Об утверждении правил застройки территории населенных пунктов Костанайской области

Утративший силу

Решение маслихата Костанайской области от 13 февраля 2009 года № 167. Зарегистрировано Департаментом юстиции Костанайской области 20 марта 2009 года № 3674. Утратило силу - Решением маслихата Костанайской области от 15 июля 2011 года № 416

Сноска. Утратило силу - Решением маслихата Костанайской области от 15.07.2011 № 416.

В соответствии с подпунктом 4) статьи 21 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" Костанайский областной маслихат **РЕШИЛ** :

1. Утвердить правила застройки территории населенных пунктов Костанайской области (прилагается).

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель очередной седьмой сессии, секретарь Костанайского областного маслихата *Г. Сагиев*

Утверждены
решением Костанайского
областного маслихата
от 13 февраля 2009 года № 167

Правила застройки территории населенных пунктов Костанайской области

Настоящие правила застройки территории населенных пунктов Костанайской 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 ", "О рекламе" и иными нормативными правовыми

актами, определяют условия и требования по использованию субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности земельных участков, проектированию и застройке территории населенных пунктов и пригородных зон, 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 населенных пунктов Костанайской области.

Раздел 1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

аким – представитель Президента и Правительства Республики Казахстан, возглавляющий местный исполнительный орган (в случае его создания) и обеспечивающий проведение государственной политики на соответствующей территории, согласованное функционирование всех территориальных подразделений центральных государственных органов Республики Казахстан, руководство исполнительными органами, финансируемыми из соответствующего бюджета, наделенный полномочиями местного государственного управления и функциями самоуправления в соответствии с законодательством Республики Казахстан, ответственный за состояние социально-экономического развития соответствующей территории;

местный исполнительный орган (акимат) - коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом области (города республиканского значения и столицы), района (города областного значения), осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории;

градостроительные регламенты - 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 .

Градостроительные регламенты устанавливаются градостроительной и архитектурно-строительной документацией, выполненной в соответствии с государственными нормативами. Действие градостроительных регламентов

ограничивается в пределах установленного для них срока;

заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются средства для осуществления капитального строительства или которые имеют для этих целей собственные средстҒва и заключают с подрядной организацией договор подряда на капитальное строиҒтельство;

инвестиции - все виды имущества (кроме товаров, предназначенных для личного потребления), включая предметы финансового лизинга с момента заключения договора лизинга, а также права на них, вкладываемые инвестором в уставный капитал юридического лица или увеличение фиксированных активов, используемых для предпринимательской деятельности, а также произведенные и полученные фиксированные активы в рамках договора концессии концессионером (правопреемником);

инвестор - физические и юридические лица, осуществляющие инвестиции в Республике Казахстан;

инженерная инфраструктура - совокупность предприятий (организаций), объектов (зданий и сооружений), коммуникаций и сетей инженерного и коммунального обеспечения, создающая нормальные условия для жизнедеятельности людей, а также устойчивого функционирования производства или обращения товаров и услуг;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов, иных элементов в планировочной структуре населенных пунктов от улиц (проездов, площадей). Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки;

желтые линии - границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями;

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

уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства – центральный государственный орган, осуществляющий руководство в сфере государственного управления архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;

уполномоченный орган по земельным отношениям – структурное подразделение местных исполнительных органов области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), осуществляющее функции в области земельных отношений;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы или услуги по договору подряда и (или) государственному контракту;

разрешение на производство строительно-монтажных работ (далее - разрешение на строительство) **-** документ, предоставляющий право на производство строительно-монтажных работ по объекту установленного назначения на отведенном для этого строительства земельном участке (строительной площадке);

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 сервитута;

строительная площадка - производственная территория, выделяемая в установленном порядке для размещения строительных сооружений, а также машин, материалов, конструкций, производственных и санитарно-бытовых помещений и коммуникаций, используемых в процессе возведения строительных зданий и сооружений;

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети , газо- и теплоснабжение, связь), зданий и сооружений кооператив собственников квартир и другие;

дочернее государственное предприятие "КостанайНПЦзем" - дочернее государственное предприятие по Костанайской области республиканского государственного предприятия "Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства", являющееся специализированным государственным предприятием, ведущим государственный земельный кадастр;

выбор земельного участка - определение земельного участка с установлением его целевого назначения и режима использования;

земельная комиссия - комиссия, создаваемая акиматом, в установленном законом порядке, и рассматривающая вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки;

решения местных исполнительных органов - правовые акты местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы) , районов (городов областного значения), а также акимов городов районного значения, поселков, аулов (сел), аульных (сельских) округов о предоставлении права на земельный участок;

архитектурно-планировочное задание - 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 пункта. При этом установление требований по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов зданий (сооружений), объемно-пространственному решению не допускается;

разрешительные документы - документы, предоставляющие заявителю право на реализацию его замысла по строительству нового или изменению существующего объекта, которые включают:

решение соответствующего местного исполнительного органа о предоставлении по подведомственной территории земельного участка (территории, трассы) под строительство заявленного объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования;

разрешение соответствующего местного исполнительного органа на проведение запрашиваемых изменений существующего объекта (отдельных частей объекта);

объекты (объекты строительства, их комплексы) - здания, а также объемные, плоскостные и линейные сооружения:

жилищно-гражданского назначения;

коммунального назначения, включая инженерные сети;

автомобильные и железные дороги и их инфраструктура;

воздушного и водного транспорта;

мосты, путепроводы, тоннели, продуктопроводы и линии электропередач с инженерными сооружениями;

телекоммуникационной и космической связи;

энергетики, включая здания и сооружения для атомной энергетики;

промышленности, включая здания и сооружения для добывающей промышленности;

сельскохозяйственного, водохозяйственного, ирригационного и (или) гидротехнического назначения;

жилого, производственного и подсобно - хозяйственного назначения в заповедниках, заказниках, рыбопитомниках, лесных, охотничьих и других угодьях;

в военных городках и специальных военных технологических комплексах.

К объектам, в которых намечается произвести изменения, также относятся отдельные жилые и нежилые помещения или части существующего здания (сооружения);

реконструкция - изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и

модернизации изменяемого объекта;

перепланировка - изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

переоборудование - изменение помещения (помещений), как правило, связанное с изменением его (их) функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения, эксплуатации, выпуска какой-либо продукции, оказания услуг и тому подобное;

изменения конструктивных решений - изменения, которые затрагивают несущие и (или) наружные ограждающие конструкции (в том числе фундаменты, основания, каркас, колонны, опоры, балки, ригели, фермы, наружные стены, внутренние несущие стены, перекрытия, лестничные площадки и марши, лифтовые шахты и тому подобное) существующих объектов либо изменения конструктивных решений, ранее заложенных в проекте строительства;

генеральный план населенного пункта - градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, поселка, аула (села) либо другого поселения, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию их территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

зонирование территорий - при градостроительном планировании деление территорий на функциональные зоны с установлением видов градостроительного использования отдельных зон и возможных ограничений по их использованию;

техническая сложность объекта - уровень ответственности объекта строительства по степени технических требований к надежности и прочности оснований и конструкций, устанавливаемых государственными и (или) межгосударственными (международными) нормативами в зависимости от функционального назначения объекта, особенностей его несущих и ограждающих конструкций, количества этажей (конструктивных ярусов), сейсмической опасности или иных особых геологических, гидрогеологических, геотехнических условий места (района) строительства, которые подразделяются на:

первый уровень ответственности - повышенный;
второй уровень ответственности - нормальный;
третий уровень ответственности - пониженный;

технически не сложные изменения - в совокупности не требующие 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 экспертизы проектов, то работы осуществляются по согласованному с местным органом (службой) архитектуры и градостроительства упрощенному проекту (эскизу), выполненному любым лицом. Решение об отнесении планируемых изменений к разряду технически не сложных принимается местными органами (службами) архитектуры и градостроительства;

здание - искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;

эскиз (эскизный проект) - упрощенный вид проектного (планировочного, пространственного, архитектурного, технологического, конструктивного, инженерного, декоративного или другого) решения, выполненный в форме схемы, чертежа, первоначального наброска (рисунка) и объясняющий замысел этого решения;

проект - замысел физических и юридических лиц или государства по обеспечению необходимых условий обитания и жизнедеятельности человека, представленный в форме архитектурной, градостроительной и строительной документации (чертежей, графических и текстовых материалов, инженерных и сметных расчетов);

экспертиза проектов - этап разработки предпроектной или проектной документации, предшествующий принятию заказчиком (инвестором) решения о целесообразности инвестирования проекта и его реализации. Экспертиза заключается в проведении анализа документации и установлении эффективности инвестиций, а также в оценке качества проектов путем установления их соответствия либо несоответствия условиям и требованиям государственных нормативов, направленных на обеспечение государственных, общественных и частных интересов, благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека, устойчивого функционирования проектируемых объектов;

строительная деятельность (далее - строительство) - деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ

по консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;

строительно-монтажные работы - строительная деятельность, включающая:

земляные работы и специальные работы в грунтах;

возведение несущих и (или) ограждающих конструкций зданий и сооружений (в том числе мостов, транспортных эстакад, тоннелей и метрополитенов, путепроводов, трубопроводов, иных искусственных строений);

специальные строительные и монтажные работы по прокладке линейных сооружений;

устройство наружных инженерных сетей и сооружений, а также внутренних инженерных систем;

работы по защите и отделке конструкций и оборудования;

строительство автомобильных и железных дорог;

монтаж (демонтаж) технологического оборудования, пусконаладочные работы;

незавершенное строительство - объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

приемочная комиссия - временный коллегиальный орган, проводящий комплексную проверку готовности объекта (комплекса), контрольное испытание технологического оборудования и инженерных систем и принимающий построенный объект в эксплуатацию;

конкурсная (тендерная) документация - документация, составленная в соответствии с заданием заказчика и включающая порядок и условия (ограничения) проведения конкурса (тендера) на подрядные работы, а также основные технико-экономические показатели объекта строительства;

расчетная стоимость строительства - стоимость строительства объекта (комплекса), определяемая по укрупненным сметным нормативам при разработке предпроектной документации на строительство;

потенциально опасные объекты строительства - объекты, которые по функциональному назначению, технологическим производственным процессам, эксплуатационным характеристикам содержат угрозу возникновения техногенных и (или) экологических бедствий (аварий) с нанесением вреда здоровью и жизни человека, невосполнимого ущерба, нарушения устойчивого функционирования других объектов;

регистрирующие органы – органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В настоящих Правилах также используются понятия, используемые в

Земельном кодексе Республики Казахстан (далее - Земельный кодекс) и постановлении Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года № 1140 "Об утверждении Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка ".

1.2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

2. На территории населенных пунктов строительство зданий и сооружений различного назначения, построенных на земельных участках, не отведенных для этих целей в порядке, установленном Земельным кодексом, или построенных с отклонением от проектов, а также построенных без получения на это необходимых разрешений не допускается.

3. Застройка и использование земельных участков допускаются в строгом соответствии с целевым назначением, определяемым уполномоченным органом области, района (города областного значения) (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами, и отражаемым в идентификационных документах на земельные участки.

4. В целях обеспечения нормального отдыха и спокойствия граждан на территории населенных пунктов не допускается в ночное время производство строительно-монтажных работ, в том числе, производство земляных работ, работ по устройству фундаментов и каркасов зданий, наружных строительно-монтажных работ, погрузочно-разгрузочных работ, и иных работ, сопровождаемых шумом, за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей, систем и коммуникаций.

5. Выполнение физическими и юридическими лицами проектно-изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ, работ по производству строительных материалов, изделий и конструкций (за исключением сертифицируемой продукции) допускается только при наличии у них лицензии, предоставляющей право осуществления указанных видов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

6. Порядок и условия выдачи лицензий определяются законодательством Республики Казахстан о лицензировании.

7. Физические и юридические лица на территории населенных пунктов:

1) осуществляют застройку в соответствии с настоящими Правилами;

2) не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории и культуры и их ансамбли, памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и

благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

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

4) выполняют предписания государственных органов и должностных лиц, осуществляющих контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) оказывают содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющим контроль в области архитектуры, градостроительства и строительства, в реализации ими своих полномочий;

6) предоставляют по уведомлению государственного архитектурно-строительного контроля, необходимую информацию и техническую документацию по строительным объектам, а также заключение экспертизы по соответствующим проектам, в случаях, предусмотренных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

7) предоставляют организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации и технического обследования объектов недвижимости, ведение градостроительного государственного кадастра и мониторинга застройки территории населенных пунктов, доступ к принадлежащим данным физическим и юридическим лицам объектам недвижимости;

8) передают необходимую проектно-сметную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы соответствующим государственным органам и организациям в порядке, установленном законодательством в области архитектуры, градостроительства и строительства;

9) соблюдают требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

Раздел 2.
Регулирование застройки территории населенных пунктов Костанайской области

2.1. Порядок прохождения разрешительных процедур при принятии акиматами постановлений о предоставлении прав на земельные участки

2.1.1. Порядок прохождения разрешительных процедур при испрашивании земельного участка, не связанного со строительством

8. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность граждан и негосударственных юридических лиц, имеющих право на приобретение земельных участков в частную собственность, осуществляется:

1) бесплатно (безвозмездно) в случаях, предусмотренных Земельным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан;

2) на возмездной основе без проведения торгов;

3) на возмездной основе с проведением торгов.

При проведении торгов по продаже прав на земельные участки для застройки, в договоре купли-продажи земельного участка или права аренды земельного участка предусматриваются следующие условия передачи земельного участка:

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

соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

благоустройство территории общего пользования.

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

9. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им прав собственности и (или) землепользования на земельные участки, подают заявление в местный исполнительный орган области, района (города областного значения), акиму города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа по месту нахождения земельного участка.

В заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка; его предполагаемые размеры; местоположение; испрашиваемое право пользования; наличие (отсутствие) другого земельного участка (по земельным участкам, указанным в пункте 2 статьи 50 Земельного кодекса). В случае разработки полезных ископаемых к ходатайству прилагается копия контракта на недропользование.

Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до двух месяцев с момента его поступления, а при предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства рассматривается в

трехнедельный срок.

10. На основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность или землепользование, уполномоченный орган области, района (города областного значения) (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами. Предложения о возможности использования земельного участка предоставляются в комиссию для рассмотрения и подготовки заключения в соответствии с пунктом 2 статьи 43 Земельного кодекса.

11. Срок подготовки предложений о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием и подготовки заключения комиссии по данному вопросу составляет до одного месяца с момента поступления заявления, а при предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства - до двух недель.

12. Орган по земельным отношениям при положительном заключении Земельной комиссии, не позднее срока, указанного в пункте 9 Правил передает копии материалов заявителю для составления землеустроительного проекта.

13. Мотивированный отказ в предоставлении права на земельный участок оформляется решением местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа, и принимается в семидневный срок с момента поступления соответствующего заключения комиссии, а копия вручается заявителю в семидневный срок после принятия решения.

14. Для выполнения землеустроительного проекта заявитель самостоятельно определяет организацию, имеющую соответствующую лицензию. В составе проекта уточняется местоположение, площадь представляемого земельного участка, его границы, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

15. Производство землеустроительного проекта осуществляется землеустроительной организацией, имеющей соответствующую лицензию. Период составления землеустроительного проекта не входит в срок рассмотрения заявления о предоставлении права на земельный участок.

16. Заявитель представляет органу по земельным отношениям разработанный в установленном порядке землеустроительный проект для утверждения и дальнейшего оформления в течение месяца права на земельный участок.

17. Решение местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении соответствующих прав на землю принимается на основе землеустроительного проекта с вручением заявителю копии решения о предоставлении права собственности или права землепользования на земельный участок в семидневный срок с момента принятия решения.

В тех случаях, когда предоставление земельных участков входит в компетенцию вышестоящего исполнительного органа, местный исполнительный орган области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа направляет землеустроительное дело со своим решением вышестоящему органу для принятия окончательного решения.

18. Решение местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа принимается в срок до одного месяца с момента поступления землеустроительного проекта, утвержденного соответствующим уполномоченным органом области, района (города областного значения), а при предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства – до семи дней.

19. Договор о временном возмездном землепользовании (аренды) заключается не позднее 15 календарных дней с даты принятия решения о предоставлении права на земельный участок.

20. Дочернее государственное предприятие по Костанайской области республиканского государственного предприятия "Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства" в установленном порядке формирует материалы для составления земельно-кадастрового дела, включая материалы определения границ земельного участка на местности, готовит идентификационный документ на земельный участок и направляет в орган по земельным отношениям для его подписания и выдачи.

Орган по земельным отношениям регистрирует подписанный идентификационный документ, вручает его заявителю под роспись в журнале регистрации, для ввода в автоматизированную систему государственного земельного кадастра и архивирования.

21. Государственная регистрация права на земельный участок в регистрирующем органе производится в соответствии с Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 "О регистрации недвижимого имущества и сделок с ним".

2.1.2. Порядок прохождения разрешительных процедур при испрашивании земельного участка для строительства объектов

22. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им прав собственности и (или) землепользования на земельные участки для строительства объектов предварительно подают заявление в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы), района (города областного значения), акиму города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа по месту нахождения земельного участка о рассмотрении возможности строительства и осуществления выбора земельного участка в порядке установленном статьей 44 Земельного кодекса и постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года № 425 "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов" .

В письменном заявлении лица (заявителя), имеющего намерение осуществить новое строительство либо изменение существующего объекта, соответственно указываются:

1) фамилия, имя, отчество, адрес и телефон заявителя, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо индивидуальный идентификационный номер (ИИН) - для физических лиц;

2) наименование организации, его государственный регистрационный номер, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо бизнес идентификационный номер (БИН) - для юридических лиц;

3) назначение и основные параметры намечаемого к строительству объекта (расчетная мощность, общая площадь, этажность, вместимость, пропускная способность и тому подобное);

4) обоснование места предполагаемого (желаемого) размещения участка нового строительства;

5) адрес (местонахождение) существующего объекта (помещения, части здания или сооружения), подлежащего изменению, цель изменения и основные параметры намечаемого изменения.

Для получения разрешения на изменение существующих объектов к заявлению прилагаются нотариально засвидетельствованные копия документа, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемый объект либо письменное согласие собственника (сособственников) объекта на намечаемое изменение и его параметры.

23. В случаях если заявитель указывает конкретное место и размеры (границы

) запрашиваемого земельного участка, то местные органы архитектуры и градостроительства запрашивают у него эскизы, обосновывающие пожелание заявителя относительно местоположения участка в системе застройки и основных параметров намеченного (планируемого) объекта строительства.

24. При испрашивании земельного участка для строительства объектов предварительно производится выбор земельного участка, который осуществляют специальные комиссии, создаваемые местными исполнительными органами области, районов (городов областного значения), акимом города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа в пределах своей компетенции по предоставлению земельных участков.

Результаты выбора земельного участка для строительства объекта, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны оформляются уполномоченным органом области, района (города областного значения) актом о выборе земельного участка. К данному акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Заявитель или его доверенное лицо обеспечивают требуемые для отвода земельного участка согласования самостоятельно.

25. Сроки рассмотрения заявлений о предоставлении земельного участка под строительство заявленного объекта, а также дачи мотивированного отказа определяются Земельным кодексом.

Разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования, рассматриваются не более 10 календарных дней для субъектов малого предпринимательства и 30 календарных дней для остальных юридических и физических лиц с момента подачи заявления.

26. В случаях невозможности положительного решения о выдаче разрешения на использование под строительство участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или землепользования, местный исполнительный орган области, района (городов областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа обязан в течение 10 календарных дней с момента обращения ответить заявителю (заказчику) мотивированным отказом, с указанием норм (положений, условий, ограничений, сервитутов) законодательства, в противоречие с которыми вступает его намерение осуществить данное строительство.

Представление заявителем недостаточных, недостоверных либо не соответствующих законодательству или государственным нормативам заявочных документов является основанием для отказа в выдаче разрешительных документов.

2.1.3. Порядок прохождения разрешительных процедур при предоставлении прав на земельные участки для строительства объектов, когда на территории, выбранной под размещение объекта строительства, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации

28. Процедура рассмотрения заявления лица, заинтересованного в предоставлении соответствующего права на земельный участок для строительства объекта, когда на территории, выбранной под его размещение, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации, далее по тексту - застройщика (инвестора), осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 8-26 настоящих Правил.

29. Застройщик (инвестор), намеревающийся реализовать инвестиционный проект по строительству объекта, или, осуществляющий строительство объекта в рамках Государственной (региональной) программы развития жилищного строительства, обеспечивающий государственные интересы и достижение общественно значимых целей, когда на территории выбранной под его размещение, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации, и имеющий положительное заключение земельной комиссии, обращается в акимат с заявлением о согласовании инвестиционного проекта.

30. При согласовании инвестиционного проекта акиматом, застройщик (инвестор) подготавливает проект договора с акиматом о реализации инвестиционного проекта путем принудительного отчуждения, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд, и направляет его в акимат. Акимат заключает с застройщиком (инвестором) договор, где оговариваются условия по реализации инвестиционного проекта и (или) условия реализации государственной (региональной) программы развития жилищного строительства.

31. После подписания договора с акиматом, застройщик (инвестор) заключает договор со специализированным предприятием о работах по принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд.

32. После заключения застройщиком (инвестором) договора со специализированным предприятием, орган по земельным отношениям, силами специализированного предприятия в порядке и сроках, установленных земельным законодательством обеспечивает разработку землеустроительного проекта, проводит обследование земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, составляет акт обследования, осуществляет сбор и подготовку материалов и подготавливает проект решения местного

исполнительного органа о принудительном отчуждении, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных нужд у собственников (землепользователей) и вносит его в акимат.

33. Орган по земельным отношениям осуществляет сбор и подготовку материалов, подготавливает проект решения местного исполнительного органа о принудительном отчуждении, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд у собственников (землепользователей) и направляет его в акимат.

В проекте указываются:

наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;

целевое назначение земельного участка;

площадь земельного участка;

вид права на землю, обременения, сервитуты;

выкупная цена земельного участка или права землепользования в случае предоставления участка за плату, сроки и условия заключения договоров купли-продажи земельного участка;

фамилию, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, у которого производится изъятие, принудительное отчуждение для государственных нужд, в том числе путем выкупа, земельных участков с указанием их размеров;

прочие условия.

Для субъектов малого предпринимательства целевое назначение земельного участка для строительства независимо от видов деятельности устанавливается как обслуживание зданий (строений и сооружений).

34. На основании решения местного исполнительного органа, орган по земельным отношениям, силами специализированного предприятия, в установленные земельным законодательством сроки, осуществляет комплекс необходимых мероприятий по принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа за счет застройщика (инвестора), земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества.

35. Собственник или негосударственный землепользователь земельного участка, при принудительном отчуждении для государственных нужд, с момента получения уведомления о принятии решения о выкупе до достижения соглашения о цене или принятия судом решения о выкупе такого участка может осуществлять принадлежащее ему право на земельный участок и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование данного участка в соответствии с его целевым назначением. При этом собственник земельного участка или негосударственный землепользователь несет риск отнесения на него

затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (строений, сооружений) на таком земельном участке в указанный период.

Если собственник земельного участка или негосударственный землепользователь после принудительного отчуждения для государственных нужд части земельного участка не может использовать по прежнему целевому назначению оставшуюся часть, то выкупается весь земельный участок.

36. Цена за принудительно отчуждаемый, в том числе путем выкупа, для государственных нужд земельный участок определяется в соответствии со статьей 87 Земельного кодекса.

37. Если собственник или негосударственный землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа, местный исполнительный орган, принявший решение о выкупе, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка. Представительство в суде осуществляется уполномоченными лицами.

38. На основании договора выкупа земельного участка или решения суда, специализированное предприятие регистрирует в регистрирующем органе прекращение права собственности на земельный участок и находящееся на нем имущество.

39. Снос находящегося на земельном участке недвижимого имущества производится на основании договора выкупа земельного участка после оплаты за земельный участок, или, на основании вступившего в силу решения суда.

40. Выполнение работ по сносу недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, осуществляется за счет средств застройщика (инвестора) физическим или юридическим лицом, имеющим соответствующую лицензию либо застройщиком (инвестором) самостоятельно на основании разрешения выданного органом государственного архитектурно-строительного контроля.

41. О произведенном сносе находящегося на земельном участке недвижимого имущества составляется акт, подписываемый представителями застройщика (инвестора), акиматом, органом государственного архитектурно-строительного контроля и органом по земельным отношениям.

42. Местный исполнительный орган предоставляет земельный участок иному лицу, подавшему заявление на получение земельного участка, в случаях, если застройщик (инвестор) отказался от предоставленного ему для строительства объекта земельного участка.

При этом предыдущему застройщику (инвестору) возмещаются понесенные им затраты по финансированию выплаченной акиматом при принудительном отчуждении (выкупе) собственникам (негосударственным землепользователям)

компенсации.

43. После регистрации в установленном законодательством порядке, факта сноса находящегося на предоставленном застройщику (инвестору) земельном участке недвижимого имущества, процедура предоставления и оформления прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 16-21 настоящих Правил.

44. В случае отсутствия специализированного предприятия, процедуры, возложенные на специализированное предприятие (оговоренные в параграфе 2.1.3 настоящих Правил) возлагаются на государственный орган по земельным отношениям.

2.1.4. Порядок прохождения разрешительных процедур при принятии акиматами городов и районов постановлений об изменении целевого назначения земельного участка

46. Физические и юридические лица, заинтересованные в изменении целевого назначения земельного участка, подают заявление в местный исполнительный орган области, района (города областного значения), акиму города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа по месту нахождения земельного участка.

47. Заявление об изменении целевого назначения земельного участка рассматривается в срок до тридцати календарных дней с момента его поступления.

48. Орган по земельным отношениям вносит материалы по земельному участку на Земельную комиссию для рассмотрения.

49. Копия решения местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о согласии либо об отказе в изменении целевого назначения земельного участка вручается заявителю в семидневный срок после его принятия.

Отказ в изменении целевого назначения земельного участка должен быть мотивированным.

50. Орган по земельным отношениям после уплаты заявителем в доход бюджета суммы, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предусмотренной законодательством Республики Казахстан при изменении целевого назначения или о предоставлении соответствующего права на земельный участок, заключает договор купли-продажи земельного участка, затем вместе с экземпляром постановления акимата вручает его заявителю и представляет их в Дочернее государственное предприятие по Костанайской области республиканского государственного предприятия "Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства" для

внесения соответствующих изменений в земельно-кадастровое дело.

51. При изменении целевого назначения земельного участка и (или) собственника земельного участка, землепользователя срок переоформления идентификационных документов составляет не более пятнадцати календарных дней.

52. Дочернее государственное предприятие по Костанайской области республиканского государственного предприятия "Государственный научно-производственный центр земельных ресурсов и землеустройства", в установленном порядке формирует материалы для земельно-кадастрового дела, готовит в установленном порядке идентификационный документ на земельный участок и направляет его в орган по земельным отношениям для подписания и выдачи.

2.2. Градостроительные требования к использованию земельных участков

53. Основным градостроительным документом, определяющим условия территориального и градостроительного развития является генеральный план населенного пункта. Другие виды градостроительной и проектно-сметной документации разрабатываются в установленном порядке на основе генерального плана.

Внесение изменений в градостроительную документацию допускается только по решению органа ее утвердившего.

54. Использование земельных участков собственниками либо землепользователями для застройки (включая прокладку коммуникаций, инженерную подготовку территории, благоустройство, озеленение и другие виды обустройства участка) может осуществляться только в соответствии с утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документацией и соблюдением целевого назначения или сервитута, зонирования территории, красных линий и линий регулирования застройки, правил застройки и эксплуатации.

55. С целью учета градостроительных регламентов, орган по земельным отношениям согласовывает делимость земельного участка с органом архитектуры и градостроительства.

2.3. Застройка жилых территорий

56. В структурно-планировочном отношении жилые территории населенных пунктов Костанайской области представлены в виде групп жилых зданий, жилых кварталов, микрорайонов, жилых районов и сложившихся жилых образований,

сформированных поселков.

57. При новом жилищном строительстве необходимо предусматривать формирование жилой среды в виде градостроительных комплексов, обеспечивающих комфортные условия проживания, гарантированный минимум социальных услуг населению и уровень инженерного обеспечения, экономически обоснованный для того или иного типа застройки.

58. Застройка жилых территорий осуществляется на основе архитектурно-градостроительной документации.

59. При проектировании жилых территорий и размещении жилых домов, необходимо предусматривать возможность последующего образования кондоминиумов собственников жилых и нежилых помещений, жилых многоквартирных домов с целью содержания и обслуживания домов и земельных участков, на которых они располагаются.

60. При проектировании комплексов жилых многоквартирных домов следует максимально использовать подземное пространство для размещения автопаркингов, гаражей и сооружений инженерного оборудования с устройством на поверхности детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований.

61. Расчет потребных площадей по обустройству элементов дворового пространства выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием и действующими нормативами.

2.4. Застройка территорий, включенных в пригородную зону городов

62. Земли населенных пунктов, включенных в пригородную зону города, используются на основе генерального плана города, проектов планировки и застройки, земельно-хозяйственного устройства территорий, схем зонирования земель и иной градостроительной документации с учетом развития города.

63. Земли, включенные в зону особого градостроительного регулирования, являются резервными территориями для развития, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования его инженерной и транспортной инфраструктуры.

64. Застройка в зоне особого градостроительного регулирования осуществляется в соответствии с генеральным планом населенных пунктов, расположенных в указанной зоне, согласованным с органом архитектуры и градостроительства города.

65. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам в зоне особого градостроительного регулирования в собственность или

землепользование, или изменение целевого назначения осуществляется местными исполнительными органами в пределах их компетенции, в порядке установленном землеустроительными и градостроительными регламентами.

2.5. Порядок организации проведения строительно-монтажных работ

66. На территории населенных пунктов Костанайской области все виды строительных работ осуществляются при наличии разрешительных документов, выдаваемых застройщикам (заказчикам) местными исполнительными органами, осуществляющими государственный архитектурно – строительный контроль.

67. Разрешение органа государственного архитектурно-строительного контроля оформляются на производство следующих строительно-монтажных работ:

1) новое строительство, реконструкцию (перепланировку, переоборудование), расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт зданий, сооружений и комплексов различного назначения;

2) капитальный ремонт, реставрацию и консервацию, определение охранных зон объектов и сооружений, отнесенных к памятникам истории, археологии, культуры и архитектуры;

3) новое строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений метрополитена, трамвайных путей и сооружений, троллейбусных линий и сооружений;

4) новое строительство, реконструкцию площадей, парков и других зеленых зон различного назначения;

5) снос (постутилизация) строений, земляные работы по планировке территорий, устройство проемов во внешних и внутренних стенах зданий, строений и сооружений, и другие виды работ, в результате которых изменяются функциональное назначение и внешние параметры объекта.

2.6. Проектирование

2.6.1. Предпроектные процедуры

68. Решение местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование участка) под новое строительство либо разрешение на изменение существующих объектов является основанием для получения

заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

69. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в районе предполагаемого строительства по заявке заказчика выдают технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения в запрашиваемых (расчетных) параметрах, требующихся для строительства и устойчивого функционирования введенного впоследствии в эксплуатацию объекта, либо отвечают мотивированным отказом.

Отказ в выдаче технических условий на услуги в запрашиваемых (расчетных) параметрах производится в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях и регулируемых рынках.

70. Сроки рассмотрения заявлений на выдачу архитектурно-планировочного задания для проектирования объектов нового строительства не превышают пяти рабочих дней, а по заявлениям субъектов малого предпринимательства - не более трех рабочих дней с момента подачи заявления.

Сроки рассмотрения представленных заявителями документов местными органами архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно-планировочного задания на разработку проекта изменения (реконструкции, перепланировки, переоборудования) помещений или иных частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не должны превышать трех рабочих дней с момента подачи заявления.

71. По заявлению заказчика местные органы архитектуры и градостроительства выдают заказчику архитектурно-планировочное задание на основании:

1) заявления застройщика (заказчика);

2) правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок;

3) утвержденного задания на проектирование;

4) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

В необходимых случаях к заявлению прилагаются исходные материалы (данные), состав и объемы которых устанавливаются государственными нормативными документами в зависимости от назначения, параметров или местоположения будущего объекта.

72. В архитектурно-планировочном задании содержатся требования:

1) о проведении заказчиком необходимых согласований;

2) решение местного органа архитектуры и градостроительства об отнесении объекта или планируемых изменений к разряду технически несложных или

на оборот;

3) необходимость либо отсутствие необходимости в техническом обследовании здания и его конструкций;

4) об объеме разработки проекта;

5) необходимость либо отсутствие необходимости прохождения экспертизы;

6) необходимость либо отсутствие необходимости получения разрешения в органах государственного архитектурно-строительного контроля;

7) в случае, установленном законодательством получение нотариально засвидетельствованного письменного согласия других собственников или сособственников;

8) в случаях, когда для строительства или реконструкции (перепланировки, переоборудовании, модернизации, реставрации) существующего объекта не требуется отвода (прирезки) земельного участка, а также если для этих целей отсутствует необходимость в дополнительном подключении к источникам инженерного и коммунального обеспечения или увеличения нагрузок, то в архитектурно – планировочном задании делается соответствующая запись.

73. Орган архитектуры и градостроительства отказывает в продлении срока действия архитектурно-планировочного задания в случае изменения градостроительной ситуации в районе застройки.

74. Архитектурно-планировочное задание не выдается:

1) на объекты, строительство которых уже начато;

2) на незаконно построенные объекты.

75. Выданное архитектурно-планировочное задание означает разрешение на разработку проекта в установленном порядке.

76. Основанием для отказа в выдаче архитектурно-планировочного задания является отсутствие у заявителя права собственности, или использование помещения для вида деятельности, который запрещен или ограничен нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами.

77. При устранении заявителем замечаний, на основании которых был получен мотивированный отказ в выдаче исходных данных и архитектурно - планировочного задания, повторное заявление рассматривается на общих основаниях.

2.6.2. Проектирование объектов строительства и реконструкции на территории населенных пунктов Костанайской области

78. Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на право осуществления данного вида работ.

79. Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и

рекомендациям архитектурно-планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно-планировочного задания, застройщик (заказчик) до предоставления проекта на экспертизу и окончательное согласование согласовывает их с органом архитектуры и градостроительства.

80. Проекты застройки разрабатываются в соответствии с нормативными требованиями расположения населенных пунктов Костанайской области.

81. При проектировании объектов в населенных пунктах Костанайской области необходимо учитывать национальные особенности культуры и традиций в архитектуре зданий и сооружений, а также организации застройки.

В целях создания, сохранения и воспроизводства городского зеленого фонда, при проектировании и строительстве объектов необходимо предусматривать озеленение территории.

82. Экспертиза проектов по объектам, возводимым застройщиком (заказчиком) за счет собственных средств и не относящихся к исключительной компетенции государственной экспертизы осуществляется аттестованными физическими лицами (экспертами) или аккредитованными юридическими лицами (экспертными центрами), имеющими лицензию на право осуществления соответствующих видов экспертных работ.

83. Разработанные проекты по объектам, возводимым за счет государственных инвестиций или с их участием, а также по потенциально опасным и технически сложным объектам, установленным законодательством Республики Казахстан, подлежат государственной экспертизе.

84. В целях соблюдения градостроительной дисциплины, надлежащего качества проектирования, обеспечения контроля за реализацией генерального плана населенных пунктов Костанайской области, законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственных нормативов при градостроительном освоении территории населенных пунктов Костанайской области, при проектировании крупных комплексов объектов различного назначения, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации обеспечивает ее согласование с разработчиками (авторами) Генерального плана в части соответствия градостроительным регламентам и плану детальной планировки.

85. Проекты застройки и проектная документация, разрабатываемая при проектировании крупных комплексов объектов различного назначения, вместе с положительным заключением экспертизы и согласованием с разработчиками (авторами) Генерального плана представляется в орган архитектуры и градостроительства для согласования.

86. В случае согласования проекта (положительного заключения) органа архитектуры и градостроительства, проект утверждается застройщиком (

заказчиком) и направляется в орган государственного архитектурно – строительного контроля для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ (строительство).

87. В случае отклонения проекта от строительных норм, требований и рекомендаций архитектурно-планировочного задания, проект возвращается с замечаниями на доработку. Повторное рассмотрение проекта производится в установленном порядке.

2.6.3. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки

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

Нормы предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства устанавливаются в соответствии со статьей 50 Земельного кодекса . Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются проектной, подрядной строительной организацией или собственными силами в установленном законом порядке, согласно архитектурно-планировочного задания, строительных норм, и регулируются настоящими Правилами.

89. В районах индивидуального малоэтажного строительства необходимо:

1) резервировать территории для размещения объектов социально-бытового назначения;

2) осуществлять опережающее строительство улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры.

90. Инженерное оборудование предполагает подключение к централизованным системам, а также и устройство локальных и квартальных автономных сооружений.

2.6.4. Проектирование инженерных сетей и сооружений на территории населенных пунктов Костанайской области

91. Проектирование разводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих функционирование объектов, а также сетей внутри зданий и сооружений, независимо от протяженности, осуществляется по заказу застройщиков (заказчиков), в соответствии с техническими условиями инженерных служб города и архитектурно-планировочным заданием, выданным органом архитектуры и градостроительства.

При этом вводы инженерных коммуникаций электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения в каждую квартиру необходимо предусматривать в местах общего пользования жилого дома для обеспечения беспрепятственного доступа инженерных служб города к запорной

арматуре и приборам учета.

92. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется физическими и юридическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

93. Разработанные проекты инженерных сетей и сооружений подлежат обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) согласовываются в установленном порядке с уполномоченным органом, осуществляющим государственную экспертизу.

94. Разрешение на производство работ на строительство инженерных сетей и сооружений выдается органом государственного архитектурно – строительного контроля на основании проекта, согласованного в установленном порядке, органом архитектуры и градостроительства.

95. По завершению строительства инженерных сетей и сооружений до их засыпки грунтом, застройщик (заказчик) или строительная организация обеспечивает исполнительную геодезическую съемку в масштабе 1:500 вновь построенного участка инженерных сетей силами организации, имеющей лицензию на право проведения соответствующих работ, с последующей регистрацией в заинтересованных организациях, на основании требований технических условий.

96. Приемка в эксплуатацию инженерных сетей осуществляется по завершению их строительства или реконструкции, в установленном порядке приемочной комиссией.

97. Вновь построенные инженерные сети и сооружения регистрируются в органе архитектуры и вносятся в градостроительный кадастр.

2.7. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений

98. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) в установленном порядке обращается в местный исполнительный орган области, района (города областного значения), акиму города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа для предоставления дополнительного земельного участка или изменения целевого назначения участка, принадлежащего ему на праве собственности (землепользования), и в случае положительного решения получает соответствующие правоудостоверяющие документы.

99. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и

нежилых помещений в зданиях и жилых домах, не требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, обращается с заявлением в органы архитектуры и градостроительства о выдаче архитектурно-планировочного задания.

100. Разработанная по архитектурно-планировочному заданию и действующим нормативам проектная документация с заключением экспертизы по проекту, подлежит согласованию органом архитектуры и градостроительства.

101. На основании согласованной органом архитектуры и градостроительства проектной документации и утвержденных основных параметров реконструкции (переоборудовании, перепланировки), орган государственного архитектурно-строительного контроля выдает в установленном законодательством порядке разрешение на производство строительно-монтажных работ.

102. По завершению реконструкции (переоборудования, перепланировки) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах объект подлежит принятию в эксплуатацию государственной приемочной или приемочной комиссией в установленном порядке.

103. Не допускаются пристройки входных групп с витринами к объектам предпринимательства на землях общего пользования, общей долевой собственности кондоминиумов за пределами красных линий и в зоне охраны инженерных сетей.

2.8. Строительство

2.8.1. Разрешение на производство строительно-монтажных работ

104. Разрешение на строительство в целом или на определенный этап выдается органом государственного архитектурно-строительного контроля на основании следующих документов, представляемых застройщиками (заказчиками) :

1) заявление по установленной форме;

2) решение местного исполнительного органа области, района (города областного значения), акима города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа о предоставлении земельного участка для строительства ;

3) положительное заключение экспертизы проектно – сметной документации;

4) государственная лицензия с перечнем видов строительно-монтажных работ

на право осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности генерального подрядчика;

5) подписка ответственного лица за строительством от генерального подрядчика и заказчика в установленной форме;

6) наличие действующих удостоверений по курсу "Сейсмостойкое строительство" (в сейсмических районах).

105. Документы, представленные заявителем для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ, рассматриваются не более четырнадцати календарных дней с момента подачи заявления, в течение этого срока органом государственного архитектурно-строительного контроля выдается разрешение на строительство или мотивированный отказ в выдаче разрешения.

106. Разрешение на строительство действует в течение двенадцати месяцев со дня выдачи. Действие разрешения на строительство также ограничивается сроком действия лицензии заказчика или подрядчика (при подрядном способе строительства) на производство строительно-монтажных работ.

107. Продление срока действия разрешения на следующие 12 месяцев осуществляется на основании заявления заказчика (застройщика) до истечения срока действия разрешения с учетом ранее представленных документов.

108. В случае перехода прав на объекты недвижимости, на строительство (реконструкцию, модернизацию, расширение, капитальный ремонт и другое) которых было выдано разрешение, а также в случае смены подрядчика действие разрешения приостанавливается.

109. В случае изменения целевого назначения объекта строительства, предполагаемых изменений в проектной документации, выданное разрешение на строительство аннулируется.

110. В случае отсутствия согласованной и утвержденной, в установленном порядке архитектурно-строительной документации, органами государственного архитектурно-строительного контроля выдается обоснованный отказ в выдаче разрешения на строительство.

111. Действие разрешения на строительство приостанавливается, в случае, выявления нарушений правил производства работ, отступления от утвержденного проекта и других нарушений требований законодательства, в том числе:

1) несоответствия проектной документации целевому назначению земельного участка;

2) несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам, а также природоохранным, санитарным и противопожарным нормам, требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;

3) несоответствия выполняемых строительно-монтажных работ

утвержденной проектной документации.

При этом застройщику (заказчику) в письменной форме выдается уведомление и соответствующее предписание.

112. Контроль за соответствием выполняемых строительно-монтажных работ разрешению на строительство, градостроительным регламентам, государственным стандартам и нормативам, осуществляется органом государственного архитектурно-строительного контроля.

113. Разрешение на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) не требуется при:

1) реконструкции, перепланировке, переоборудовании, техническом перевооружении, капитальном ремонте объектов, осуществляемых в существующих границах земельного участка (территории, трассы) без изменения конструкций и функционального назначения объекта;

2) капитальном ремонте дорожного покрытия и мощений улиц, площадей, проездов, возведении и обустройстве малых архитектурных форм, открытых декоративных бассейнов, фонтанов, устройства городского оформления, элементов ландшафтной архитектуры и озеленения;

3) строительстве вспомогательных и подсобных строений временного назначения.

2.8.2. Требования по содержанию строительных площадок и по транспортировке грузов

114. Строительная площадка находится в ведении подрядчика с момента выдачи разрешения на производство строительных работ.

Границы строительной площадки определяются строительным генеральным планом, разработанным в соответствии с действующими нормами и правилами, согласованным со всеми заинтересованными органами и службами, и, утвержденным застройщиком (заказчиком), в пределах границ земельного участка указанных в идентификационном документе на земельный участок.

115. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственным стандартам и нормативам, а также требованиям нормативных правовых актов, регулирующих благоустройство на территории населенных пунктов Костанайской области.

116. На период строительства объектов, в целях обеспечения безопасности, жизнедеятельности, исключения отрицательного влияния на благоустройство населенного пункта, недопущения выноса загрязнений, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия стройки, по периметру строительных площадок устанавливается ограждение из

оцинкованного не окрашенного профиля с продольной волной высотой не менее двух метров. Ограждение устанавливается в месячный срок после подписания договора купли-продажи или договора землепользования земельным участком до получения архитектурно-планировочного задания.

Кроме того, в целях исключения загрязнения атмосферного воздуха, взвешенными веществами (пыли) выполняются природоохранные мероприятия в виде укрытия строящегося объекта пылезащитным экраном, обеспечивается чистота строительной площадки, и, в пятиметровой ограждающей зоне вокруг нее.

117. В целях обеспечения безопасности движения при транспортировке строительных материалов и строительного мусора грузовая часть транспортного средства должна быть накрыта соответствующим специальным материалом, позволяющим исключить случаи загрязнения проезжей части и возникновения аварийной ситуации.

2.8.3. Паспорт строительства

118. Информация о заказчиках, подрядчиках (в случае строительства объекта подрядным способом), авторах проекта, лицах, осуществляющих авторский надзор и технологическое сопровождение процесса строительства, сведения о производимых строительно-монтажных работах, результатах авторского надзора, технологического сопровождения, соответствии производимых строительно-монтажных работ требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственным стандартам и нормативам, на строительных объектах производственного, коммунального, жилищного (три и более этажей) назначения, отражаются в паспортах строительства.

119. Форма Паспорта строительства утверждается градостроительным советом области, города. Содержание, порядок учета, ведения, оформления и хранения паспорта строительства определяется органом государственного архитектурно-строительного контроля.

2.8.4. Требования к производству земляных и строительно-монтажных работ

120. Производство земляных и строительно-монтажных работ осуществляется на основании разрешения, выдаваемого местными исполнительными органами в пределах их компетенции, согласно законодательства в области архитектуры, градостроительства и строительства.

121. Разрешение на производство работ оформляется в следующих случаях:

1) снос строений (в целях упорядочения вывоза строительного мусора);

2) земляные работы по отрывке котлованов, прокладке, перекладке и аварийному ремонту инженерных коммуникаций и сооружений, планировке

территорий;

3) строительство инженерных (технологических) тоннелей, коридоров;

4) установка временного ограждения на период строительства и капитального ограждения;

5) асфальтирование, бетонирование, укладка тротуарных плит на пешеходных участках и площадях, строительство парковочных карманов для автотранспорта, другие виды работ, в результате которых, изменяется функциональное использование и внешние параметры объекта;

6) установка рекламных указателей, лайтбоксов, баннеров, билбордов, светофорных объектов, столбов освещения, строительство линий электропередач и опор наружных (воздушных) инженерных коммуникаций;

7) новое строительство, реконструкция, расширение, техническое переоборудование и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов, транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений, трамвайных путей и сооружений, троллейбусных линий и сооружений.

122. Разрешение на строительство (реконструкцию, расширение, модернизацию, капитальный ремонт) подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений оформляется на основании следующих документов :

1) заявки на выдачу разрешения на производство работ с указанием видов работ, согласованной с заинтересованными службами города;

2) разрешительной документации на строительство (при новом строительстве), архитектурно-планировочном задании, проектной документации, заключений уполномоченных государственных органов по проекту, копии лицензии подрядной организации с приложением перечня разрешенных видов деятельности.

123. Разрешение на снос ветхих строений и подлежащих сносу объектов оформляется на основании следующих документов:

1) заявки на выдачу разрешения на производство работ с указанием видов работ, согласованной с заинтересованными службами города;

2) правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок и строение, подлежащее сносу;

3) разработанного проекта производства работ;

4) заключение на снос строения (при необходимости);

5) договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией;

6) договора с подрядной организацией на выполнение работ по сносу строения;

7) государственной лицензии подрядной организации, с приложением разрешенного перечня работ.

124. Разрешение на отрывку котлована оформляется на основании следующих документов:

1) заявки на выдачу разрешения на производство работ с указанием видов работ, согласованной с заинтересованными службами города;

2) право удостоверяющих документов на земельный участок;

3) архитектурно-планировочного задания;

4) топографической съемки местности;

5) строительного генерального плана, согласованного со службами города (орган по чрезвычайным ситуациям, дорожной полиции, пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, службы пассажирских перевозок и автомобильных дорог, благоустройства города);

6) разрешения уполномоченных органов на снос зеленых насаждений (при наличии таковых);

7) договора с подрядной организацией на выполнение работ по отрывке котлована;

8) лицензии подрядной организации, с приложением разрешенного перечня работ;

9) разрешения на снос ветхих строений и подлежащих сносу объектов (при необходимости);

10) разрешения на вынос инженерных сетей (если таковое предусмотрено).

Для оформления органами жилищно-коммунального хозяйства ордера по аварийному и плановому ремонту инженерных сетей правоустанавливающая и проектная документация не требуется. Представляется только ситуационный план повреждения сетей, договор производства работ, решение тендерной комиссии (если таковое предусмотрено).

2.8.5. Приемка объектов завершенного строительства

125. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

126. Приемка в эксплуатацию объектов производится государственной приемочной, приемочной комиссией либо собственником самостоятельно при полной готовности объекта.

127. Персональный состав государственных приемочных комиссий

утверждается акимом.

128. К полной готовности объекта 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, в случаях, когда это предусмотрено проектом строительства.

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 или приемочной комиссиями подобных объектов осуществляется только после окончания всех вышеуказанных работ.

129. В случаях, когда приемка построенных объектов должна осуществляться государственной приемочной комиссией, заказчиком назначается рабочая комиссия.

130. Полномочия и обязательный состав рабочих комиссий определяется законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

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

132. Утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации прав на недвижимое имущество.

133. Гарантийные сроки эксплуатации объектов устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан.

2.9. Индивидуальное жилищное строительство

2.9.1. Строительство, реконструкция, перепланировка индивидуального жилого дома

134. Действия застройщика (заказчика) в процессе строительства индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

1) обращение в местный исполнительный орган района (города областного значения), акиму поселка, аула (села), аульного (сельского) округа с письменным заявлением о предоставлении земельного участка в порядке, установленном

Правилами предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года № 726, либо приобретение земельных участков у физических или юридических лиц;

2) оформление правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок и их регистрация в регистрирующем органе;

3) получение архитектурно-планировочного задания органа архитектуры и градостроительства на проектирование;

4) разработка, проектно-сметной документации (эскизного проекта) согласно архитектурно-планировочному заданию, проектировщиком или собственными силами,

5) экспертиза проектной документации, в случае выполнения проектной документации лицами, не имеющими лицензии на осуществление проектной деятельности, в других случаях необходимость проведения экспертизы проектов осуществляемых за счет застройщика, определяется застройщиком,

6) получение согласования проекта органом архитектуры и градостроительства;

7) строительство, реконструкция, перепланировка индивидуального жилого дома;

8) выполнение исполнительной топографической съемки масштаба 1:500;

9) представление построенного объекта приемочной комиссии для приемки в эксплуатацию;

10) инвентаризация и регистрация вновь построенного объекта недвижимости в регистрирующем органе.

135. Застройщик (заказчик) вводит в эксплуатацию индивидуальное жилое домостроение только после завершения строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

136. В период строительства, реконструкции, перепланировки индивидуального жилого дома в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия строительной площадки застройщик (заказчик) ограждает земельный участок.

137. По завершении строительства, реконструкции, перепланировки индивидуального жилого дома (до приемки объекта в эксплуатацию) застройщик (заказчик) выполняет исполнительную съемку объекта строительства, в том числе по инженерным сетям.

138. Исполнительная съемка подлежит представлению в орган архитектуры и градостроительства.

2.9.2. Приемка завершенного строительством, реконструкцией, перепланирование индивидуального жилого дома

139. Вновь построенные, реконструируемые, перепланируемые индивидуальные жилые дома, после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства и ограждения земельного участка согласно проекта принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией.

140. До оформления акта приемки в эксплуатацию орган архитектуры и градостроительства проверяет исполнительную съемку объекта в натуре и соответствие возведенного объекта недвижимости проекту.

141. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии.

142. Акт приемочной комиссии является основанием для регистрации заказчиком права собственности на индивидуальный жилой дом.

2.10. Долевое жилищное строительство

143. Действия застройщика (заказчика) в процессе строительства долевого жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

1) обращение в местный исполнительный орган с письменным заявлением о предоставлении земельного участка в порядке установленном земельным законодательством, либо приобретение земельных участков у физических или юридических лиц;

2) оформление правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок и их регистрация в регистрирующем органе;

3) получение архитектурно-планировочного задания органа архитектуры и градостроительства на проектирование;

4) разработка, проектно-сметной документации согласно архитектурно-планировочному заданию;

5) экспертиза проектной документации;

6) получение согласования проекта органом архитектуры и градостроительства;

7) обращение в орган государственного архитектурно-строительного контроля с заявлением о выдаче разрешения на строительство;

8) обращение в орган государственного архитектурно-строительного контроля с заявлением о выдаче лицензии застройщика на осуществление деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков, после завершения нулевого цикла застройки объекта строительства;

9) представление построенного объекта приемочной комиссии для приемки в эксплуатацию;

10) инвентаризация и регистрация вновь построенного объекта недвижимости в регистрирующем органе.

2.11. Размещение сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств, принадлежащих населению

144. Выбор, проектирование и строительство на территории населенных пунктов Костанайской области автопаркингов, гаражей и автостоянок осуществляется в соответствии генеральным планом населенных пунктов Костанайской области, градостроительными регламентами и настоящими Правилами с соблюдением строительных норм и правил, экологических, санитарных и противопожарных требований.

Не допускается незаконное строительство гаражей, автостоянок, а также обустройство навесов на действующих автостоянках.

145. При проектировании многоквартирных жилых домов, крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные, пристроенные и/или подземные гаражи и автопаркинги.

146. Заказчиками на строительство автопаркингов, гаражей и автостоянок могут выступать юридические лица, зарегистрированные в установленном порядке, и физические лица при строительстве отдельно стоящего гаража боксового типа, рассчитанного на два машиноместа.

147. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания следует размещать на специально отведенных площадках на общегородских магистралях с организацией удобных транспортных подъездов и в соответствии с утвержденными нормативами. Не допускается строительство стационарных автозаправочных станций и станции технического обслуживания на центральных общегородских магистралях, вблизи объектов массового посещения населения, рек и водоемов.

148. Допускается объединение на одной площадке стационарных автозаправочных станций, станции технического обслуживания, пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания, согласно нормативам.

2.12. Размещение стационарных объектов наружной (визуальной) рекламы на территории населенных пунктов Костанайской области

149. Размещение наружной (визуальной) рекламы в населенных пунктах осуществляется на объектах стационарного размещения рекламы на открытом пространстве за пределами помещений в населенных пунктах на территории

Республики Казахстан в виде плакатов, стендов, световых табло, билбордов, транспарантов, афиш и других объектов наружной (визуальной) рекламы, определенных законодательством Республики Казахстан о рекламе.

Наружная (визуальная) реклама не должна снижать транспортно-эксплуатационные качества дороги, нарушать требования безопасности движения транспортных средств и охраны окружающей среды, иметь сходство с дорожными знаками и указателями, ухудшать их видимость или эффективность восприятия, ослеплять пользователей дороги.

Размещение объекта наружной (визуальной) рекламы в населенных пунктах допускается при наличии разрешения, выдаваемого местным исполнительным органом.

2.13. Правила производства работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

150. В целях предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений, обеспечения безопасности лицо, ответственное за производство работ:

до начала работ, приглашает на место предстоящих работ представителей эксплуатирующих организаций;

совместно устанавливает точное расположение существующих сетей и сооружений;

принимает меры к их полной сохранности.

151. Письменные условия обеспечения сохранности сетей и сооружений при производстве работ выдаются соответствующими эксплуатирующими организациями.

152. Обеспечение явки представителей к месту производства работ возлагается на руководителей эксплуатирующих организаций.

153. Работы по вскрытию дорожных покрытий, разрытию улиц, площадей и других мест общего пользования производятся при наличии согласований с заинтересованными службами.

154. До начала работ организация, ответственная за производство работ, выполняет следующее:

1) в органе государственного архитектурно-строительного контроля получает (при строительстве) разрешение, в органе жилищно-коммунального хозяйства (при ремонте) ордер на право производства работ, выдаваемый на основании согласования эксплуатирующих организаций;

2) устанавливает по границам разрытия жесткие ограждения и соответствующие предупреждающие дорожные знаки установленного образца;

3) в местах движения пешеходов устанавливает пешеходные мостики с

поручнями и обеспечивает освещение участка разрытия в ночное время;

4) принимает меры к обеспечению бесперебойной работы ливневой канализации при наличии;

5) при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов ограждает их глухими щитами, гарантирующими сохранность зеленых насаждений;

6) при разрытиях, требующих закрытия проездов, обозначает схему объезда соответствующими знаками;7) при необходимости изменения маршрутов пассажирского автотранспорта, заказчик согласовывает данные изменения с соответствующими службами города и дорожной полицией с обязательным извещением граждан через средства массовой информации.

155. Не допускается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

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

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

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

3) своевременный вывоз грунта, вынутого из траншеи и котлованов;

4) обратная засыпка траншеи производится песчаным, галечниковым грунтом , отсевом щебня или другими малосжимаемыми (модуль упругости 20 мега паскалей и более) местными материалами, не обладающими цементирующими свойствами, с уплотнением;

5) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам, ширина асфальтобетонного покрытия дорожного полотна которых составляет от четырех до семи метров, асфальтобетонное покрытие восстанавливается на всю ширину существующей дороги, а при ширине более семи метров восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов;

6) при прокладке телефонной канализации, электрических кабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия от полутора до двух метров, асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров, а при ширине асфальтобетонного покрытия два и более метров восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов.

Не допускается засыпка землей или строительными материалами зеленых насаждений, крышек колодцев подземных сооружений, водосточных решеток и

лотков.

157. По окончанию производства работ (разработки траншеи) лицом, ответственным за производство работ, оформляется акт произведенных работ на соответствие проекту инженерной сети.

158. В случае несоответствия проектам трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительно-монтажных работ, орган государственного архитектурно-строительного контроля выдает предписание на перекладку этих сетей. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудования для приведения в соответствие с проектом выполняются за счет организации, производящей эти работы.

159. При разрытии грунтовых дорог организацией, осуществляющей производство работ, по окончанию работ производится обратная засыпка с послойным уплотнением грунта. В случае невозможности уплотнения грунта обратную засыпку необходимо выполнить "несжимаемым" грунтом.

160. Получатель разрешения на производство работ обеспечивает качественное восстановление асфальтобетонного покрытия. В случае появления в местах прокладки инженерных сетей, после восстановления верхнего слоя асфальтобетонного покрытия, просадок, разрушений, получатель разрешения на производство работ в течение одного года производит необходимые дополнительные работы по восстановлению асфальтобетонного покрытия.

161. Смонтированные инженерные сети и построенные инженерные сооружения, до засыпки траншеи грунтом, подлежат топографической съемке (исполнительная съемка). Исполнительная съемка коммуникаций, имеющих люки и колодцы (на прямых участках без углов поворота) производится после засыпки траншей и полного восстановления элементов внешнего благоустройства.

162. Исполнительная съемка всех инженерных сетей и их сооружений передается органу архитектуры и градостроительства. Исполнительный чертеж является паспортом инженерной сети или сооружения и представляет собой план и профиль, выполненные на основании инструментальной геодезической съемки строящегося объекта.

163. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей и сооружений производится рабочими, государственными либо приемочными комиссиями.

164. Полномочия и обязательный состав приемочных и рабочих комиссий определяется законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

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

166. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях города несет эксплуатирующая организация либо ведомство, в ведении которого находится данная инженерная сеть.

167. При производстве работ, связанных с разрытием асфальтобетонного покрытия в IV-I кварталах года, организация, ответственная за производство работ обеспечивает укладку мест разрытия бетонными плитами по всей ширине траншеи и их обслуживание до полного восстановления асфальтобетонного покрытия.

2.14. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей

168. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причинами остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в эксплуатации которой находятся эти сооружения, по получению сигнала об аварии:

1) уведомляют об аварии орган жилищно-коммунального хозяйства, службы благоустройства, дорожную полицию, противопожарную службу, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии;

2) кроме указанных организаций, в случае нанесения ущерба окружающей среде уведомляется уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, в случае аварии на водопроводных и/или канализационных сетях - санитарно-эпидемиологическая служба.

Примечание: информация о крупных авариях, в том числе имеющих статус чрезвычайного происшествия, произошедших в ночное время, телефонограммой сообщается дежурному акимата населенного пункта.

169. Орган жилищно-коммунального хозяйства и дорожная полиция города, по получению сообщения об аварии, для ликвидации которой необходимо закрытие проезда, немедленно направляют ответственных лиц на место аварии для решения вопроса о закрытии проезда и установлении срока ликвидации повреждений.

170. Работы по ликвидации аварии возлагаются на эксплуатирующие данные инженерные сети, коммуникации и сооружения организации либо ведомство, в ведении которых находятся данные инженерные сети, коммуникации и сооружения. Производство работ на центральных уличных магистралях должны вестись в ночное время, в минимальные сроки с применением двухсменного режима работы. При полной освещенности и организации безопасности

движения автотранспорта и пешеходов.

171. Во всех случаях производства работ по ликвидации аварии организация, производящая работы, должна получить ордер на производство работ в органе жилищно-коммунального хозяйства. Организация, получившая ордер в органе жилищно-коммунального хозяйства на производство земляных работ (прокладка водопровода, канализации, дорог), приступает к работам при условии:

1) при наличии всех согласований проекта с заинтересованными организациями и уточнения на месте наличия подземных коммуникаций;

2) полной обеспеченности объекта строительными материалами, техникой, транспортом и механизмами;

3) полностью подготовленной застройщиком трассы (демонтаж строений, ограждений, пересадка зеленных насаждений и другое).

172. В случае ликвидации аварии без нарушения асфальтобетонного покрытия, эксплуатирующей организацией предоставляется в орган жилищно-коммунального хозяйства возвратный талон. Вскрытие дорожных одежд производится способом, указанным в ордере с обязательным вывозом грунта в отвал и применением режущих механизмов, как исключение - компрессоров с отбойными молотками. Обратная засыпка траншей производится специализированными организациями после подписания акта на скрытые работы и в обязательном присутствии технадзора органа жилищно-коммунального хозяйства, где каждый слой послойно (тридцать-тридцать пять сантиметров) уплотняется специальными механизмами и проливается водой.В зимний период место перекопа засыпать сухим песком, послойно (тридцать-тридцать пять сантиметров) уплотняется специальными механизмами и проливается водой, верхний слой износа проезжей части утрамбовать и выложить брусчаткой, с последующим восстановлением асфальтобетонного покрытия.

173. В случае замены подземных инженерных сетей, коммуникаций и сооружений, заменяемые сети, коммуникации и сооружения извлекаются из грунта и исключаются из эксплуатации. Эксплуатация замененных инженерных сетей и сооружений допускается после регистрации в органе архитектуры и градостроительства. По окончанию производства работ (разработки траншеи) лицом, ответственным за производство работ, оформляется акт произведенных работ.

174. В случае несоответствия произведенных земляных работ проекту, орган жилищно-коммунального хозяйства выдает предписание на перекладку этих сетей. При неисполнении предписания передает материалы в государственный архитектурно-строительный контроль для привлечения виновных лиц к административной ответственности. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудования для приведения в соответствие с проектом выполняется

за счет организации, производящей эти работы.

175. При разрытии грунтовых дорог организацией, осуществляющей производство работ, по окончанию работ производится обратная засыпка с послойным уплотнением грунта. В случае невозможности уплотнения грунта обратную засыпку выполнить "несжимаемым" грунтом.

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

177. Работы по выемке недействующих сооружений, связанные с разрытием, производятся только после получения разрешения органа жилищно-коммунального хозяйства в порядке, установленном настоящими правилами.

Раздел 3.
Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

178. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности направлен на обеспечение реализации государственной политики в области архитектуры, градостроительства и строительства в соответствии с генеральным планом и иной утвержденной градостроительной документацией, а также настоящими правилами.

179. Должностные лица органов государственного архитектурно-строительного контроля в пределах их полномочий имеют право:

1) проводить контроль за качеством строительства, реконструкцией, ремонтом объектов недвижимости в целях обеспечения исполнения требований градостроительной и проектной документации, государственных градостроительных нормативов и правил, разрешений на строительство;

2) вносить предписания о приостановлении строительно-монтажных работ, об устранении допущенных нарушений в установленные сроки, о запрещении применения строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, не соответствующих государственным стандартам и техническим условиям;

3) привлекать в установленном порядке к административной ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

4) направлять материалы в компетентные органы для привлечения лиц, виновных в нарушении законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности к административной ответственности.

3.1. Качество в строительстве

180. Нормы и положения, устанавливающие требования к субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в обеспечении надлежащего качества строительства и строительной продукции, регулируются Гражданским кодексом Республики Казахстан и распространяются на все виды объемных, плоскостных и линейных капитальных сооружений (строений, зданий и их комплексов, коммуникаций), включая относящееся к ним технологическое и инженерное оборудование, а также на все виды работ (услуг) по их проектированию, строительству, изготовлению (производству) строительных материалов, изделий и конструкций, независимо от назначения строительной продукции (объектов).

181. Обеспечение основных характеристик качества является обязанностью всех субъектов, участвующих в инженерных изысканиях для капитального строительства, проектировании, изготовлении (производстве) и поставке строительных материалов, изделий и конструкций, строительстве, консервации строительства незавершенных объектов, приемке в эксплуатацию, содержании и эксплуатации объектов, а также их постутилизации.

182. Субъектами, обеспечивающими качество строительной продукции (объектов) в соответствии с их функциями, являются органы (службы, должностные лица) архитектурно-строительного контроля, экспертизы проектов, стандартизации и сертификации строительной продукции, заказчики, застройщики, изыскатели, проектировщики, изготовители (производители) и поставщики используемой в строительстве продукции, производители работ, собственники (пользователи, наниматели, арендаторы) указанной продукции (объектов).

3.2. Заключительные положения

183. Настоящие Правила исполняются физическими и юридическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на территории населенных пунктов Костанайской области независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан