Реквизиты:
БИН 020 340 001 190
IBAN KZ9894805KZT22034058
Банк АО «Евразийский Банк»
БИК EURIKZKA

KZ Стройэксперт

Адрес:
ул. Сатпаева, дом 30/2-9
Бостандыкский район,
г. Алматы – индекс 050057
Республика Казахстан

исх: Alz-06
Дата: вторник, 29 марта 2022 г.

Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития РК

Тема: о завершении инжиниринговых услуг

ТОО «KZ Стройэксперт» является аккредитованной организацией по осуществлению инжиниринговых услуг по техническому надзору.

Имея многолетний опыт оказания услуг в указанной выше сфере, являясь постоянным и одним из наиболее активных участников всевозможных платформ по совершенствованию законодательства в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, наша компания в ходе реализации строительных объектов сталкиваться с понятием завершения оказания услуг.

В своей деятельности ТОО «KZ Стройэксперт» руководствуется исключительно буквой закона, и выражает нетерпимость к фактам нарушения закона.

Согласно пункта 6 Правил оказания инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (*далее – Правил*) технический надзор осуществляется: за строительством зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения с целью обеспечения систематического проверки и приемки завершенных этапов строительно-монтажных работ.

Согласно подпунктом 3 пункта 2 статьи 34-2 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности заказчик строительства обязан обеспечить строительство объекта с сопровождением технического и авторского надзоров.

Согласно подпунктов 1, 2, 3, 4, 5, 8 пункта 14 Правил организации деятельности и осуществления функции заказчика (застройщика) заказчик, получивший письменное извещение от подрядчика (генерального подрядчика) о готовности объекта к приемке в эксплуатацию и комплекта исполнительной документации, осуществляет приемку объекта в эксплуатацию в соответствии с главой 11 Закона:

1) организовывает комплексную проверку готовности объекта;

2) определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки;

3) при необходимости обеспечивает организацию и проведение пусконаладочных работ на объекте;

Исп. Альжанова Н.Е.
Моб: +7 775 215-38-31

4) запрашивает у подрядчика, лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры, подписанные заключения о качестве строительно-монтажных работ, заключение о соответствии выполненных работ проекту и декларацию о соответствии, утвержденные приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 апреля 2017 года № 235 "Об утверждении форм заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту, декларации о соответствии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15150);

5) на основании декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту совместно с подрядчиком, лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, проверяет исполнительную техническую документацию на предмет наличия и комплектности (в том числе, инженерно-геодезические изыскания (исполнительную съемку)), осматривает и принимает объект в эксплуатацию по форме акта приемки объекта в эксплуатацию, утвержденной приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 апреля 2017 года № 234 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15141).

Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подписывается заказчиком, подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, на основании документов указанных в подпункте 4) настоящего пункта.

Дата подписания акта приемки в эксплуатацию считается датой его утверждения и датой ввода объекта в эксплуатацию.

Со дня ввода объекта в эксплуатацию, расходы связанные с содержанием объекта несет заказчик;

8) в течение одного дня после утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, направляет в акционерное общество Государственная корпорация "Правительство для граждан" утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта и документов предусмотренных в подпункте 4) настоящего пункта.

Акт оказания услуг (выполнения, приёма-сдачи работ) – двусторонний документ, отражающий *факт оказания услуги (выполнения работы)*, ее стоимость и сроки этих отношений. Он составляется с целью зафиксировать выполнение услуги или работы согласно договора.

В соответствии со ст. 147 Гражданского кодекса Республики Казахстан сделками признаются правомерные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Если отсутствует специальная направленность правомерных

Реквизиты:
БИН 020 340 001 190
IBAN KZ9894805KZT22034058
Банк АО «Евразийский Банк»
БИК EURIKZKA

KZ Стройэксперт

Адрес:
ул. Сатпаева, дом 30/2-9
Бостандыкский район,
г. Алматы – индекс 050057
Республика Казахстан

действий на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, то подобного рода действия к сделкам не относятся.

Составление акта приемки по договору подряда (или оказания услуг) является юридическим действием, направленным на удостоверение приемки заказчиком работ (или услуг), выполненных подрядчиком (или исполнителем) по договору. Акт приемки подписывается только по результатам работ вне зависимости от условий оплаты. Это действие направлено не на возникновение (изменение или прекращение) гражданских прав и обязанностей заказчика и подрядчика, а на удостоверение того, что результаты выполненной работы (или оказанная услуга) приняты заказчиком.

В п. 4 ст. 663 ГК установлено, что по договору строительного подряда сдача результатов работ подрядчиком и приемка их заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

Составление акта приемки выполненных работ внешне может выглядеть как сделка, которая будто бы направлена на прекращение прав и обязанностей по договору. В действительности это не так. Исполнение обязательства, способ его исполнения и фиксация исполнения - совершенно различные правовые категории. Акт приемки - это лишь фиксация исполнения обязательства, но не юридическое действие, специально направленное на правообразование или правопрекращение, что является конститутивным признаком понятия сделки. Этот признак отсутствует в юридическом действии по составлению акта приемки выполненных работ. Следовательно, акт приемки - это не сделка, а вид доказательства.

Согласно ст. 687 ГК предусмотрено субсидиарное применение норм о договоре подряда к договору возмездного оказания услуг *«Общие положения о подряде (статьи 616 - 639 настоящего Кодекса) и положения о бытовом подряде (статьи 640 - 650 настоящего Кодекса) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 683 - 686 настоящего Кодекса, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг»*.

Следовательно, датой завершения оказания инжиниринговых услуг является дата акта приемки объекта в эксплуатацию.

На основании вышеизложенного прошу Вас предоставить разъяснение по следующему вопросу:

Какой документ является подтверждающим завершения оказанных услуг: акт выполненных работ (оказанных услуг), заключение о качестве строительно-монтажных работ или акта приемки объекта в эксплуатацию?

Директор **С.М. Мергенбаев**

Исп. Альжанова Н.Е.
Моб: +7 775 215-38-31

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ИНДУСТРИЯ ЖӘНЕ
ИНФРАҚҰРЫЛЫМДЫҚ ДАМУ
МИНИСТРЛІГІ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН
ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ
ІСТЕРІ КОМИТЕТІ

МИНИСТЕРСТВО
ИНДУСТРИИ И
ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ИНВЕСТИЦИЯЛАР МИНИСТРЛІГІ ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ КОМИТЕТІ

МИНИСТЕРСТВО ПО ИНВЕСТИЦИЯМ И РАЗВИТИЮ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

010000, Астана қаласы, Есіл ауданы, Мәңгілік Ел даңғылы,
8-үй, 10-кіреберіс
тел.: 74-15-32, факс: (7172) 74-19-49
e-mail: kense@kds.mid.gov.kz

010000, город Астана, Есильский р-н, пр. Мангилик Ел,
дом 8, подъезд 10,
тел.: 74-15-32, факс: (7172) 74-19-49
e-mail: kense@kds.mid.gov.kz

_____ №_____

ТОО «KZ Стройэксперт»

Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан *(далее – Комитет)* рассмотрев Ваше обращение от 29 марта 2022 года № Alz-06, в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно нормам статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (*далее – Закон*), **технический надзор** - надзор за строительством на всех стадиях реализации проекта, включая качество, сроки, стоимость, приемку выполненных работ и **сдачу объектов** в эксплуатацию.

Технический надзор осуществляется в соответствии с нормами статьи 34-1 Закона и «Правил оказания инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», утвержденных приказом МНЭ РК № 71 от 03.02.2015 года *(далее-Правила)*.

В соответствии с нормами статьи 73 Закона, **приемка и ввод** в эксплуатацию построенного объекта производятся 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**.

Так, согласно нормам статьи 75 Закона, после завершения строительства объекта заказчику предоставляются:

1) подрядчиком - декларация о соответствии;

2) **техническим надзором** - заключение о качестве строительно-монтажных работ либо отрицательные заключения;

3) авторским надзором - заключение о соответствии выполненных работ проекту либо отрицательные заключения.

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,** обязан **проверить** исполнительную техническую документацию на предмет наличия и комплектности, **осмотреть** и **принять** объект в эксплуатацию **по**

соответствующему акту (провести окончательную проверку объекта на готовность к приемке в эксплуатацию).

Акт приемки объекта в эксплуатацию – является **документом, подтверждающий завершение строительства объекта** в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации.

Согласно статьи 79 Закона, **участники сдачи** и **приемки** в эксплуатацию построенных объектов, **включая** заказчиков (инвесторов, застройщиков), лиц, осуществляющих **технический** и авторский надзоры, ответственных исполнителей подряда на изыскательские, проектные, строительно-монтажные работы, изготовителей и поставщиков строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также службы оперативного надзора за ходом строительства и монтажа оборудования и другие участники **несут** установленную законами Республики Казахстан **ответственность** за угрозу жизни или здоровью граждан, а также ущерб (вред) государственным, общественным или частным интересам, нанесенный вследствие допущенных нарушений либо отклонений от обязательных нормативных требований (условий, ограничений), в том числе за несоблюдение требований по обеспечению доступности объектов для инвалидов и других маломобильных групп населения.

На основании вышеизложенного, документом, подтверждающим завершение строительства объекта, является **акт приемки объекта в эксплуатацию**, где принимает непосредственное участие **технический надзор** оказывающий инжиниринговые услуги.

Необходимо отметить, договорные отношения между заказчиком и техническим надзорам регулируются Гражданским кодексом Республики Казахстан *(далее-Кодекс)*.

Дополнительно сообщаем, что для защиты своих законных прав и интересов, Вы вправе обратиться в суд в установленном законодательством порядке, согласно статьи 9 Кодекса.

В соответствии с нормами статьи 91 Административного процедурно-процессуального Кодекса Республики Казахстан, Вы праве обжаловать действия (бездействие) должностных лиц либо решение, принятое по обращению.

И.о. Заместителя председателя **Ж. Айткужин**

Исп.: К. Ахметова
Тел.: 8 /7172/ 74-18-52