"Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті" Республикалық мемлекеттік мекемесі

Қазақстан Республикасы 010000, Есіл ауданы, Қабанбай Батыр Даңғылы 32/1, 10 подъезд

Республиканское государственное учреждение "Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан"

Республика Казахстан 010000, район Есиль, Проспект Қабанбай Батыр 32/1, 10 подъезд

25.01.2024 №ЗТ-2024-02790855

Товарищество с ограниченной ответственностью "ТиП Solution"

На №ЗТ-2024-02790855 от 7 января 2024 года

Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан рассмотрев вышеуказанный запрос, сообщает следующее. Строительная деятельность в Республике Казахстан осуществляется в соответствии с нормами Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон), государственными строительными нормативами и другими нормативно-правовыми актами. В соответствии со статьей 60 Закона, проектная (проектно-сметная) документация: 1. Строительство (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов, а также прокладка коммуникаций, инженерная подготовка территории, благоустройство и озеленение осуществляются по проектной (проектно-сметной) документации, разработанной в соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами детальной планировки, проектом застройки, выполненными на основании генерального плана населенного пункта (или их заменяющей схемы развития и застройки населенных пунктов с численностью жителей до пяти тысяч человек). В случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, допускается строительство без проектной (проектно-сметной) документации либо по упрощенным эскизным проектам. 1-1. В случае строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) объектов и их комплексов без проектной (проектно-сметной) документации либо по проектной (проектно-сметной) документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, строительно-монтажные работы приостанавливаются в соответствии с Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях. Согласно пункту 1 статьи 64-4 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон), к государственной монополии относится комплексная вневедомственная экспертиза проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации) для: 1) строительства новых производственных зданий и сооружений, относящихся к потенциально опасным объектам

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

строительства, а также новых технически и (или) технологически сложных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования; 2) реконструкции, расширения, модернизации, технического перевооружения и капитального ремонта существующих объектов, финансируемых за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, отнесенных к: - потенциально опасным; - технически и (или) технологически сложным; 3) реконструкции, расширения, модернизации, технического перевооружения и капитального ремонта существующих объектов, финансируемых за счет средств субъектов квазигосударственного сектора, отнесенных к первому уровню ответственности. Также, согласно пункту 1 статьи 64-5 Закона, аккредитованные экспертные организации проводят обязательную комплексную вневедомственную экспертизу проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства, за исключением проектов, предусмотренных пунктом 1 статьи 64-4 настоящего Закона. Для определения уровня ответственности, необходимо руководствоваться Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом МНЭ РК от 28.02.2015г. № 165 (далее – Правила 165). В соответствии с пунктами 9 и 10 Правил 165, уровень ответственности проектируемого объекта, включая новые и (или) изменение (реконструкция, расширение, модернизация, техническое перевооружение, реставрация, капитальный ремонт) существующих объектов, определяется заказчиком и уточняется разработчиком проекта (генпроектировщиком). Вместе с тем, согласно пункта 9 Правил 165, уровень ответственности проектируемого объекта, включая новые и (или) изменение (реконструкция, расширение, модернизация, техническое перевооружение, реставрация, капитальный ремонт) существующих объектов, определяется заказчиком по нижеследующим параметрам: Также, в соответствии с подпунктом 4) пункта 9 Правил, реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях), не требующая отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не связанная с какими-либо изменениями несущих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, не ухудшающая архитектурно-эстетические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, не оказывающая вредного воздействия на окружающую среду при эксплуатации относятся к объектам III (пониженного) уровня ответственности. Наряду с этим, сообщаем, в случае присутствия строительной составляющей при реконструкции (расширении), а также подведения инженерных сетей необходимо разрабатывать ПСД с обязательным прохождением комплексной вневедомственной экспертизы. Согласно пункту 2 статьи 32 Закона, физические и юридические лица для осуществления проектной деятельности и строительно-монтажных работ в сфере архитектуры, градостроительства и строительства делятся на следующие категории: I категория - осуществляют деятельность, указанную в настоящем пункте, на объектах всех уровней ответственности в рамках имеющейся лицензии; II категория - осуществляют деятельность, указанную в настоящем пункте, на объектах второго и третьего уровней ответственности, а также работы на объектах первого уровня ответственности в рамках имеющейся лицензии по договорам субподряда; III категория - осуществляют деятельность, указанную в настоящем пункте, на объектах второго технически несложного и третьего уровней ответственности, а также работы на объектах первого и второго уровней ответственности в рамках имеющейся лицензии по договорам субподряда. В соответствии с пунктом 23 Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, (утвержденных приказом МНЭ РК от 30 ноября 2015 года № 750) (далее - Правила), реализация проектов по реконструкции (перепланировке, переоборудованию) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования осуществляется следующими этапами: 1) получение исходных материалов для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий; 2) проектирование и экспертиза проектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования); 3) уведомление органов, осуществляющих

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

государственный архитектурно-строительный контроль и надзор о начале производства строительно-монтажных работ и осуществление строительно-монтажных работ; 4) приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, не связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования (в рамках одного функционального назначения) осуществляется на основании технического проекта, выполненного лицами, имеющими лицензию. Получение решения МИО, проектирование и экспертиза проекта не требуется. При этом пунктом 26 Правил, исходные материалы для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования включают: 1) решение МИО о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования; 2) АПЗ; 3) технические условия (при подаче заявителем опросного листа для технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения (далее – опросный лист); 4) схемы трасс наружных инженерных сетей (при подаче заявителем опросного листа). Согласно подпункту 49 статьи 1 Закона, архитектурно-планировочное задание – комплекс (далее – АПЗ) 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. Так, согласно параграфа 2 Правил, «Порядок предоставления исходных материалов для разработки проектов строительства и реконструкции (перепланировки, переоборудования) и оказания государственной услуги «Предоставление исходных материалов при разработке проектов строительства и реконструкции (перепланировки и переоборудования)» для получения исходных материалов для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования (далее – пакет 3): 1) электронной копии письменного согласия не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений жилого дома или протокол собственников квартир, нежилых помещений жилого дома в случаях, если изменения затрагивают общее имущество объекта кондоминиума (не требуется для лиц, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, передвигающихся на кресло-колясках, в случае если изменения связаны с обеспечением доступа к жилищу) в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях»; 2) электронной копии технического паспорта изменяемого помещения (при его наличии); 3) электронной копии опросного листа (при необходимости в дополнительном подключении к источникам инженерного и коммунального обеспечения и/или увеличении нагрузок); 4) электронной копии правоустанавливающего документа на земельный участок (если реконструкция предусматривает дополнительный отвод (прирезку) земельного участка) (в случае отсутствия регистрации в государственной базе данных «Регистр недвижимости»); 5) электронной копии технического проекта (состав и содержание изложены в приложении 3 к настоящим Правилам); 6) в случаях если в техническом проекте проектировщиком указано, что планируемые реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивают интересы собственников смежных помещений (частей дома) дополнительно прилагается электронная копия нотариально засвидетельствованного письменного согласия собственников помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), в случае, если планируемые реконструкции (перепланировки, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивают их интересы (не требуется для лиц, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, передвигающихся на кресло-колясках, в случае если изменения связаны с обеспечением доступа к жилищу). Интересы собственников других

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), учитываются в случае, если планируемые реконструкции (перепланировка, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивают совместную границу с изменяемым помещением (частью жилого дома), а также в случаях ухудшения санитарных, экологических, противопожарных условий проживания. Отказ собственников других помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома) в иных случаях не допускается. Истребование документов, не предусмотренных настоящим пунктом, не допускается. Сведения о документах, удостоверяющих личность, о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, услугодатель получает из соответствующих государственных информационных систем через шлюз «электронного правительства». Перечень основных требований к оказанию государственной услуги 1, включающий характеристику процесса, форму, содержание и результат оказания, а также иные сведения с учетом особенностей оказания государственной услуги 1 изложены согласно приложению 4 к настоящим Правилам в форме стандарта государственной услуги. Услугодатель параллельно подготавливает следующие документы: по пакету 3 – решение МИО о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования. В соответствии с пунктом 4 Правил, технический проект – вид предпроектной документации, разрабатываемый в целях проведения реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений (отдельных частей) существующих зданий (сооружений). Состав и содержание технического проекта, разрабатываемого для объектов реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, разработанного проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию: 1. Ситуационный план в масштабе 1:1000; 1:2000; 1:5000 (один из перечисленных) при изменении фасада в связи с устройством входной группы, реконструкции путем строительства пристройки; 2. Генеральный план объекта в масштабе 1:500; 1:1000 (один из перечисленных) при изменении фасада в связи с устройством входной группы, реконструкции путем строительства пристройки; 3. Фасады в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400 (один из перечисленных) с ведомостью наружной отделки при изменении фасада в связи с устройством входной группы, реконструкции путем строительства пристройки; 4. Планы помещений до реконструкции (перепланировки, переоборудования); 5. Планы помещений после реконструкции (перепланировки, переоборудования); 6. План кровли в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400 (один из перечисленных) при изменении этажности и реконструкции путем строительства пристройки; 7. Общие данные с изложением основных конструктивных и архитектурно-планировочных решений здания, выбора материалов отделки и цветового решения фасадов, с описанием состояния демонтируемых конструкций, с выводами о виде реконструкции (перепланировки, переоборудовании) - связана (не связана) с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования. Процедура приемки построенных объектов регулируется Гражданским Кодексом и Главой 11 Закона. Так, согласно пункту 2 статьи 73 Закона, 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. Приемка построенного объекта в эксплуатацию оформляется актом. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подлежит утверждению. 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. В случае приемки объекта в эксплуатацию с нарушениями и строительными недоделками участники приемки объекта в эксплуатацию несут

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

ответственность, установленную законами Республики Казахстан. Необходимо отметить, что формы акта приемки в эксплуатацию, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту, декларации о соответствии утверждены приказами Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 апреля 2017 года № 234 и № 235. При этом, предусмотрена ответственность за нарушения установленного законодательством порядка приемки и ввода в эксплуатацию завершенных строительством объектов, согласно Кодекса Республики Казахстан «Об административных правонарушениях». Основанием для регистрации объекта в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, является утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию, прошедший учет в структурном подразделении местного исполнительного органа, осуществляющем функции в сфере архитектуры и градостроительства. Наличие других документов, заменяющих акты приемки в эксплуатацию и акты приемки выполненных работ законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не предусмотрено. Согласно подпункту 8 пункта 2 статьи 34-2 Закона, с момента утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию и для его регистрации, заказчик в течение трех рабочих дней должен направить в Государственную корпорацию «Правительство для граждан» (далее – Госкорпорация) по месту нахождения объекта утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию. Дата подписания акта приемки объекта в эксплуатацию считается датой его утверждения и датой ввода объекта в эксплуатацию (согласно статьи 73 Закона). При этом, местные исполнительные органы архитектуры и государственного архитектурно-строительного контроля до истечения одного рабочего дня с момента получения документов от Госкорпорации проводят камеральную сверку предоставленных документов на соблюдение заказчиком норм и требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, без выезда на место. При выявлении нарушений либо в случае отсутствия нарушений органы архитектуры и государственного архитектурно-строительного контроля в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Госкорпорации письменно информируют об этом регистрирующий орган. По результатам сверки Горкорпорация отказывает либо осуществляет регистрацию прав на недвижимое имущество. Таким образом, акт приемки в эксплуатацию является официальным документом, подтверждающим факт завершения строительства объекта и являющийся основанием для регистрации прав собственности на завершенный строительством объект. Некорректно составленный и утвержденный акт, учитывая требования Закона, не может служит основанием для его регистрации. Нарушение установленного законодательством порядка приемки и ввода в эксплуатацию завершенных строительством объектов является нарушением норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и влекут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан. Согласно статьи 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан Вы имеете право обжаловать действия (бездействие) должностных лиц либо решение, принятое по обращению.

Заместитель председателя **ЖУНИСБЕКОВ БАКЫТЖАН МУРАТОВИЧ**

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

Исполнитель:

БАЛЫКБАЕВА АЙГЕРИМ АДИКЕНОВНА

тел.: 7077087050

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.