

## Об утверждении правил застройки территорий Жамбылской области

### *Утративший силу*

Решение Жамбылского областного маслихата от 25 июня 2015 года № 38-9. Зарегистрировано Департаментом юстиции Жамбылской области 29 июля 2015 года № 2706. Утратило силу решением маслихата Жамбылской области от 14 декабря 2015 года № 43-38

**Сноска. Утратило силу решением маслихата Жамбылской области от 14.12.2015 № 43-38.**

**Примечание РЦПИ.**

**В тексте документа сохранена пунктуация и орфография оригинала.**

В соответствии со статьей 6 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" и Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" Жамбылский областной маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые правила застройки территорий Жамбылской области
2. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную комиссию областного маслихата по вопросу развития отраслей промышленности, строительства, энергетики, транспорта, связи и предпринимательства
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его государственной регистрации в органах юстиции и вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Председатель сессии  
областного маслихата  
С. Калманбетов*

*Секретарь областного маслихата Б.  
Карашолаков*

Утвержден решением  
Жамбылского областного маслихата  
от "25 июня" 2015 года № 38-9

## Правила застройки

### 1. Общие положения

1. Настоящие Правила застройки территории Жамбылской области (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики

Казахстан от 1 июля 1999 года, Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (далее – Земельный кодекс), Экологическим Кодексом Республики Казахстан от 9 января 2007 года, Кодексом Республики Казахстан от 5 июля 2014 года "Об административных правонарушениях", законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее - Закон), от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", от 3 ноября 1994 года "Об индивидуальном жилищном строительстве", от 3 ноября 1994 года "О рекламе", от 31 января 2006 года "О частном предпринимательстве" и типовыми правилами застройки, утвержденный Приказом Министра Национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года №238 и иными нормативными правовыми актами и 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, изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости и временных сооружений, изменение целевого назначения земельного участка, функционального назначения помещений, ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, снос существующих зданий и сооружений, а также регулируют иные отношения, связанные с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Жамбылской области.

2. Правила устанавливают положения и требования, обязательные для применения местными исполнительными органами, субъектами естественных монополий, органами контроля и надзора в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, а также субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности независимо от форм собственности на объекты застройки и/или реконструкции, включая сети инженерной инфраструктуры, а также собственниками объектов недвижимости в части их эксплуатации и содержания, в том числе при разработке градостроительной документации и проведении ее комплексной градостроительной экспертизы.

3. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

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

2) акимат - коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом области, района осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории;

3) 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;

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

5) земельная комиссия – комиссия создаваемая акиматом, в установленном законом порядке, и рассматривающие вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки;

6) земельно-кадастровый план земельного участка (далее - земельно-кадастровый план) - документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, предоставляемого для целей строительства в черте населенного пункта, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров;

7) выбор земельного участка – определение земельного участка с установлением его целевого назначения и режима использования;

8) проект – замысел физических и юридических лиц 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), в том числе технико-экономического обоснования строительства, и (или) проектно-сметной документации, раскрывающих сущность замысла и возможность его практической реализации;

9) экспертиза проектов – экспертная деятельность, заключающаяся в проведении анализа и оценки качества проектов путем установления соответствия (несоответствия) проектных решений условиям исходных документов (материалов, данных) для проектирования, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, а также соблюдения в проектных решениях и расчетах требований градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов;

10) инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования (водопроводные сети, канализация, теплоснабжение, электрические сети), связи, транспорта (автомобильные дороги, остановки, места для парковки), а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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

12) 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;

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

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

15) 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;

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

17) проект строительства (строительный проект) – включает проектную (проектно-сметную) документацию, содержащую объемно-планировочные, конструктивные, технологические, инженерные, природоохранные, экономические и иные решения, а также сметные расчеты для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства. К проектам строительства также относятся проекты консервации строительства незавершенных объектов и поустутилизации объектов, выработавших свой ресурс

;

18) 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;

19) 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;

20) орган государственного архитектурно-строительного контроля и надзора – структурное подразделение осуществляющего государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов;

21) подрядчик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на соответствующий вид деятельности, выполняющее подрядные работы в сфере строительства по договору подряда или договору о государственных закупках, заключаемому с заказчиком или с инжиниринговой организацией в сфере строительства в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

22) 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;

23) постутилизация объекта – комплекс работ по демонтажу и сносу капитального строения (здания, сооружения, комплекса) после прекращения его эксплуатации (пользования, применения) с одновременным восстановлением и вторичным использованием регенерируемых элементов (конструкций, материалов, оборудования), а также переработкой не подлежащих регенерации элементов и отходов;

24) разрешительные документы – документы, предоставляющие заявителю право на реализацию его замысла по строительству или изменению помещений (отдельных частей) существующих зданий;

25) 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;

26) инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и

строительной деятельности – комплекс услуг (технический и авторский надзоры) , обеспечивающий подготовку и осуществление строительства с целью достижения оптимальных проектных показателей;

27) заказчик (застройщик) – физическое или юридическое лицо, уполномоченное инвестором (либо само являющееся инвестором) осуществлять реализацию проекта по строительству предприятий, зданий, сооружений для собственных или государственных нужд либо в коммерческих целях;

28) технический надзор – надзор за строительством на всех стадиях реализации проекта, включая качество, сроки, стоимость, приемку выполненных работ и сдачу объектов в эксплуатацию;

29) проект детальной планировки – градостроительная документация, разрабатываемая для отдельных частей и функциональных зон города или сельского населенного пункта, а при необходимости – на всю территорию малого города или населенного пункта с численностью населения до 50 тыс. человек.

## **2. Регулирование застройки территории**

### **Общий порядок предоставления прав на земельные участки для строительства**

4. Предоставление земельного участка в землепользование для строительства объекта осуществляется акимом сельских округов районов в пределах их компетенции, в соответствии со статьей 44-1 Земельного кодекса.

5. Проект решения акима о предоставлении права на земельный участок содержит:

фамилию, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, которому предоставляется право на земельный участок;

целевое назначение земельного участка;

площадь земельного участка, в необходимых случаях с учетом его охранной или санитарно-защитной зоны;

вид права на земельный участок, обременения, ограничения;

выкупную цену права землепользования в случае предоставления участка за плату, сроки и условия заключения договоров купли-продажи, аренды земельного участка;

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

прочие условия.

В случае занятости испрашиваемого земельного участка специализированное государственное предприятие, ведущее государственный земельный кадастр, в течение 3 (трех) рабочих дней направляет в отдел архитектуры, градостроительства и строительства акимата района, которая является основанием для отказа в предоставлении права на земельный участок.

Отказ в предоставлении права на земельный участок оформляется заключением отдела архитектуры и градостроительства района, и направляется заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней.

7. В случае поступления положительных заключений и технических условий на подключение к инженерным сетям согласующих органов, отделом архитектуры, градостроительства и строительства района в течение 5 (пяти) рабочих дней подготавливается и направляется окончательный акт выбора земельного участка.

8. Для субъектов малого предпринимательства целевое назначение земельного участка для строительства независимо от видов деятельности устанавливается как обслуживание зданий (строений и сооружений) (ст. 44).

9. При испрашивании земельных участков для индивидуального жилищного строительства заявления (ходатайства) граждан берутся на специальный учет и удовлетворяются по мере подготовки площадок для отвода либо при наличии свободных территорий, используемых для индивидуального жилищного строительства.

При предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на бесплатной основе учитывается наличие или отсутствие у гражданина земельных участков, права на которые были предоставлены государством для индивидуального жилищного строительства.

Сведения о наличии или отсутствии у гражданина таких земельных участков представляются уполномоченным органом в комиссию при акиматах районов для подготовки заключения и принятия решения соответствующим акиматом о предоставлении земельного участка.

10. Акиматы обеспечивают доступность информации о подготовке площадок для отвода и о списках очередности на получение земельного участка для посредством их размещения на специальных информационных стендах и (или) путем опубликования в средствах массовой информации.

При этом не предоставляются земельные участки для строительства без наличия проектов детальной планировки и (или) проектов застройки, выполненных на основании генеральных планов населенного пункта (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью

жителей до пяти тысяч человек), а также комплексных схем градостроительного планирования территории областей.

## **Градостроительные требования к использованию земельных участков**

11. Использование земельных участков в градостроительных целях в Республике Казахстан осуществляется в соответствии с Земельным кодексом, Экологическим кодексом Республики Казахстан, Водным кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" и другими нормативными правовыми актами в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

12. Самовольное строительство объектов различного назначения на территории не допускается.

13. В целях обеспечения комфортных условий проживания и безопасности граждан на территории населенных пунктов не производятся строительно-монтажные работы, сопровождаемые шумом в ночное время, за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей, систем и коммуникаций.

14. Осуществление отдельных видов деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, требующих лицензирования, допускается лишь при наличии лицензии, за исключением деятельности, осуществляемой субъектами прямо предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

15. Физические и юридические лица на территории области:

- 1) осуществляют застройку в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории и культуры, памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, водные и водохозяйственные объекты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий;
- 3) проводят работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, благоустройству земельных участков в соответствии с утвержденной 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) предоставляют по уведомлению органа государственного архитектурно



строительного контроля необходимую информацию и техническую документацию по строительным объектам, а также заключение экспертизы соответствующих проектов;

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

7) передают необходимую проектную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы соответствующим государственным органам и организациям;

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

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

17. Развитие и застройка территорий населенных пунктов осуществляется на основании утвержденных градостроительных проектов.

18. При проектировании комплексов жилых многоквартирных домов следует максимально использовать подземное пространство для размещения автопаркингов, гаражей и сооружений инженерного оборудования с учетом строительных, экологических, санитарных и противопожарных требований.

19. В соответствии с установленными государственными нормативами территории садоводческих и дачных товариществ следует размещать с учетом перспективного развития населенных пунктов за пределами резервных территорий, на расстоянии доступности на общественном транспорте, а также в соответствии с проектом пригородной зоны или проектом районной планировки.

Проектирование и строительство (реконструкция) районов и кварталов индивидуальной жилищной застройки осуществляется комплексно с размещением учреждений и предприятий обслуживания, обеспечением необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры.

20. Планировка и застройка территорий индивидуального жилищного строительства производится в соответствии с действующим законодательством в сфере архитектуры и градостроительства.

21. Площадки для отвода под индивидуального жилищного строительства размещаются в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки и проектом застройки населенного пункта.

22. Размеры жилого дома и других строений, расположенных на закрепленном в установленном порядке земельном участке, определяются индивидуальным застройщиком самостоятельно при условии, что их внешние габариты (в том числе высота) обеспечивают установленные нормативные, санитарные, противопожарные и технические разрывы между этими строениями, а также строениями на смежных земельных участках.

23. Проектирование и строительство кабельных сетей, систем коллективного и индивидуального приема телерадиоканалов в жилых и общественных зданиях осуществляется в соответствии с требованиями государственных нормативно-технических документов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

24. Для обеспечения безопасности населения и сохранения архитектурного облика населенных пунктов размещение спутниковых и эфирных приемных устройств на фасадах и балконах многоквартирных жилых и общественных зданий согласовывается с отделом архитектуры, градостроительства и строительства акимата района и в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.

25. Пригородные зоны включают в себя примыкающие к границе (черте) города земли, предназначенные для развития территории данного города, других населенных пунктов, входящих в пригородную зону, а также выполнения санитарно-защитных функций, размещения мест отдыха населения, садоводческих и дачных обществ.

26. Градостроительные проекты населенных пунктов входящих в пригородную зону согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и строительства акимата района.

27. Размещение временных переносных гаражей из сборных и мобильных конструкций и площадок для хранения автомобилей в населенных пунктах (в жилых кварталах, микрорайонах и так далее) осуществляется по согласованию с отделом архитектуры, градостроительства и строительства акимата района.

28. Решения о предоставлении земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса в придорожных полосах или объектов за их пределами, когда для доступа к ним требуется подъезд, принимаются местным исполнительным органом.

## **2. Предпроектные процедуры**

29. Предпроектные процедуры и выдача исходных материалов (данных) осуществляются в соответствии с Правилами оформления и выдачи исходных материалов (данных) для проектирования, а также прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов (зданий, сооружений, их комплексов и коммуникаций) утверждаемыми в соответствии с подпунктом 23-10) статьи 20 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" .

30. Предпроектная процедура и предоставление исходных материалов (данных) осуществляется с выдачей архитектурно-планировочного задания и технических условия (уточненные) на подключение к инженерным сетям.

Общий срок предпроектной процедуры составляет 6 (шесть) рабочих дней.

31. Срок предпроектной процедуры составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней для следующих объектов строительства:

производственные предприятия, вырабатывающие электрическую и тепловую энергию;

горнодобывающие и обогатительные производственные предприятия;  
производственные предприятия черной и цветной металлургии,  
машиностроительной промышленности;

гидротехнические и селезащитные сооружения (дамбы, плотины),  
обеспечивающие безопасность населенных пунктов и территорий;

линейные сооружения, расположенные за пределами границ населенных пунктов;

магистральные трубопроводы (нефте-, газопровод) с объектами их обслуживания;

высоковольтные линии электропередач и волоконно-оптические линии связи;  
железные дороги с объектами их обслуживания;

автомобильные дороги общего пользования, отнесенные к республиканской сети, включая мосты, мостовые переходы, тоннели, многоуровневые развязки.

Срок предпроектной процедуры по разработке проекта реконструкции (перепланировки и переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий не связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, осуществляемые в существующих границах земельного участка (территории, трассы) составляет 3 (три) рабочих дня.

32. Архитектурно-планировочное задание и технические условия (уточненные) на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения выдается отделом строительства, архитектуры и градостроительства акимата и является основанием для разработки проекта.

33. Технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения являются обязательным приложением к архитектурно-планировочное задание.

34. Заявление на получение архитектурно-планировочное задание и технических условий (уточненных) представляется заказчиком в отделы архитектуры, градостроительства и строительства акимата.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) копия решения о предоставлении соответствующего права на землю или реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий;

2) утвержденное задание на проектирование;

3) эскизный проект;

4) технические условия (предварительные).

35. При реконструкции (перепланировки, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий 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.

36. отделы архитектуры, градостроительства и строительства, акимата не позднее следующего рабочего дня после получения заявления на получение архитектурно-планировочное задание и технических условий направляет запрос на получение технических условий (уточненных) на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения с приложением документов к поставщикам этих услуг.

37. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения запроса направляют в отделы архитектуры, градостроительства и строительства акимата, технические условия (уточненные) с указанием параметров и места присоединения либо обоснованный отказ в выдаче.

38. Срок рассмотрения заявлений на выдачу архитектурно-планировочного задания и технических условий (уточненных) для проектирования объектов не должен превышать 6 (шести) рабочих дней со дня подачи заявления, за исключением объектов, перечисленных в пункте 31 настоящих Правил, или мотивированного отказа в их выдаче не должны превышать 3 (трех) рабочих дней со дня подачи заявления.

39. Архитектурно-планировочное задание и технические условия (уточненные) действует в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденного в составе проектной (проектно-сметной)

документации.

40. В случаях, если реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий намечается в зоне (районе) повышенной сейсмической опасности и требует пересмотра конструктивных решений, то в архитектурно-планировочном задании указывается необходимость получения по данному проекту заключения (специальных технических условий) специализированных организаций по сейсмостойкому строительству (специалистов, имеющих соответствующий аттестат).

41. В случаях, если реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий затрагивает изменение несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также требует отвода дополнительного земельного участка (территории, трассы), об этом делается запись в задании на проектирование, также в архитектурно-планировочном задании указывается необходимость уведомления органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

42. Разработчики проекта изменений, вносимых в существующие (эксплуатируемые) объекты, указывают в проектной документации и в эскизе (эскизном проекте) сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по реконструкции (перепланировке, переоборудованию) помещений (отдельных частей) существующих зданий, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

### **3. Проектирование**

#### **Этап разработки предпроектной и проектной документации**

43. Разработка предпроектной и проектной документации осуществляется физическими и юридическими лицами, имеющими лицензии на соответствующие виды проектных (проектно-изыскательских) работ, в соответствии с Правилами организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика), утверждаемыми в соответствии с подпунктом 23-17) статьи 20 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" от 16 июля 2001 года и с установленными государственными нормативами.

44. Разработанная проектная документация, которая содержит запись автора проекта (главного инженера проекта, главного архитектора проекта) о соответствии проекта или рабочего проекта требованиям государственных (действующих в Республике Казахстан межгосударственных) нормативов, не

подлежит дополнительному согласованию с государственными органами или иными инстанциями, за исключением случаев, предусмотренных законами Республики Казахстан.

45. В случаях, если проектная документация на реконструкцию, техническое перевооружение или капитальный ремонт существующих объектов не требует отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения транспортных или коммуникационных связей, не ухудшает первоначально заложенные архитектурно-эстетические, инженерно-технические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, а также состояния окружающей среды, то дополнительное согласование проектных решений с органами государственного надзора и контроля, другими специализированными организациями не требуется.

46. В соответствии с нормами законодательств Республики Казахстан проектная документация проходит согласования заказчиком (застройщиком):

1) с центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами, уполномоченными государственными органами по изучению и использованию недр, в области использования и охраны водного фонда, в области лесного хозяйства, в области охраны, воспроизводства и использования животного мира, а также с государственным органом в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения - в части экологических требований при использовании земельных ресурсов, недр и минеральных ресурсов, подземных и поверхностных вод, лесных и иных ресурсов растительного мира, ресурсов животного мира;

2) с главным государственным инспектором Республики Казахстан по государственному надзору в области промышленной безопасности или его заместителями - в части строительства, расширения, реконструкции, модернизации, консервации и ликвидации опасного производственного объекта, размещаемого в пределах двух и более областей, а также стратегических объектов;

3) с уполномоченным органом в области использования и охраны водного фонда, водоснабжения, водоотведения, уполномоченным государственным органом в области охраны окружающей среды, уполномоченным органом по изучению и использованию недр, ведомством уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами, уполномоченным органом в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, уполномоченным органом в области ветеринарии, местного исполнительного органа области - в части размещения объекта на водных объектах и (или) водоохраных зонах (кроме водоохраных полос).

47. Та же деятельность на водных объектах, представляющих потенциальную

селевую опасность, согласовывается с уполномоченным органом в сфере гражданской защиты, а на судоходных водных путях – с уполномоченным органом по вопросам водного транспорта.

### **Этап проведения экспертизы проектной документации**

48. Экспертиза проектов проводится в соответствии с Правилами проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенной для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования, утверждаемыми в соответствии с подпунктом 11-5) статьи 20 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

Проведение комплексной вневедомственной экспертизы по принципу "одного окна" со сроком и продолжительностью проведения комплексной вневедомственной экспертизы (включая отраслевые экспертизы), осуществляемой экспертной организацией, устанавливаются договором, заключаемым между исполнителем и заказчиком, но не превышают:

45 (сорок пять) рабочих дней по проектам строительства объектов, являющихся технически сложными объектами I и II уровней ответственности, а также потенциально опасных производственных объектов;

20 (двадцать) рабочих дней по проектам строительства объектов, одновременно являющихся технически не сложными объектами II уровня ответственности, не относящихся к категории потенциально опасных;

10 (десять) рабочих дней по проектам строительства объектов, одновременно являющихся технически не сложными объектами III уровня ответственности, не относящихся к категории потенциально опасных.

### **Этап утверждения (переутверждение) проектной документации**

49. На основании положительного заключения экспертизы проектов утверждается проектно-сметная документация в соответствии с требованиями, установленными государственными нормативными документами, а также Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации) предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утверждаемыми в соответствии с подпунктом 11-6) статьи 20 Закона Республики

Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" .

50. Утверждение (переутверждение) проектной документации на строительство, осуществляемое за счет государственных инвестиций или с их участием, производится приказом соответствующего государственного органа или иного уполномоченного юридического лица с указанием основных утверждаемых технико-экономических показателей.

51. Утверждение проектной документации, на строительство, осуществляемое за счет других источников финансирования, производится решением заказчика (юридического лица или индивидуального предпринимателя) с указанием основных утверждаемых технико-экономических показателей.

52. Разработка проектной документации считается законченной со дня ее утверждения.

## **4. Строительство**

### **Этап строительства**

53. Строительство без утвержденной проектной документации не допускается, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

54. До начала производства строительно-монтажных работ заказчик уведомляет органы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль и надзор о начале производства строительно-монтажных работ.

55. Согласно статье 33 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан государственная архитектурно-строительная инспекция (государственный строительный инспектор) наделяется правом посещения объектов и комплексов после получения уведомления о начале производства строительно-монтажных работ не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления.

56. Организация технического и авторского надзоров за строительством объектов недвижимости осуществляются в соответствии с законодательством в сфере архитектуры и градостроительства.

57. Строительство индивидуального жилого дома осуществляется в соответствии с утвержденными проектом разработанным физическими и юридическими лицами, имеющими лицензии на соответствующие виды проектных (проектно-изыскательских) работ.



## **Изменение существующих жилых и нежилых помещений (реконструкция , перепланировка, переоборудование)**

58. Срок процедуры реконструкции, перепланировки и переоборудования помещений (отдельных частей) существующих зданий, не связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования составляет 10 (десять) рабочих дней.

59. Разработчики проекта изменений, вносимых в существующие (эксплуатируемые) объекты, указываются (определяются) в проектной документации (эскизах, схемах) сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по реконструкции (перепланировке, переоборудованию) помещений (отдельных частей) существующих зданий, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

60. При реконструкции, перепланировке, переоборудовании жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующих отвода дополнительного земельного участка или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) обращается в акиматы районов в соответствии со статьей 44-1 Земельного кодекса.

61. При реконструкции, перепланировке, переоборудовании жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также в случаях изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, получает в отделах строительства, архитектуры и градостроительства акимата архитектурно-планировочное задание на проектирование.

## **5. Ввод в эксплуатацию завершенных строительством объектов**

62. Приемка построенных объектов регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан и Законом об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также Постановлением Правительства Республики Казахстан от 15 октября 2001 года "Некоторые вопросы реализации Закона Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности".

63. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта производится заказчиком при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ

утвержденному проекту. Сроки проведения процедуры составляют 17 календарных дней.

Приемка в эксплуатацию построенного объекта оформляется в соответствии с формами заключения о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту, декларации о соответствии, акта приемки объекта в эксплуатацию, утверждаемыми в соответствии с подпунктом 22-1) статьи 20 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

В отдельных случаях, предусмотренных статьей 74 Закона, приемка в эксплуатацию построенного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно.

64. При наличии соответствующего решения отделов архитектуры, градостроительства и строительства акимата.

собственник (заказчик, инвестор, застройщик) самостоятельно осуществляет приемку в эксплуатацию завершенных строительством технически не сложных объектов.

65. Приемка построенного объекта в эксплуатацию оформляется актом.

Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подлежит утверждению заказчиком.

Датой ввода в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию заказчиком.

66. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подписывается заказчиком, подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, на основании декларации о соответствии и заключений о соответствии выполненных работ проекту и качестве строительно-монтажных работ.

67. Общий порядок приемки объектов в эксплуатацию регламентирован статьей 73 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

68. Эксплуатация построенного объекта без утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию не допускается.

69. Основанием для регистрации объекта в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, является утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию, зарегистрированный в отделах архитектуры, градостроительства и строительства акимата.

70. Приемка объекта от подрядчика (генерального подрядчика) осуществляется заказчиком совместно с техническим и авторским надзорами.

71. После получения от подрядчика (генерального подрядчика) письменного

извещения о готовности объекта к приемке в эксплуатацию заказчик осуществляет приемку объекта в эксплуатацию.

72. Со дня получения извещения от подрядчика (генерального подрядчика) о готовности объекта заказчик запрашивает у подрядчика (генерального подрядчика), лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры, декларацию о соответствии, заключения о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту.

Подрядчик (генеральный подрядчик) и лица, осуществляющие технический и авторский надзоры, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения запроса от заказчика представляют декларацию о соответствии, заключения о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту либо отрицательные заключения.

73. Заказчик на основании декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту совместно с подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, проверяет исполнительную техническую документацию на предмет наличия и комплектности, осмотреть и принять объект в эксплуатацию по соответствующему акту.

74. В случае выявления нарушений утвержденных проектных решений и государственных (межгосударственных) нормативов, а также при наличии отрицательных заключений заказчик принимает объект в эксплуатацию после устранения подрядчиком (генеральным подрядчиком) нарушений.

75. Предоставление заказчику проектной (проектно-сметной) документации, декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ не снимает с исполнителей подряда на проектные и строительно-монтажные работы, с лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры, ответственности за выполненные работы при проектировании, строительстве, приемке и вводе объекта в эксплуатацию.

## **7. Иные требования**

76. Демонтаж и снос зданий и сооружений (постутилизация) осуществляется в соответствии с установленными государственными нормативами.

Примечание. Правила застройки населенных пунктов, разрабатываемые местным исполнительным органом на основе настоящих Правил в зависимости от климатических, геологических, гидрогеологических и сейсмических факторов населенного пункта могут быть дополнены иными положениями, устанавливающими упрощенную процедуру размещения объектов (комплексов)

и предоставления исходных материалов (данных) для их проектирования и строительства, и не противоречащими действующим законодательствам Республики Казахстан.

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