенных пунктов;

2) информирование населения о планируемой застройке территории либо иных градостроительных изменениях;

3) принятие решений о строительстве, инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации строительства незавершенных объектов, проведении комплекса работ по утилизации объектов районного назначения;

4) организация работ по приемке и регистрации в установленном

законодательством порядке объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

5) принятие решений по выбору, предоставлению, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, и изъятию для государственных нужд земельных участков на подведомственной территории для застройки или иного градостроительного освоения;

6) ведение государственного градостроительного кадастра районного (базового) уровня;

7) выдача архитектурно-планировочного задания и необходимых исходных данных на разработку проекта на новое строительство и изменение (реконструкции, перепланировки, переоборудования) жилых и нежилых помещений (отдельных частей) в существующих жилых зданиях (домах, общежитиях). Выдача архитектурно- планировочного задания означает разрешение на разработку проекта;

8) осуществление выдачи в установленном порядке разрешений на производство геодезических работ, инженерно-геологических и других видов изысканий на территории населенных пунктов области, планирование, учет и технической приемки этих работ, ведения дежурно-оперативных планов застройки, регистрационных планов расположения подземных коммуникаций, регистрации и хранения проектных и съемочных материалов населенных п у н к т о в ;

9) ведение совместно с органом по земельным отношениям мониторинга самовольного строительства; в случае выявления самовольных построек принятие мер в соответствии с разделом 6 настоящих Правил, а также иных мер в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

10) исполнение иных, не противоречащих законодательству об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности функций, определенных положением об органе архитектуры.

## **Раздел 2. Регулирование застройки территории населенных пунктов Глава 5. Предоставление прав на земельные участки**

12. Заказчик, намеревающийся осуществить строительство, но не имеющий соответствующего земельного участка, вправе получить (выкупить) право на земельный участок у государства в случаях, предусмотренных законодательством .

13. Порядок предоставления прав на земельные участки регулируется земельным законодательством .

14. При проведении торгов по продаже прав на земельные участки для застройки, к участнику могут быть установлены следующие дополнительные

т р е б о в а н и я :

возмещение убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости:  
переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования ;

строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);

соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;  
благоустройство территории общего пользования.

Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу .

15. При предоставлении земельного участка для строительства орган архитектуры обеспечивает подготовку исходно-разрешительной документации для прохождения заказчиком согласования с государственными органами и эксплуатирующими организациями по размещению объекта строительства, в которой указывается :

месторасположение земельного участка, в том числе: наличие зеленых насаждений, поверхностных водных объектов;

площадь отводимой территории с указанием площади здания, стоянок для транспорта и иных элементов ;

проектные границы участка в соответствии с проектами планировки и проектами застройки территорий и расстояния границ участка до окружающих объектов ;

разрешенное целевое использование земельных участков;  
обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур .

16. При вынесении решения о предоставлении земельных участков для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, гаражей, дачных строений, хозяйственных построек акимат района вправе одновременно разрешить проектирование и строительство на предоставляемом земельном участке.

## **Глава 6. Градостроительные требования к использованию земельных участков в населенных пунктах**

17. Градостроительные требования к использованию земельных участков при их предоставлении для строительства устанавливаются на основании генерального плана населенного пункта, проектов планировки и застройки, а также настоящих Правил .

18. Заказчик, имеющий намерение осуществить строительство объекта,

обязан в соответствии с земельным законодательством получить право на земельный участок для строительства этого объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или землепользования.

Орган архитектуры совместно с органом по земельным отношениям определяет возможность использования земельного участка для строительства объекта в соответствии с генеральным планом населенного пункта и иными актами.

19. После принятия акиматом района решения о предоставлении земельного участка для целей проектирования и (или) строительства между органом архитектуры и застройщиком может заключаться договор освоения земельного участка, которым определяются следующие условия:

- 1) срок освоения земельного участка;
- 2) сроки промежуточного контроля освоения земельного участка;
- 3) условия изъятия земельного участка (права пользования) застройщика в случае невыполнения им графика освоения земельного участка.

Условия изъятия земельного участка (права землепользования) у застройщика должны обеспечить возмещение понесенных им затрат при осуществлении строительства.

## **Глава 7. Разрешение на производство строительно-монтажных работ**

20. Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается на основании заявлений граждан и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации:

местным исполнительным органом области, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов местного значения.

21. Разрешение на строительство подлежит регистрации органом, выдавшим разрешение на строительство.

22. Контроль над осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительным регламентом, строительными нормами и правилами возлагается на орган, выдавший разрешение на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

23. В выдаче разрешения на строительство органами государственного архитектурно-строительного контроля может быть отказано в следующих



осуществить строительство определенного объекта и получившее решение акимата о предоставлении земельного участка под строительство или разрешение на использование земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности или землепользования;

заказчик - юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда на строительство объекта недвижимости и осуществляющее свои обязанности в соответствии с Гражданским Кодексом РК ; заказчиком может быть застройщик или иное лицо, уполномоченное застройщиком, при этом застройщик может передать уполномоченному лицу свои функции во взаимоотношениях с органами государственного надзора и иными государственными органами;

подрядчик - юридическое или физическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда, заключаемым с заказчиком в соответствии с Гражданским Кодексом РК; подрядчик обязан иметь лицензии на осуществление им тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с законодательством .

В случае необходимости по требованию местного исполнительного органа строительная площадка должна быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах - в местах, указанных местными исполнительными органами .

Мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, предусмотренные стройгенпланом, перед началом работ должны быть окончательно согласованы исполнителем работ с Государственной инспекцией безопасности дорожного движения органов внутренних дел. После окончания необходимости в ограничениях, указанные органы должны быть поставлены в известность .

28. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства.

### **Раздел 3. Строительство объектов гражданско-промышленного и иных назначений Глава 9. Проектирование**

#### **1. Общие требования**

29. Разрешительными документами на проектирование объекта являются:

1) решение акимата района о разрешении на проектирование (обследования, проведения изыскательских работ);

2) архитектурно-планировочное задание органа архитектуры и градостроительства .

30. Разрешительные документы оформляются на проведение следующих



## **2. Проектирование строительства и реконструкции**

33. Проектирование нового строительства, реконструкции (реставрации, расширения, капитального ремонта, технического перевооружения) и благоустройства объектов осуществляется в соответствии с решениями акима района и заданием на проектирование, утвержденное заказчиком.

Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (АПЗ), выдаваемым органом архитектуры и градостроительства, с учетом требований санитарных, экологических, противопожарных и строительных норм, законодательства о безопасности дорожного движения. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделке фасадов и внутренних помещений, кровли и чердачных помещений с применением современных строительных и отделочных материалов, систем водоотвода атмосферных осадков с кровель и прилегающих к объекту территорий, озеленения и благоустройства территорий, покрытия проезжих частей улиц и тротуаров, малых архитектурных форм, рекламы, освещения и подсветки в темное время суток.

34. Разработка проекта осуществляется по следующим этапам:

- 1) разработка эскизного проекта;
- 2) разработка рабочего проекта (в том числе раздел "Охрана окружающей среды" );
- 3) экспертиза проекта, в том числе экологическая;
- 4) утверждение проекта заказчиком.

35. Разработанный проект заказчиком представляется на рассмотрение экспертизы. В случае отклонения проекта от строительных норм, требований архитектурно-планировочного задания проект с замечаниями возвращается на доработку с повторным его рассмотрением в установленном порядке.

## **3. Требования к проектированию инженерных сетей и сооружений**

36. Проектирование магистральных инженерных сетей и сооружений осуществляется по заказу эксплуатирующих и иных организаций. Физические и юридические лица, заинтересованные в строительстве магистральных инженерных сетей и сооружений, также могут выступать заказчиками на их проектирование и строительство с последующей передачей на баланс

эксплуатирующих организаций.

Проектирование разводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих функционирование объектов, а также сетей внутри зданий и сооружений независимо от протяженности осуществляется по заказу застройщиков в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций и перспективой развития согласно генерального плана.

37. Проекты инженерных сетей должны выполняться на полноценной топогеодезической основе и подлежат согласованию с органом архитектуры в установленном законодательством порядке.

## Глава 10. Строительство

38. Граждане и юридические лица (заказчики), имеющие положительное заключение органа экспертизы на проектную документацию, по предоставлению акта на право собственности на земельный участок или право землепользования обращаются с заявлением в орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль о предоставлении разрешения на производство строительно-монтажных работ с представлением следующих документов:

заявление по установленной форме;  
решение местного исполнительного органа района о предоставлении земельного участка под строительство;  
утвержденный в установленном порядке проект (эскизный проект);  
государственная лицензия с перечнем видов работ на право осуществления строительно-монтажных работ;  
строительный генеральный план, согласованный с инженерными службами районной организации;  
договор на авторский надзор с проектной организацией (проектировщиком);  
договор на технологическое сопровождение строительства объекта;  
подписки ответственных лиц от генподрядчика и заказчика по установленной форме.

39. По предоставлению заказчиком необходимых документов орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль выдает разрешение на производство работ.

40. Физические и юридические лица вместе с представителями строительной организации оформляют в органах архитектуры соответствующие документы на вынос объекта или комплекса в натуру и несут ответственность за их соблюдение.

41. Застройщик (заказчик), получивший разрешение на производство

строительно-монтажных работ, должен не позднее чем за 7 дней известить представителей соответствующего местного исполнительного органа и органов государственного надзора, которым подконтролен данный объект, о начале работ на строительной площадке.

42. После получения разрешения на производство работ заказчику необходимо представить в орган архитектуры строительный генеральный план и схему отвода участка под строительство для получения разрешения (ордера) на производство земельных работ.

43. Физические и юридические лица, допустившие при строительстве нарушения проекта и качества строительно-монтажных и отделочных работ, несут ответственность согласно действующего законодательства.

44. По завершении строительства объекта или комплекса заказчики обязаны до приемки объекта в эксплуатацию представить в органы архитектуры исполнительную топографическую съемку.

## **Глава 11. Приемка объектов завершенного строительства**

45. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" N№242 от 16 июля 2001 года.

46. Приемка в эксплуатацию объектов производится государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) при полной готовности объекта. Персональный состав государственных приемочных комиссий утверждается акиматом района.

В случаях, если утвержденным проектом это предусмотрено, то к полной готовности могут относиться жилые и общественные здания без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ, устройства чистых полов, установки санитарно-технического оборудования и приборов, электротехнических приборов бытового назначения, газовых и электрических кухонных плит, внутриквартирных дверных блоков, впоследствии выполняемых с учетом возможностей и пожеланий покупателей. При этом наружные отделочные работы по объекту, а также внутренние отделочные работы в помещениях (частях здания) общего пользования должны быть выполнены в полном объеме. Приемка государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) подобных объектов осуществляется только после окончания всех вышеуказанных работ.

47. До оформления государственного акта приемки заказчиком совместно с подрядчиком готовятся акты рабочей комиссии; необходимую исполнительную документацию.

48. Приемка объектов и комплексов в эксплуатацию осуществляется после устранения замечаний рабочей комиссии и оформляется актами государственной приемочной комиссии, утверждаемыми в установленном порядке, либо актами приемочной комиссии.

При наличии разрешения на производство строительно-монтажных работ приемка в эксплуатацию законченных строительством технически несложных объектов заказчиком осуществляется самостоятельно.

Объекты и комплексы, вводимые в эксплуатацию, проходят обязательную регистрацию в службе государственного градостроительного кадастра соответствующего административного района.

49. Утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации объекта в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Гарантийные сроки эксплуатации объектов устанавливаются в соответствии с законодательством.

## **Глава 12. Правила производства работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений**

50. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений лицо, ответственное за производство работ, обязано не позднее, чем за 24 часа до начала работ вызвать на место работ представителей заинтересованных организаций, установить совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений и принять меры к их полной сохранности.

51. Руководители заинтересованных организаций обеспечивают явку своих представителей к месту производства работ и дают исчерпывающие письменные указания условий, необходимых для обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ. Работы по вскрытию дорожных покрытий и разрытию улиц, площадей и других мест общего пользования производятся только при наличии ордера на производство земляных работ выданным уполномоченным органом и согласованным с соответствующими службами района.

52. Лицо, ответственное за производство работ, обязано до начала работ

выполнить

следующее :

- 1) оформить в органах архитектуры ордер на право производства работ;
- 2) установить по границам разрытия ограждения, знаки установленного образца ;
- 3) в местах движения пешеходов подготовить пешеходные мостики с поручнями и обеспечить освещение участка разрытия в ночное время;
- 4) принять меры к обеспечению бесперебойной работы ливневой системы;
- 5) при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов оградить их глухими щитами, гарантирующими их сохранность и обеспечивающие доступ к лоткам и колодцам .

При разрытиях, требующих закрытия проездов, соответствующими знаками ясно обозначается объезд. При необходимости изменения маршрутов автотранспорта, заказчик согласовывает их с акимом района и дорожной полицией, с извещением граждан через средства массовой информации.

53. Запрещается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

54. Доставка материалов к месту выполнения работ допускается не ранее чем за 24 часа до начала выполнения работ.

55. На улицах, площадях и других благоустроенных территориях рытье траншей и котлованов для укладки подземных коммуникаций должно производиться с соблюдением следующих условий:

1) работы выполняются короткими участками в соответствии с проектом производства работ ;

2) работы на последующих участках разрешаются начинать только после завершения всех работ на предыдущем участке, включая восстановительные работы и уборку территорий ;

3) грунт, вынутый из траншеи и котлованов, должен вывозиться с места работ немедленно ;

4) обратная засыпка траншеи должна производиться песчаным, галечниковым грунтом, отсевом щебня или другими малосжимаемыми местными материалами, не обладающими цементирующими свойствами с послойным уплотнением;

5) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам, ширина асфальтобетонного покрытия, которых 4-7 м, асфальтобетонное покрытие восстанавливается на всю ширину существующей дороги, а при ширине более 7 м восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов ,

6) при прокладке телефонной канализации, электрокабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия 1,5-2,0 м, асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров.

Запрещается засыпать землей или строительными материалами зеленые насаждения, крышки колодцев подземных сооружений, водосточные решетки и л о т к и .

56. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, обязано освидетельствовать представителю органов архитектуры соответствие разработки траншеи проекту инженерной сети и оформить данное с о о т в е т с т в и е а к т о м .

57. В случае несоответствия проекту трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительного-монтажных работ органами архитектуры выдается предписание на переукладку этих сетей. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудование для приведения в соответствие с проектом выполняются за счет организации, производившей эти р а б о т ы .

58. При разрытии грунтовых дорог организация, которая производила разрытие, обязана после окончания работ выполнить обратную засыпку с послойным уплотнением грунта. В случае невозможности уплотнения грунта обратную засыпку выполнить "несжимаемым" грунтом, а также провести р е к у л ь т и в а ц и ю з е м л и .

59. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей строительная организация, осуществлявшая их строительство обязана регулярно в течение одного года производить повторное восстановление асфальтобетонного п о к р ы т и я .

60. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных сооружений, до засыпки грунтом строительная организация осуществлявшая их строительство сдает один экземпляр исполнительной документации в органы а р х и т е к т у р ы .

Исполнительная съемка коммуникаций, имеющих люки и колодцы (на прямых участках без углов поворота) может производиться после засыпки траншей и полного восстановления элементов внешнего благоустройства.

61. Исполнительные съемки всех инженерных сетей и их сооружений по одному экземпляру сдаются в местные органы архитектуры. Исполнительный чертеж является паспортом инженерной сети или сооружения и представляет собой план и профиль, выполненные на основании инструментальной геодезической с ь е м к и с т р о я щ е г о с я о б ь е к т а .

62. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственными или рабочими комиссиями, в которые входят представители заказчика, органов архитектуры, органов государственного надзора (управления Государственного архитектурно-строительного контроля,

департамента Государственного санитарно-эпидемиологического надзора, департамента противопожарной службы, территориального управления охраны окружающей среды), генерального подрядчика, субподрядной организации, проектной организации и при необходимости других заинтересованных организаций.

Инженерные сети, вводимые в эксплуатацию проходят обязательную регистрацию в службе государственного градостроительного кадастра соответствующего административного района.

63. Рассмотрев предъявленную документацию, комиссия производит осмотр построенных сооружений в натуре и устанавливает:

- 1) соответствие выполненных работ исполнительным чертежам;
- 2) качество выполненных работ;
- 3) недоделки.

После ликвидации отмеченных комиссией недоделок инженерная сеть принимается в постоянную эксплуатацию.

64. Приемка инженерных сетей в эксплуатацию должна производиться после полного завершения всех работ, включая установку люков, колодцев и полного восстановления элементов благоустройства.

65. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях населенных пунктов несет эксплуатирующая организация или ведомство, в ведении которого находится данная инженерная сеть.

### **Глава 13. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей**

66. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причиной остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в эксплуатации которой находятся эти сооружения, после получения сигнала об аварии обязаны:

1) немедленно вызвать аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;

2) уведомить об аварии орган коммунального хозяйства, дорожную полицию, противопожарную службу, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии. Кроме указанных организаций, в случае нанесения ущерба окружающей среде уведомляется орган по охране окружающей среды, в случае аварии на водопроводных и/или канализационных сетях - санитарно-эпидемиологическая служба.

Если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается дежурному аппарату акима района для координации действий организаций по ликвидации аварии.

67. В случаях, когда работы по ликвидации аварии требуют закрытие проезда, органы дорожной полиции принимают меры к решению вопроса о временном закрытии проезда и маршруте объезда, а также установлении с владельцами поврежденных сетей срока ликвидации повреждений.

68. Работы по ликвидации аварии возлагаются на организацию, допустившую повреждение инженерных сетей и сооружений. Во всех случаях производства работ по ликвидации аварии организация, производящая работы, обязана, не прекращая работы, получить ордер на производство работ в органах архитектуры. Восстановление покрытий, а также других элементов благоустройства должно начаться не позднее двух дней после окончания работ.

69. Если подземные сооружения пришли в негодность, и имеются другие сооружения, которые можно использовать взамен пришедших в негодность, то пришедшие в негодность сооружения исключаются из эксплуатации и извлекаются из грунта.

70. Работы по ликвидации недействующих сооружений и восстановление покрытий в местах разрывов производятся после получения разрешения (ордера) органа архитектуры в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае нарушений условий, указанных в ордере на разрытие, органы архитектуры, коммунального хозяйства и дорожной полиции, иные службы имеют право приостановить начатые работы, обязать устранить допущенные нарушения, взыскать убытки за причиненный ущерб в установленном порядке.

## **Раздел 4. Индивидуальное жилищное строительство**

### **Глава 14. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки**

71. Под индивидуальной жилой (усадебной) застройкой подразумеваются усадебная (коттеджная) и блокированная застройка, при которой каждый жилой дом (квартира) имеют свой приусадебный земельный участок.

72. Архитектурный облик района индивидуальной жилой застройки, его планировочная структура, типы домов, этажность, архитектурное решение фасадов и благоустройство определяются утвержденным проектом детальной планировки данного района, разработанного в соответствии с архитектурно-планировочным заданием органа архитектуры.

73. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном порядке согласно архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и правилам.

74. Размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливаются в соответствии с законодательствами Республики **К а з а х с т а н**.

75. Строительство индивидуального жилого дома осуществляется по эскизному проекту. В проекте отражаются конструктивные и планировочные решения, отвечающие условиям безопасного проживания не ниже минимальных государственных нормативов и стандартов для жилых зданий.

## **Глава 15. Строительство индивидуального жилого дома**

76. Действия заказчика в процессе строительства индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

1) заказчик обращается в акимат района с заявлением о предоставлении земельного участка (приобретает земельный участок на открытых торгах, проводимых государством, или у частного физического или юридического лица) под индивидуальное жилищное строительство;

2) после получения положительного решения акимата (покупки земельного участка), а также получения разрешения на проектирование (АПЗ) и строительство индивидуального жилого дома заказчик осуществляет разработку эскизного проекта и его согласование с органом архитектуры;

3) на основании положительного заключения органа архитектуры заказчик обращается в орган государственного архитектурно-строительного контроля (при строительстве дома свыше одного этажа), в орган архитектуры (при строительстве одноэтажного дома и с мансардой) с заявлением о выдаче разрешения на строительство. Орган государственного архитектурно-строительного контроля или архитектуры обязан выдать разрешение на проведение строительства либо письменный отказ в выдаче разрешения с указанием причин в течении пятнадцати дней. Предоставление заявителем недостаточных и недостоверных сведений (заявочных документов) является мотивом для отказа в выдаче разрешительных документов;

4) после получения разрешения органа государственного архитектурно-строительного контроля или архитектуры заказчик:

заключает договор на выполнение необходимых топогеодезических работ с физическими и юридическими лицами, имеющих соответствующую лицензию;

выполняет строительные и благоустроительные работы в полном объеме;

сдаст завершенный строительством объект в эксплуатацию.

77. Строительство инженерной и транспортной инфраструктур может осуществляться за счет средств заказчиков на добровольной основе, при этом

проект строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур, осуществляемого за счет средств заказчиков, должен быть согласован с органом архитектуры.

78. Инженерное оборудование должно предполагать как подключение к централизованным системам, так и устройство локальных и квартальных автономных сооружений.

79. В период индивидуального жилищного строительства в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия строительной площадки заказчик обязан установить ограждение земельного участка и осуществить иные мероприятия в соответствии с эскизным проектом, согласованным с органом архитектуры.

80. Высота ограждения территории застройки, архитектурные решения и материал конструкций ограждения подлежат согласованию с органом архитектуры.

81. По завершении строительства индивидуального жилого дома заказчик обязан до приемки объекта в эксплуатацию заказать и представить в орган архитектуры топографическую и исполнительную съемки, в том числе по инженерным сетям.

## **Глава 16. Приемка законченного строительством индивидуального жилого дома**

82. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства и ограждения земельного участка согласно проекту принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией, создаваемой акимом района.

Члены приемочной комиссии несут ответственность за приемку в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, не соответствующих строительным нормам и правилам, установленным законодательством.

83. До оформления акта приемки в эксплуатацию индивидуального жилого дома орган архитектуры проверяет наличие разрешительных документов, исполнительную съемку объекта в натуре.

84. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии.

85. Акт приемочной комиссии служит основанием для регистрации заказчиком права собственности на индивидуальный жилой дом.



обособленных участках санитарно-защитных зон от промышленных, коммунальных и транспортных предприятий, в отдалении от жилой застройки.

94. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания должны располагаться на специально отведенных площадках, на магистралях с организацией удобных транспортных подъездов, с соблюдением строительных норм и правил, санитарных, экологических и противопожарных требований.

95. Контейнерные автозаправочные станции могут размещаться на временно резервируемых территориях с соблюдением противопожарных и экологических требований.

96. Допускается объединение на одной площадке станции технического обслуживания, стационарной автозаправочной станции, пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания.

97. Размещение автозаправочных станций и станций технического обслуживания должно осуществляться строго в соответствии с утвержденной схемой их дислокации и с соблюдением норм противопожарных, санитарных и экологических требований.

## **Раздел 6. Контроль за архитектурно-строительной деятельностью Глава 20. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности**

98. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности направлен на обеспечение ведения строительства в соответствии с Генеральными планами населенных пунктов, иной градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и правилами.

99. Должностные лица органов архитектуры и государственного архитектурно-строительного контроля, в пределах компетенции имеют право:

1) запрашивать у субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и получать от них информацию о намечаемых к строительству и строящихся (реконструируемых, расширяющихся, модернизируемых, капитально ремонтируемых) на территории Республики Казахстан объектах и комплексах;

2) запрашивать у заказчиков и получать от них для ознакомления необходимую проектную и исполнительную документацию по данной стройке, а также заключения экспертизы соответствующих проектов;

3) беспрепятственно посещать и проводить оперативные инспекционные проверки качества проводимых строительного-монтажных работ на строящихся (реконструируемых, расширяющихся, модернизируемых, капитально ремонтируемых) объектах и комплексах;

4) отклонять от согласований проекты, не отвечающие нормативным архитектурно-градостроительным, экологическим требованиям, требованиям законодательства о безопасности дорожного движения и архитектурно-планировочным заданиям, выданным органом архитектуры;

5) вносить обоснованные предложения о приостановлении строительно-монтажных, ремонтно-строительных и других видов работ, выполняемых с нарушениями и отклонениями от утвержденной проектной документации, нормативных требований, представляющих угрозу жизни и здоровью людей, могущих повлечь уничтожение исторических и культурных ценностей, в том числе памятников культуры, городских и природных ландшафтов, а также наносящих ущерб собственности, правам и интересам граждан, государства и юридических лиц;

б) направлять материалы в соответствующие государственные органы о привлечении в установленном порядке к административной и иной ответственности лиц, виновных в самовольном строительстве, в нарушении градостроительной дисциплины, действующего законодательства в области архитектуры и градостроительства.

100. Действия и решения органов архитектуры и государственного архитектурно-строительного контроля могут быть обжалованы в суде.

## **Глава 21. Организация архитектурно-строительного контроля**

101. Архитектурно-строительный контроль осуществляют:

1) местный исполнительный орган осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль (управление государственного архитектурно-строительного контроля области);

2) орган архитектуры в пределах своих полномочий;

3) заказчик путем организации технического надзора за строительством и приемки объекта в эксплуатацию;

4) разработчики проектной документации путем ведения авторского надзора за строительством;

5) рабочие, приемочные и государственные приемочные комиссии.

Архитектурно-строительный контроль сопровождается надзорной деятельностью иных государственных органов в рамках полномочий, предусмотренных законодательством.

102. В обязанности должностных лиц, осуществляющих архитектурно-строительный контроль, вменяются:

выявление и анализ причин нарушений государственных нормативов и требований (условий, ограничений), допущенных субъектами архитектурной,

градостроительной и строительной деятельности на территории города; принятие соответствующих их полномочиям мер воздействия, направленных на устранение нарушений государственных нормативов и требований (условий, ограничений), допущенных субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также их последствий;

разработка мероприятий по совершенствованию форм и методов осуществления государственного архитектурно-строительного контроля.

103. Права должностных лиц, осуществляющих архитектурно-строительный контроль, устанавливаются в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 22. Разделение контрольных функций между органом государственного архитектурно-строительного контроля и органом архитектуры**

104. Орган государственного архитектурно - строительного контроля осуществляет контроль за качеством строительства объектов производственного и непроизводственного назначений за исключением случаев, когда контроль за качеством строительства находится в компетенции органа архитектуры в соответствии с пунктом 105 настоящих Правил.

105. Орган архитектуры осуществляет контроль за качеством строительства объектов в следующих случаях:

1) строительство индивидуальных одноэтажных жилых домов, кроме строительства в зонах повышенной сейсмической опасности или с иными особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующими специальных проектных решений и мероприятий при их реализации;

2) возведение временных строений, располагаемых на собственных приусадебных участках или участках садовых и огородных товариществ, а также жилых и (или) хозяйственно-бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства;

3) изменения других технически не сложных строений, предназначенных для личного пользования граждан.

## **Глава 23. Порядок оформления административных материалов к субъектам архитектурной и строительной деятельности**

## **§ 1. Оформление административных материалов органом государственного архитектурно-строительного контроля**

106. В зависимости от установленных нарушений либо отклонений ( несоответствий) от правил и требований (условий, ограничений), предусмотренных государственными нормативами, иных обязательных требований орган государственного архитектурно-строительного контроля (либо государственные инспекторы) может выдавать субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности предписания:

1) о запрещении применения строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, не соответствующих государственным стандартам и техническим условиям ;

2) об устранении заказчиком (застройщиком) и (или) подрядной организацией (предприятием) допущенных нарушений в установленные сроки;

3) о приостановлении строительного-монтажных работ.

107. Право подписи предписаний принадлежит только должностным лицам государственного архитектурно-строительного контроля.

Предписания, выданные органами архитектурно- строительного контроля ( либо государственными инспекторами) в соответствии с законодательством Республики Казахстан, обязательны для исполнения всеми субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

108. Должностные лица после выявления нарушения или получения материалов о выявлении нарушений от органа архитектуры в соответствии с пунктом 112 Правил в срок не более трех суток должны закрепить административное правонарушение протоколом в присутствии двух свидетелей с указанием факта и состава правонарушения с приложением объяснительной.

Протокол об административном правонарушении передается главному государственному строительному инспектору Акмолинской области для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

109. Штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, в сроки, предусмотренные законодательством об административных правонарушениях.

По истечении срока для добровольного исполнения постановление о наложении штрафа направляется органом государственного архитектурно-строительного контроля в суд для принудительного исполнения.

110. Орган государственного архитектурно-строительного контроля контролирует принятие субъектами архитектурной, градостроительной и

строительной деятельности мер к исправлению выявленных нарушений, в случае неприятия таких мер органом государственного архитектурно-строительного контроля осуществляются мероприятия в соответствии с законодательством.

## **2. Реагирование на нарушения строительных норм и правил органом архитектуры**

111. В зависимости от установленных нарушений либо отклонений (несоответствий) от правил и требований (условий, ограничений), предусмотренных правилами и нормативами, иных обязательных требований, орган архитектуры может указать субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на необходимость принятия мер к исправлению допущенных нарушений.

112. В случае серьезных нарушений строительных норм и правил, иных требований, предусмотренных законодательством, которые могут повлечь угрозу жизни и здоровью населения, окружающей среде жизнедеятельности, а также в случае неприятия субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности мер к исправлению допущенных нарушений после получения соответствующего указания в соответствии с пунктом 111 Правил орган архитектуры передает материалы о допущенных нарушениях соответствующему органу для принятия мер в соответствии с пунктами 106-110 Правил, а также принимает иные меры в рамках законодательства Республики Казахстан.

## **Раздел 7. Заключительные положения**

113. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на территории населенных пунктов Акмолинской области независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

114. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Казахстан.