*Проект*

**КОДЕКС
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**СОДЕРЖАНИЕ**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе

Статья 2. Законодательство Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 3. Цели, задачи и принципы законодательства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 4. Основные направления деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства

Статья 5.  Международное сотрудничество в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 6. Объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 7. Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 8. Права субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 9. Основные обязанности субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 10. Авторское право на произведение архитектуры и градостроительства

Глава 2. Обеспечение благоприятной среды обитания и жизнедеятельности при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 11. Обеспечение благоприятной среды населенных пунктов

Статья 12. Обеспечение безопасности от природных и техногенных, антропогенных воздействий

Статья 13. Обеспечение требований по экологической безопасности и охране окружающей среды

Статья 14. Обеспечение требований по безопасности дорожного движения

Статья 15. Обеспечение требований по сохранению объектов историко-культурного наследия и ландшафтов

Статья 16. Обеспечение населенных пунктов объектами инфраструктуры и создание условий их доступности

Статья 17. Обеспечение градостроительных требований при использовании земельных участков

Глава 3. Общественный контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 18. Участие физических и юридических лиц в обсуждениях решений по архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 19. Формы общественного контроля в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

РАЗДЕЛ 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Глава 4. Компетенция государственных органов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 20. Должностные лица и органы государственного управления в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 21. Компетенция Правительства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 22. Компетенция уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства

Статья 23. Компетенция областных маслихатов, маслихатов городов республиканского значения, столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 24. Компетенция маслихатов городов областного значения в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 25. Компетенция районных маслихатов в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 26. Компетенция акиматов областей, городов республиканского значения и столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 27. Компетенция акиматов районов и городов областного значения в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 28. Местные исполнительные органы по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля

Статья 29. Главные архитекторы областей, городов республиканского значения и столицы, районов и городов областного значения.

Глава 5. Общие требования безопасности в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 30. Требования безопасности к строительным объектам

Статья 31. Требования к обеспечению сейсмической безопасности

Статья 32. Требования безопасности строительных материалов и изделий

Глава 6. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 33. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 34. Объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, подлежащие особому регулированию

Статья 35. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Глава 7. Техническое нормирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 36. Основа системы технического нормирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 37. Государственная система государственных нормативов (государственных нормативных документов) в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 38. Виды государственных нормативов (государственных нормативных документов) в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 39. Национальный институт технического нормирования

Статья 40. Деятельность профильных технических комитетов в области строительного нормирования

Статья 41. Ценообразование в строительстве

Статья 42. Архитектурные, градостроительные и строительные каталоги

Глава 8. Архитектурно-строительный контроль и надзор

Статья 43. Государственный архитектурно-строительный контроль и надзор

Статья 44. Должностные лица, осуществляющие архитектурно-строительный контроль и надзор

Статья 45. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля и надзора

Статья 46. Государственный контроль и надзор за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля

Статья 47. Меры оперативного реагирования и порядок их применения

Статья 48. Авторское сопровождение

Статья 49. Технический надзор

Статья 50. Лицензирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 51. Аккредитация в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 52. Сертификация на профессиональную компетенцию в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 53. Управление проектами в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 54. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений

Глава 9. Цифровизация и информационное сопровождение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 55. Государственные информационные системы сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 56. Технология информационного моделирования строительных объектов

РАЗДЕЛ 3. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Глава 10. Саморегулирование в сфере проектной деятельности, экспертной деятельности и строительно-монтажных работ

Статья 57. Деятельность саморегулируемой организации и членство (участие) в саморегулируемой организации

Статья 58. Виды саморегулируемых организаций

Статья 59. Права и обязанности саморегулируемой организации

Статья 60. Рассмотрение саморегулируемой организацией жалоб на действия своих членов и обращений

Статья 61. Ответственность саморегулируемой организации

Статья 62. Государственный контроль и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций

РАЗДЕЛ 4. АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Глава 11. Государственный градостроительный кадастр

Статья 63. Предмет и назначение государственного градостроительного кадастра

Статья 64. Государственный градостроительный кадастр

Статья 65. Учет и актуализация сведений государственного градостроительного кадастра

Статья 66. Мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственного градостроительного кадастра

Статья 67. Предоставление сведений государственного градостроительного кадастра и пользование информацией кадастра

Глава 12. Градостроительное планирование развития и застройки территорий

Статья 68. Градостроительные регламенты

Статья 69. Генеральная схема организации территории Республики Казахстан

Статья 70. Межрегиональные схемы территориального развития

Статья 71. Комплексные схемы градостроительного планирования территорий

Статья 72. Территории населенных пунктов

Статья 73. Граница (черта) населенных пунктов

Статья 74. Генеральные планы населенных пунктов

Статья 75. Отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов

Статья 76. Проекты детальной планировки

Статья 77. Проекты застройки территорий

Статья 78. Правила организации застройки и прохождения разрешительных процедур в строительной деятельности

Глава 13. Зонирование территорий

Статья 79. Зонирование территорий населенных пунктов

Статья 80. Жилая зона

Статья 81. Придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома

Статья 82. Общественная (общественно-деловая) зона

Статья 83. Рекреационная зона

Статья 84. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Статья 85. Промышленные (производственные) зоны населенного пункта

Статья 86. Зоны сельскохозяйственного использования в населенном пункте

Статья 87. Зоны специального назначения

Статья 88. Зоны режимных территорий

Статья 89. Пригородные зоны

Статья 90. Санитарно-защитная зона

Статья 91. Резервные территории

Глава 14. Градостроительная документация

Статья 92. Уровни и виды градостроительных проектов

Статья 93. Архитектурный проект

Глава 15. Комплексная экспертиза градостроительной документации

Статья 94. Комплексная экспертиза градостроительных проектов

Статья 95. Проведение повторной комплексной экспертизы градостроительных проектов

Статья 96. Определение стоимости экспертизы градостроительных проектов

Статья 97. Заключение органов государственной экспертизы по градостроительным проектам

Глава 16. Научное обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 98. Обеспечение научно-технической деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Статья 99. Научно-технический совет

Статья 100. Архитектурно-градостроительные советы (архитектурно-градостроительный совет)

Глава 17. Мероприятия по благоустройству

Статья 101. Меры по благоустройству

Статья 102. Участие заинтересованных лиц в мероприятиях по благоустройству

Статья 103. Подготовительные работы для благоустройства

Статья 104. Решение о благоустройстве

Статья 105. Утверждение и объявление решения о благоустройстве

Статья 106. Финансирование мероприятий по благоустройству

Статья 107. Отчет о результатах осуществления мероприятий по благоустройству

РАЗДЕЛ 5. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Глава 18. Предпроектная подготовка и инженерные изыскания

Статья 108. Разработка предпроектной (предынвестиционной) документации

Статья 109. Финансирование разработки предпроектной (предынвестиционной) документации

Статья 110. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции строительных объектов

Глава 19. Разработка проектной документации

Статья 111. Проектно-сметная документация

Статья 112. Проект строительства

Статья 113. Государственный банк проектов строительства

Статья 114. Проектные организации

Глава 20. Экспертиза проектов

Статья 115. Экспертиза проектов в области строительства и градостроительного планирования территорий

Статья 116. Стоимость и сроки проведения комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства

Статья 117. Виды экспертизы проектов.

Статья 118. Экспертная деятельность, отнесенная к государственной монополии

Статья 119. Экспертные организации

Статья 120. Эксперты в области проектирования строительных объектов

Статья 121. Учет экспертных организаций и сертифицированных экспертов

Статья 122. Права, обязанности и ответственность субъектов экспертной деятельности

Статья 123. Независимость экспертной деятельности

Статья 124. Требования к экспертным организациям

Статья 125. Государственная экспертная организация

Статья 126. Отзыв экспертных заключений и прекращение экспертных работ

РАЗДЕЛ 6. СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЯ), ЭКСПЛУАТАЦИЯ И СНОС СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Глава 21. Государственное регулирование процесса строительства (реконструкции)

Статья 127. Заказчики и подрядчики

Статья 128. Права и обязанности заказчика строительства

Статья 129. Права и обязанности подрядчика (генерального подрядчика)

Статья 130. Выбор подрядчика

Статья 131. Основные требования к процессу строительства

Статья 132. Гарантийный срок эксплуатации объектов

Статья 133. Качество в строительстве

Статья 134. Обязанности собственников в обеспечении безопасности и качественных характеристик объектов

Статья 135. Обязанности пользователей в обеспечении качественных характеристик объектов

Глава 22. Особенности проектирования и строительства в сейсмических зонах

Статья 136. Сейсмическое зонирование сейсмоактивных территорий

Статья 137. Оценка сейсмического риска

Статья 138. Паспортизация существующей застройки

Статья 139. Оценка сейсмической опасности

Глава 23. Особенности индивидуального жилищного строительства

[Статья 140. Общие требования к индивидуальным жилым дом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1003260#sub_id=30000)ам

Статья 141. Финансирование строительства и эксплуатации объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур индивидуальной жилой застройки подсобного хозяйства

Глава 24. Приемка строительных объектов в эксплуатацию

Статья 142. Общие требования к порядку приемки и ввода объектов в эксплуатацию

Статья 143. Строительные объекты, принимаемые в эксплуатацию собственником самостоятельно

Статья 144. Порядок приемки строительных объектов в эксплуатацию

Статья 145. Порядок ведения и учета актов приемки строительного объекта в эксплуатацию

Статья 146. Ответственность участников сдачи и приемки в эксплуатацию построенных объектов

Глава 25. Эксплуатация строительных объектов

Статья 147. Требования законодательства к эксплуатации строительных объектов

Статья 148. Обязанности лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта

Статья 149.  Приостановление и прекращение эксплуатации строительных объектов

Статья 150. Признание строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Глава 26. Отнесение объектов незавершенного строительства, строительство или реконструкция которых осуществляются полностью или частично за счет средств бюджета, к объектам незавершенного строительства

Статья 151. Основания отнесения объектов незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются полностью или частично за счет средств республиканского и местного бюджета в Республике Казахстан, к объектам незавершенного строительства

Статья 152. Реестры объектов незавершенного строительства

Глава 27. Снос строительных объектов

Статья 153. Общие положения о сносе строительных объектов

Статья 154. Осуществление сноса строительного объекта

Статья 155. Особенности сноса объекта самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями

РАЗДЕЛ 7. ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Глава 28. Организация долевого участия в жилищном строительстве

[Статья 156. Способы организации долевого участия в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=70000)

[Статья 157. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=80000)

[Статья 158. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=90000)

[Статья 159. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=100000)

Статья 160. Организация жилищно-строительного кооператива

Статья 161. Органы управления жилищно-строительным кооперативом

Статья 162. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах

Статья 163. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая

Статья 164. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов

Статья 165. Устав жилищно-строительного кооператива

Статья 166. Государственная регистрация и осуществление деятельности жилищно-строительного кооператива

Статья 167. Права членов семьи члена кооператива

Статья 168. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе

Статья 169. Последствия выхода из кооператива

Статья 170. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Статья 171. Последствия исключения или добровольного выхода из жилищно-строительного кооператива

Статья 172. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива

Глава 29. Договор долевого участия в жилищном строительстве

[Статья 173. Договор о долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=110000)

[Статья 174. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=120000)

[Статья 175. Изменение и расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=130000)

[Статья 176. Права и обязанности дольщика](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=140000)

[Статья 177. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=150000)

[Статья 178. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=160000)

[Статья 179. Передача доли в многоквартирном жилом доме](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=170000)

Глава 30. Порядок и особенности долевого участия в жилищном строительстве

[Статья 180. Порядок выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков при организации долевого жилищного строительства способом участия в проекте банка второго уровня или после возведения каркаса многоквартирного жилого дома](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=180000)

[Статья 181. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=190000)

[Статья 182. Обеспечение целевого использования денег в долевом участии в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=200000)

[Статья 183. Особенности деятельности аккредитованных компаний в сфере долевого участия в жилищном строительстве и сертифицированных экспертов](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=210000)

[Статья 184. Информация, предоставляемая уполномоченной компанией](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=220000)

[Статья 185. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=230000)

Глава 31. Единый оператор жилищного строительства

[Статья 186. Единый оператор](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=240000)

[Статья 187. Задачи и функции Единого оператора](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=250000)

[Статья 188. Права и обязанности Единого оператора](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=260000)

[Статья 189. Требования, предъявляемые к Единому оператору](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=280000)

[Статья 190. Резерв Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=290000)

[Статья 191. Гарантийный взнос](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=300000)

Глава 32. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве с участием Единого оператора жилищного строительства

[Статья 192. Заявка на заключение договора о предоставлении гарантии](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=310000)

[Статья 193. Рассмотрение заявки](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=320000)

[Статья 194. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=330000)

[Статья 195. Договор о предоставлении гарантии](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=340000)

[Статья 196. Обеспечение обязательств по договору о предоставлении гарантии](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=350000)

[Статья 197. Порядок взаимодействия с Единым оператором](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=360000)

[Статья 198. Гарантийный случай](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=370000)

[Статья 199. Порядок исполнения Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=380000)

РАЗДЕЛ 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН В АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 33. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 200. Ответственность субъектов за нарушение законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 201. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Статья 202. Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности

Глава 34. Переходные и заключительные положения

Статья 203. Переходные положения

Статья 204. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов и их отдельных положений

Статья 205. Порядок введения в действие настоящего Кодекса

Настоящий Кодекс регулирует однородные общественные отношения в процессе осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан, связанные с формированием полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, долевым участием в жилищно строительстве и индивидуальным жилищным строительством с обеспечением безопасности строительных объектов на всех этапах их жизненного цикла.

## Раздел 1. Основные положения

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе**

В настоящем Кодексе используются следующие основные понятия:

1) авторское сопровождение – это инжиниринговая услуга по осуществлению сопровождения стадии строительства автором (авторами) проектной документации, в том числе внесение изменений и дополнений в ранее разработанную проектную документацию;

2) среда обитания и жизнедеятельности человека – среда, в которой пребывает и осуществляет жизнедеятельность человек. Среда обитания включает:

окружающую среду – совокупность природных и искусственных объектов, включая атмосферный воздух, озоновый слой земли, поверхностные и подземные воды, земли, недра, животный и растительный мир, а также климат в их взаимодействии;

архитектурно-ландшафтную среду – пространство с сочетанием природных условий и архитектурных форм, в котором человек осуществляет хозяйственную деятельность и другие функции. Как правило, это среда в пределах и за пределами населенных пунктов, которая определяет условия жизни и психофизическое состояние человека;

доступную среду (безбарьерную) – свойство строительного объекта, места обслуживания, места проживания, позволяющее беспрепятственно достичь места и воспользоваться услугой, а также имеющих параметры, обеспечивающие возможность воспользоваться услугой;

внутреннюю среду – комплекс условий жизни в жилых помещениях и условий труда в рабочих (производственных) помещениях, включающий социальные, эстетические, биологические, психологические и физико-химические факторы, в том числе природную радиацию, внешний шум, биотическое окружение, загрязненность, влажность, состав и перемещение воздуха, запахи, продукты сгорания, естественное и искусственное освещение, чистоту воды и другое;

3) антропогенные воздействия – позитивные и негативные воздействия на природу, окружающую среду, населенный пункт, вызванные в результате различной формы влияния деятельности человека. В случае оказания негативного воздействия наступает необходимость применения природоохранных мер;

4) исполнительная съемка – схема фактического нахождения на участке земли зданий, сооружений, инженерных коммуникаций с привязкой к системам точных координат и высот;

5) реестр сертифицированных экспертов – постоянно обновляемый единый список физических лиц, сертифицированных соответствующими структурными подразделениями местных исполнительных органов и (или) саморегулируемой организацией, определенной законодательством, наделенных правом на:

проведение работ по экспертизе проектов строительства, а также проектов градостроительного планирования территорий (градостроительные проекты всех уровней);

техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений;

ведение инжиниринговой деятельности по управлению проектами от имени заказчика (инвестора), ведению технического надзора от имени заказчика и авторского сопровождения от имени разработчиков проектной документации;

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

7) территориальное транспортное планирование – планирование развития транспортной системы территории, которое в том числе включает в себя планирование размещения инфраструктуры всех видов транспорта и трассировки маршрутной сети транспорта;

8) объект незавершенного строительства – строительный объект, не принятый в [установленном порядке](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=730000) заказчиком для ввода в эксплуатацию (строительство временно приостановлено) и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

9) малоэтажное строительство – малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой не более трех надземных этажей (без учета мансарды), в том числе блокированные многоквартирные жилые дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок;

10) кадастровый план территории – сведения, отображаемые в графическом и текстовом виде информацию о координатах, площади, границах и других характеристик объекта архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в пределах выбранной территорий;

11) уникальный строительный объект – строительные объекты и их комплексы, характеризующиеся особыми, ранее не применявшимися по отдельности или в совокупности архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными, инженерными или технологическими решениями, для которых не установлены государственные или межгосударственные технические регламенты и нормативно-технические требования по проектированию и строительству, определяющие необходимость разработки, согласования и утверждения для данного строительного объекта специальных технических условий (особых норм);

12) единый архитектурный стиль – совокупность единых признаков, используемых в строительстве, характерных для определенного района застройки территории, в том числе индивидуальной застройки. Основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы. Для района индивидуальной застройки основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы, ограждения, тип кровли и расположение хозяйственно-бытовых построек на территории участка;

13) 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;

14) дизайн код – требования направленные на формирование стилистически единого архитектурного облика населенных пунктов, комфортной и безопасной городской среды, в том числе касающихся размещения элементов благоустройства, информационных конструкций (вывесок, городской навигации), рекламных конструкций, нестационарных объектов (сезонных кафе, киосков), озеленения, освещения, фасадов, ограждений;

15) объекты особого регулирования и градостроительной регламентации – объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществление которой затруднено или невозможно без введения специальных правил (порядка), установления исключений либо внесения дополнений к общепринятым правилам (порядку) использования территорий, территории населенного пункта, отдельного строительного объекта;

16) проект детальной планировки – градостроительная документация, разрабатываемая для отдельных частей территорий и функциональных зон населенных пунктов, а также территорий, расположенных за пределами населенных пунктов;

17) территория населенного пункта – пространство в пределах установленной границы (черты) городского или сельского населенного пункта;

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

19) минимальные стандарты – минимальный объем услуг, денежных выплат и иных требований, установленных законами РК, обеспечивающий реализацию гарантий и прав.

Минимальные стандарты разрабатываются с обязательным применением минимальных нормативов сети;

20) зеленые насаждения – насаждения древесно-кустарниковых и травянистых растений, естественного и искусственного происхождения (включая городские леса, парки, бульвары, скверы, сады, газоны, цветники, а также отдельно стоящие деревья, кустарники и другие), выполняющие защитные, санитарно-гигиенические, социальные, эстетические и иные функции на территориях населенных пунктов;

21) локальное экспертное заключение – заключение экспертизы проектов, оформляемое и выдаваемое заказчику на каждом этапе экспертного сопровождения по соответствующим разделам (частям) проекта, за исключением завершающего экспертизу этапа;

22) проектная деятельность (проектирование) – деятельность, заключающаяся в осуществлении комплекса взаимосвязанных работ по созданию проектной документации;

23) корректировка проектной документации – внесение обоснованных изменений и (или) дополнений в ранее принятые (утвержденные) проектные решения, в том числе и сметные документации;

24) проектная организация – это юридическое лицо, имеющее в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, право на осуществление проектной деятельности;

25) саморегулируемая организация в сфере проектной деятельности – единая некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) или в иной организационной правовой форме и основанная на добровольном членстве субъектов частного предпринимательства, осуществляющих проектную деятельность;

26) предпроектная документация – комплект согласованных и утвержденных в установленном законодательством порядке документов, предшествующих разработке градостроительного, архитектурного проектов, проекта строительства, а также являющиеся основанием для принятия решений о разработке (корректировке) проектной документации и последующей реализации проектов;

27) проектная документация – совокупность текстовых и графических документов, создаваемых в ходе проектирования, которая включает:

проекты озеленения территории, ее внешнего оформления, размещения и установки (возведения) произведений монументального или декоративного искусства;

градостроительные проекты – проекты, содержащие решения комплексного градостроительного планирования организации, развития и застройки территорий и населенных пунктов или их частей (генеральная схема организации территории Республики Казахстан, межрегиональные схемы территориального развития, комплексные схемы градостроительного планирования территорий, генеральные планы населенных пунктов, проекты детальной планировки, проекты планировки промышленной зоны, проекты застройки, генеральные планы объектов и комплексов, проекты благоустройства и озеленения, иные планировочные проекты);

проект строительства (строительный проект) – проектно-сметная документация, содержащая 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 объектов незавершенного строительства и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;

архитектурный проект, содержащий архитектурный замысел – самостоятельный проект возведения строительного объекта (монумента), в проектировании которого необходимо участие архитектора, или часть проектно-сметной документации, включающую архитектурно-художественные, композиционные и объемно-планировочные решения строительного объекта, учитывающую социальные, экономические, функциональные, технологические, инженерно-технические, противопожарные, противовзрывные, санитарно-эпидемиологические, экологические и иные требования и выполненную в объеме, необходимом для разработки проекта строительства или иной документации на строительство объекта;

28) межгосударственная экспертиза проектов – обязательная форма экспертизы проектов, представляющих интерес для двух и более государств-участников международного договора о строительстве объекта;

29) 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. Экспертиза подразделяется на:

[комплексную вневедомственную экспертизу проектов строительства объектов](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34364807) (включающую отраслевые и ведомственные экспертизы), проводимую по принципу «одного окна» по проектно-сметной документации строительных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций;

комплексную градостроительную экспертизу градостроительного планирования территорий, проводимую по градостроительным проектам всех уровней;

30) субъекты экспертной деятельности в области проектирования – экспертные организации, а также эксперты, являющиеся штатными работниками экспертных организаций либо временно привлеченные этими организациями в качестве внештатных экспертов для исполнения комплексной вневедомственной экспертизы или комплексной градостроительной экспертизы по отдельному разделу (части) в составе проекта;

31) эксперт в области проектирования – физическое лицо, сертифицированное в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, для осуществления экспертных работ по определенным разделам (частям) проектов, состоящее в штате одной из экспертных организаций;

32) управление проектом – это инжиниринговая услуга по организации, планированию, координации, контролю за проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию строительных объектов в области архитектуры, градостроительства и строительства, которая может включать в себя технический надзор и авторское сопровождение строительства;

33) карты общего сейсмического зонирования – карты, составленные для всей территории страны в относительно мелком масштабе, на которых выделены зоны с разной потенциальной сейсмической опасностью, вероятностные оценки которой даны в пиковых ускорениях грунта и в баллах по шкале сейсмической интенсивности;

34) индивидуальный жилой дом – жилой дом, предназначенный для личного (семейного) проживания, высотой не более трех надземных этажей (без учета мансарды), в том числе блокированные жилые дома (коттедж, таунхаус, дуплекс), каждый из которых имеет непосредственный выход на усадебный участок, и находящийся в собственности гражданина вместе с хозяйственными и другими строениями и зелеными насаждениями;

35) индивидуальное жилищное строительство – постройка индивидуальных жилых домов лицами, на закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке, их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом;

36) территория индивидуальной жилой застройки – часть территории административно-территориальной единицы (село, поселок, сельский округ, район в городе, город, район, область), используемая для индивидуального жилищного строительства, в комплексе с объектами культурно-бытового обслуживания граждан, а также инженерной и транспортной инфраструктурой;

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

38) транспортная инфраструктура – совокупность наземных (автомобильных и (или) железных) дорог, водных (морских и (или) речных) путей сообщения с комплексом мостовых, тоннельных и иных транспортных сооружений, дорожных развязок и путепроводов, регулирующих сигнальных устройств, связи, объектов инженерного обеспечения работы транспорта, обслуживания транспортных средств, перемещаемых грузов, пассажиров, обеспечения безопасности дорожного движения и каждого участника дорожного движения, обеспечения функциональной деятельности производственного и обслуживающего персонала, складских помещений и территорий, санитарно-защитных и охранных зон, а также земель, законодательно закрепленных за указанными путями сообщения и объектами, с находящимися на них объектами недвижимости;

39) улично-дорожная сеть – объект транспортной инфраструктуры, являющейся частью территорий населенных пунктов, ограниченной красными линиями и предназначенной для движения пешеходов, пользователей микромобильного транспорта (велосипеды, электросамокаты и пр.), общественного транспорта и других механических транспортных средств, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций, а также обеспечения пешеходных, микромобильных и транспортных связей территорий населенных пунктов как составной части их путей сообщения. Основными элементами улично-дорожной сети являются улицы, проспекты, переулки, проезды, набережные, площади, пешеходные зоны, тротуары, пешеходные и велосипедные дорожки;

40) дежурный топографический план – это цифровая картографическая основа, являющаяся составной частью государственного градостроительного кадастра и содержащая сведения об объектах строительства, инженерной инфраструктуре, планируемых строительных объектах, объектах благоустройства и улично-дорожного движения, транспортной сети;

41) гарантия – обязательство Единого оператора жилищного строительства по организации завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая и передаче доли в многоквартирном жилом доме дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве;

42) гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные настоящим Кодексом, с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательство по завершению строительства многоквартирного жилого дома и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

43) гарантийный взнос – сумма денег, уплачиваемая уполномоченной компанией Единому оператору жилищного строительства по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

44) гарантийный срок – срок эксплуатации строительных объектов, установленный в соответствии с настоящим Кодексом, [Гражданским кодексом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#sub_id=4260000) Республики Казахстан и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан, на протяжении которого застройщик, подрядчик (генеральный подрядчик) и (или) уполномоченная компания в сфере долевого участия в жилищном строительстве гарантируют сохранение качества показателей построенного и введенного в эксплуатацию строительного объекта в соответствии с государственными нормативами, проектно-сметной документацией и договором о долевом участии в жилищном строительстве;

45) отлагательное условие – условие или совокупность условий, с наступлением которых у сторон возникают права и обязанности по [договору доверительного управления](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38239215) голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании при наступлении гарантийного случая;

46) доля в многоквартирном жилом доме – квартира или нежилое помещение, передаваемое дольщику во исполнение договора о долевом участии в жилищном строительстве, входящее в состав построенного многоквартирного жилого дома;

47) каркас многоквартирного жилого дома – несущая система (остов), воспринимающая нагрузки и воздействия, обеспечивающая прочность, жесткость и устойчивость многоквартирного жилого дома, имеющая несущие конструкции, конструкции перекрытий и покрытия;

48) квартирограмма (шахматка) – сведения содержащие технические параметры (площадь, этажность, вид помещения, количество квартир, номер помещения, номер подъезда, площадь земельного участка, парковочные места) для ведения учета любых прав и обязанностей, связанных с приобретением жилых и нежилых помещении, в том числе долей и паев в планируемых проектах и строящихся многоквартирных жилых домах;

49) комплексная градостроительная экспертиза – экспертная деятельность, заключающаяся в проведении анализа и оценки качества градостроительных проектов путем установления соответствия (несоответствия) проектных решений условиям исходных документов (материалов, данных) для проектирования, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, а также оценки соответствия в проектных решениях и расчетах требованиям градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов по градостроительным проектам развития и застройки городских и сельских населенных пунктов, межселенных территорий, а также производственных комплексов, располагаемых вне населенных пунктов, в соответствии с порядком, установленным уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

50) сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

51) саморегулируемая организация в сфере строительно-монтажных работ – единая некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) или в иной организационной правовой форме и основанная на добровольном членстве юридических лиц, выполняющих строительно-монтажные работы;

52) градостроительная и архитектурно-строительная документация – система взаимоувязанных документов (включая проектную документацию, государственные и межгосударственные нормативные документы), необходимых для организации территорий, градостроительного планирования развития и застройки территорий и населенных пунктов либо его частей, строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта, консервации и постутилизации) строительных объектов, а также организации строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства, озеленения, внешнего оформления;

53) учетные единицы градостроительного кадастра – элементы организованной и используемой территории Республики Казахстан в целом, областей, районов, населенных пунктов, объектов недвижимости, включая все виды объемных, плоскостных и линейных сооружений;

54) градостроительное пространство – территория градостроительного регулирования, в пределах которой осуществляется какая-либо архитектурная, градостроительная и строительная деятельность, на которой формируется материальная среда обитания и жизнедеятельности человека (населения страны, региона, населенного пункта, части населенного пункта);

55) градостроительная деятельность (далее - градостроительство) – деятельность в градостроительном планировании организации и развития территорий и населенных пунктов, их территориального транспортного планирования и организации дорожного движения, определении видов градостроительного использования территорий, комплексном проектировании городских и сельских населенных пунктов, включающая творческий процесс формирования градостроительного пространства, создания градостроительного проекта, координацию всех смежных разделов градостроительной документации;

56) 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;

57) межселенные территории – территории, находящиеся за пределами границ (черты) населенных пунктов;

58) селитебная территория – часть территории населенного пункта, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно-деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего санитарно-защитных зон;

59) многоквартирный жилой дом – здание, расположенное на неделимом земельном участке состоящее из двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части здания;

60) государственный банк проектов строительства – электронный архив технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектно-сметной документации на строительство новых объектов, получивших положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

61) государственные инвестиции в строительство (далее – государственные инвестиции) – инвестиции в строительство новых зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций, а также реконструкцию (расширение, модернизацию, техническое перевооружение) или капитальный ремонт существующих объектов, источником которых являются:

средства республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе целевые средства, направленные на бюджетные инвестиции и бюджетное кредитование субъектов квазигосударственного сектора;

целевые средства негосударственных займов под государственную гарантию либо поручительство государства;

средства Национального фонда Республики Казахстан.

К государственным инвестициям также относятся средства республиканского и (или) местных бюджетов, направленные на софинансирование и (или) выплату компенсации инвестиционных затрат по проектам государственно-частного партнерства;

62) 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 строительных объектов (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 объектов незавершенного строительства и постутилизации строительных объектов, выработавших свой ресурс;

63) реставрация – деятельность по восстановлению ветхих или разрушенных строительных объектов, отнесённых к памятникам истории и культуры;

64) заключение о качестве строительно-монтажных работ – документ, которым лица, осуществляющие технический надзор, подтверждают качество выполненных строительно-монтажных работ;

65) строительно-монтажные работы – строительная деятельность, включающая:

земляные работы и специальные работы в грунтах;

работы по сносу существующих строительных объектов, с устройством временных инженерных сетей, дорог, складских площадок, а также вертикальную планировку территории;

возведение несущих и (или) ограждающих конструкций строительных объектов (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 технологического оборудования, включая его сборку и установку в проектное положение на месте постоянной эксплуатации, индивидуальное испытание и испытание под нагрузкой, а также демонтаж;

66) жизненный цикл строительного объекта – последовательные и взаимосвязанные этапы существования строительного объекта, включая:

этап создания строительного объекта – этап жизненного цикла строительного объекта, который включает в себя следующие стадии строительного объекта: предпроектная, проектирование, строительство, приемка и ввод в эксплуатацию, а также капитальный ремонт и реконструкцию.

этап эксплуатации строительного объекта – этап жизненного цикла строительного объекта, охватывающий действия, связанные с использованием объекта по назначению в течении расчетного срока службы и в соответствии с уровнем безопасности, установленными ранее выданными разрешениями и регламентами. Включает в себя стадии строительного объекта: содержание и текущий ремонт.

этап завершения существования строительного объекта – этап жизненного цикла, когда строительный объект больше не выполняет своих функций или не отвечает современным требованиям, стандартам вследствие чего реализуется стадия постутилизации строительного объекта;

67) строительный объект – объект искусственной среды в виде здания или сооружения, являющийся конечным результатом строительной деятельности;

68) качество строительного объекта – совокупность характеристик (включая эстетические) доведенной до потребителя конечного строительного объекта, отражающих требования, направленные на обеспечение интересов и безопасности собственников (пользователей) и общества в целом на протяжении всего срока службы (эксплуатации, использования, применения);

69) технология информационного моделирования строительных объектов – совокупность технологий, производственных процессов и регламентов, обеспечивающих возможность коллективного создания и управления информацией о строительном объекте на всех этапах его жизненного цикла;

70) линии регулирования застройки (линии застройки) – границы застройки, устанавливаемые при размещении строительных объектов с отступом от красных и желтых линий или от границы земельного участка;

71) ценообразование в строительстве – процесс формирования и проведения анализа цен на строительную продукцию.

Ценообразование в строительстве подразделяется на сметное ценообразование, необходимое для планирования инвестиций, и договорное ценообразование, предназначенное для реализации проектов строительства;

72) [Единый государственный реестр новых технологий в строительстве](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32577962#sub_id=100) – накопительный перечень новых технических решений и эффективных технологий строительного производства, внедренных в Республике Казахстан субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в результате применения альтернативных методов реализации требований государственных нормативных документов, по которым осуществлена их оценка соответствия, в порядке, определенном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

73) сметная стоимость строительства – денежные средства, необходимые для осуществления строительства объекта, сумма которых определяется на основе проектных материалов и сметно-нормативной базы;

74) 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;

75) постутилизация строительного объекта – комплекс работ по демонтажу и сносу строительного объекта 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;

76) техническая сложность строительного объекта – уровень ответственности строительного объекта по [степени технических требований](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38888471) к надежности и прочности оснований и конструкций, устанавливаемых государственными и (или) межгосударственными (международными) нормативами в зависимости от функционального назначения строительного 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.

Перечень строительных объектов, отнесенных к первому, второму и третьему уровню ответственности утверждается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

77) приемлемое решение – нормативно закрепленный метод выполнения результативного требования, который определен в нормативных технических документах добровольного применения;

78) аварийное состояние строительного объекта – состояние строительного объекта , при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного пребывания в нем людей;

79) ветхое состояние строительного объекта – состояние строительного объекта, при котором конструкции, основание (строительного объекта в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям;

80) инженерное оборудование строительного объекта – комплекс инженерных систем и технических устройств, создающих нормативные либо комфортные условия проживания (быта), трудовой деятельности (пребывания) людей, обеспечивающих сохранение материальных ценностей, а также инженерного обеспечения технологического оборудования и производственных процессов;

81) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений – вид экспертных работ, в результате которых определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте строительства, а также изменения целевого назначения;

82) национальный институт технического нормирования в строительстве – юридическое лицо, определенное в порядке, установленным настоящим Кодексом, на осуществление деятельности по разработке и совершенствованию государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

83) заемный капитал (заемные средства) – капитал, полученный в виде долгового обязательства, в том числе на условиях срочности и возвратности, используемый для целей долевого участия в жилищном строительстве;

84) информационная модель строительного объекта – совокупность информации представленная в электронном виде по строительному объекту, включая исходно-разрешительную, проектную исполнительную и эксплуатационную документацию;

85) пригородная зона – примыкающие к границе (черте) города земли, где осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования (резервных территорий для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования инженерной и транспортной инфраструктур), зеленых зон, занятых лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющихся местом отдыха населения;

86) архитектурный облик города (улицы, квартала) – пространственно-композиционное решение территории, при котором расположение строительных объектов, всех элементов застройки, элементов благоустройства (в том числе рекламы, вывесок, ландшафтного, садово-паркового искусства и так далее) и окружающей среды направлены на формирование целостной эстетичной архитектуры, комфортной, доступной и безопасной среды;

87) реновация – комплекс мер по обновлению строительных объектов, в том числе ветхих и (или) аварийных, направленный на улучшение условий их эксплуатации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, а также приведение в соответствие с архитектурным обликом населенного пункта путем реконструкции (капитального ремонта), реставрации или постройки новых строительных объектов со сносом ветхих и (или) аварийных строительных объектов;

88) акт приемки строительного объекта в эксплуатацию – документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность строительного объекта к эксплуатации;

89) макет – иллюстрационный (наглядный) материал, выполненный в строгом соответствии с масштабом в объемной форме (с детализацией или условно) в целях установления пространственной соразмерности планируемых территорий, проектируемых строительных объектов, их отдельных элементов, а также интерьеров помещений или внутреннего пространства объекта строительства. В качестве макета могут использоваться видеоматериалы компьютерного пространственного моделирования;

90) государственный контроль – деятельность органа контроля и надзора по проверке и наблюдению на предмет соответствия деятельности субъектов (объектов) контроля и надзора требованиям, установленным законодательством Республики Казахстан;

91) государственный надзор – деятельность органа контроля и надзора по проверке и наблюдению на предмет соответствия деятельности субъектов (объектов) контроля и надзора требованиям, установленным законодательством Республики Казахстан, с правом применения мер оперативного реагирования в ходе ее осуществления;

92) государственный градостроительный кадастр – государственная система количественных и качественных показателей, включающих градостроительные регламенты, картографическую, статистическую и текстовую информацию, характеризующую территорию градостроительной, архитектурной и строительной деятельности;

93) государственная экспертная организация – юридическое лицо, созданное по решению Правительства Республики Казахстан в организационно-правовой форме республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения и осуществляющее отнесенную к государственной монополии деятельность по проведению комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов (проектно-сметной документации), формированию и ведению государственного банка проектов строительства, а также предоставлению технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектно-сметной документации из государственного банка проектов строительства;

94) автоматизированная информационная система Государственного градостроительного кадастра – информационная система государственного градостроительного кадастра, обеспечивающая сбор, учет, регистрацию, внесение (наполнение), обработку, хранение, доступ, предоставление сведений, отображение и распространение данных государственного градостроительного кадастра;

95) государственная система нормативных документов (государственные нормативные документы) – система нормативных правовых актов, градостроительных и технических регламентов, а также нормативных технических документов, положения которых, обеспечивают благоприятные, безопасные и другие необходимые условия обитания и жизнедеятельности человека;

96) результативное решение – альтернативный приемлемому решению метод, который базируются на экспертно-, научно обоснованных и (или) опытно-, экспериментально апробированных решениях, выполняющих результативное требование;

97) результативное требование – требование обязательного характера, которое описывает минимально необходимые эксплуатационные (рабочие) характеристики строительного объекта или его элементов;

98) план график посещение объекта – документ, прилагаемый к уведомлению о начале строительно-монтажных работ, подтверждающий заказчиком добровольное соглашение на посещение государственным органом архитектурно-строительного контроля и надзора объекта в период строительства по предложенному графику;

99) места общего пользования – это территории, объекты, которые доступны или открыты для населения;

100) генеральный план объекта – часть проекта строительства объекта (здания, сооружения, комплекса), содержащая комплексное решение вопросов его размещения на территории (участке), прокладки (проводки) транспортных коммуникаций, инженерных сетей, инженерной подготовки участка, благоустройства и озеленения, организации хозяйственного обслуживания и иных мероприятий, связанных с местоположением проектируемого строительного объекта;

101) мониторинг объектов – система наблюдений за состоянием и изменениями объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

102) инспектирование объектов – процесс проверки объекта органами государственного архитектурно-строительного контроля и надзора в пределах их компетенции на соответствие установленным законодательством Республики Казахстан требованиям;

103) уникальный номер объекта – идентификационный 18-значный номер формируемый в системе государственного градостроительного кадастра для сбора информации (сведений) об объекте строительства от получения исходных материалов на разработку проектов строительства, реконструкцию (перепланировку и переоборудование) до приемки в эксплуатацию, с целью мониторинга объекта;

104) паспортизация – техническая процедура инвентаризации существующей застройки сейсмически активной урбанизированной территории с описанием конструктивного решения, физического и эксплуатационного состояния строительного объекта и оценкой их сейсмостойкости и конструктивной уязвимости в процессе инвентаризации;

105) государственный электронный реестр разрешений – компонент информационной системы для организации проведения строительства по принципу «одного окна», содержащий сведения о выданных, переоформленных, приостановленных, аннулированных, продленных, возобновленных и прекративших действие разрешениях (лицензии и аккредитации) и их дубликатах в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, наделенных правом на:

изыскательскую деятельность;

проектную деятельность;

строительно-монтажные работы;

осуществление инжиниринговых услуг по техническому надзору на объектах первого и второго уровня ответственности;

осуществление экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на объектах первого и второго уровней ответственности;

осуществление обязательной комплексной вневедомственной экспертизы проектов (проектно-сметной документации), предназначенных для строительства, за исключением проектов отнесенной к государственной монополии;

осуществление инжиниринговых услуг по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства;

осуществления сертификации специалиста (работника) в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

106) реестр экспертных организаций – единый перечень юридических лиц, наделенных правом на проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства;

107) экспертная организация – юридическое лицо, аккредитованное в порядке, установленном настоящим Кодексом, состоящее в саморегулируемой организации в сфере экспертной деятельности и осуществляющее комплексную вневедомственную экспертизу проектов, не отнесенную законодательством Республики Казахстан к государственной монополии;

108) экспертное заключение – документ государственной экспертной организации или экспертной организации, являющийся результатом проведения комплексной градостроительной экспертизы и комплексной вневедомственной экспертизы проекта строительства объектов на соответствие (несоответствия) принятых решений условиям исходных и разрешительных документов (материалов, данных) для проектирования, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, а также соблюдения в принятых решениях и расчетах требований градостроительных и технических регламентов, сметных норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

109) консервация строящихся объектов – комплекс мер по обеспечению сохранности и качественных характеристик конструкций, материалов и оборудования незавершенного объекта строительства на период временного приостановления его строительства;

110) санитарно-защитная зона – территория, отделяющая зоны специального назначения, а также промышленные предприятия и другие производственные, коммунальные и складские объекты в населенном пункте от близлежащих селитебных территорий, строительных объектов жилищно-гражданского назначения в целях ослабления воздействия на них неблагоприятных факторов;

111) экспертные работы – работы по экспертизе проектов и проведению технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

112) желтые линии – границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) строительных объектов в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между объектами строительства;

113) застроенные территории – территории с расположенными на них строительными объектами, дальнейшая застройка которых возможна либо посредством сноса существующих зданий и сооружений, либо посредством формирования новых единичных земельных участков;

114) незастроенные территории – земли в административных границах населенного пункта, на которых отсутствуют строительные объекты, объекты транспортной инфраструктуры, инженерные сети и сооружения;

115) декларация о соответствии – документ, которым подрядчик (генеральный подрядчик) удостоверяет соответствие выполненных работ завершенного строительством объекта утвержденному проекту и требованиям государственных (межгосударственных) нормативов;

116) архитектурно-планировочное задание – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта строительства 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 допускается установление требований по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов строительных объектов, объемно-пространственному решению в соответствии с эскизами (эскизными проектами), предоставляемыми заказчиком (застройщиком, инвестором);

117) инжиниринговые услуги в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности – это услуги по ведению технического надзора, авторского сопровождения и управления проектом, обеспечивающие подготовку и осуществление строительства с целью достижения оптимальных проектных показателей;

118) межгосударственные нормативы (межгосударственные нормативные документы) в области архитектуры, градостроительства и строительства – система нормативно-технических документов, правил и других обязательных требований, условий и ограничений, включающая межгосударственные строительные нормы и своды правил, межгосударственные стандарты в строительстве, действующие на основании ратифицированных Республикой Казахстан международных договоров на территориях Республики Казахстан и другого государства (других государств);

119) уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства – [центральный государственный орган](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=200000), осуществляющий руководство в сфере государственного управления архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;

120) архитектурная деятельность – деятельность по созданию объектов архитектуры, включающая творческий процесс создания внешнего и внутреннего облика строительного объекта, пространственной, композиционной, объемно-планировочной и функциональной организации, зафиксированной в архитектурной части проектной документации для строительства (реконструкции, реставрации), ведение авторского сопровождения при реализации проекта;

121) архитектурно-строительный контроль и надзор – мера по соблюдению субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности требований, установленных законодательством Республики Казахстан в целях обеспечения качества строительной продукции (объектов) в соответствии с их функциями.

122) объект архитектуры – строительный объект в виде здания, сооружения, их экстерьеры и (или) интерьеры, монумента, элементы благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурных или градостроительных проектов, в разработке которых необходимо участие архитектора;

123) произведение архитектуры (градостроительства) – объект авторского права и интеллектуальной собственности автора (авторов), являющийся результатом творческого процесса в профессиональной деятельности физических лиц, направленного на создание какого-либо объекта архитектуры или формирование градостроительного пространства, включая авторский замысел, зафиксированный в форме проектной документации, отдельного чертежа, макета или эскиза, а также реализованный в натуре проект (часть проекта);

124) зоны (районы) повышенной сейсмической опасности – районы, определенные на основании карт сейсмического микрозонирования, с возможным (ожидаемым) сейсмическим воздействием;

125) карты сейсмического микрозонирования – карты, составленные для застраиваемых территорий населенных пунктов, с учетом влияния местных сейсмотектонических и инженерно-геологических условий;

126) сметные нормы – совокупность количественных показателей строительных ресурсов (затрат труда работников в строительстве, времени эксплуатации машин и механизмов, материалов, изделий, конструкций, оборудования), установленных на принятую единицу измерения, и иных затрат, применяемых при определении сметной стоимости строительства;

127) сметно-нормативная база (сметные нормативы) – сметные нормы, сметные цены, показатели стоимости, индексы и другие нормативные документы по ценообразованию, необходимые для определения сметной стоимости строительства, а также пособия и методические рекомендации;

128) заказчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Республики Казахстан. В зависимости от целей деятельности заказчиком могут выступать заказчик-инвестор проекта (программы), заказчик (собственник), застройщик либо их уполномоченные лица;

129) техногенные воздействия – нежелательные или вредные (опасные) воздействия на население, населенные пункты либо межселенные территории, вызванные в результате хозяйственной деятельности человека без угрозы или с угрозой возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

130) техногенные бедствия – экстремальные факторы, связанные с хозяйственной деятельностью и вызвавшие:

промышленные, транспортные и другие аварии;

пожары, взрывы или угрозу взрыва;

выбросы или угрозу выброса биологически, химически опасных или радиоактивных веществ;

внезапные обрушения строительных объектов, коммуникаций;

прорывы гидротехнических или очистных сооружений;

аварии на электроэнергетических и коммуникационных системах;

131) технический надзор – это инжиниринговая услуга по надзору за строительством на всех стадиях реализации проекта, включая качество, стоимость, приемку выполненных работ и сдачу объектов в эксплуатацию;

132) строительство «под ключ» – комплексные работы по строительству, включающие выполнение проектных и изыскательских работ, строительно-монтажных работ и сопутствующие указанным работам поставка товаров, оказание услуг;

133) долевое участие в жилищном строительстве – отношения сторон, основанные на договоре о долевом участии в жилищном строительстве;

134) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве (далее - договор о предоставлении гарантии) – договор, заключаемый между Единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией в порядке и на условиях, определяемых настоящим Кодексом;

135) участники долевого участия в жилищном строительстве – застройщик, уполномоченная компания, подрядчик (генеральный подрядчик), банк второго уровня, инжиниринговая компания, Единый оператор и дольщик;

136) уполномоченный орган в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее - уполномоченный орган) – [центральный исполнительный орган](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797#sub_id=50000), осуществляющий руководство, а также в пределах своей компетенции межотраслевую координацию в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

137) договор о долевом участии в жилищном строительстве – договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме, а вторая - произвести оплату и принять долю в многоквартирном жилом доме;

138) Единый оператор жилищного строительства (далее - Единый оператор) – [ипотечная организация](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39728022) с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли;

139) застройщик в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее - застройщик) – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого участия в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов за счет собственных и (или) привлеченных денег посредством участия в уставном капитале уполномоченной компании;

140) уполномоченная компания в сфере долевого участия в жилищном строительстве – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства многоквартирного жилого дома и реализации долей в многоквартирном жилом доме, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

141) уполномоченная организация в сфере долевого участия в жилищном строительстве – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого прямо либо косвенно принадлежат государству, осуществляющее деятельность по обеспечению завершения проблемных объектов жилищного строительства в столице, городах республиканского значения либо иных административно-территориальных единицах;

142) жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства только одного многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных паевых взносов, действующее до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

143) жилая зона – территория, где застройка представлена преимущественно жилыми зданиями, а нежилые объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей (торговля и услуги, отдых и досуг, образование и здравоохранение);

144) уплотнительная (точечная) застройка – строительство новых зданий или сооружений в исторически сложившемся жилом микрорайоне;

145) типовой проект – проектно-сметная документация для дальнейшего многократного применения при проектировании, разрабатываемая в рамках бюджетной программы уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

146) дольщик – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве с целью получения доли в многоквартирном жилом доме;

147) маломобильные группы населения – лица пожилого возраста, лица с инвалидностью, лица, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуг, информации или ориентировании в пространстве, в том числе использующие детские коляски и (или) кресла-коляски;

148) потенциально опасные строительные объекты – опасные производственные строительные объекты, которые вследствие своего функционального назначения и производственных процессов содержат угрозу возникновения техногенных и (или) [экологических бедствий](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=10062) с нанесением вреда здоровью и жизни человека, невосполнимого ущерба, нарушения функционирования других строительных объектов, требующих специальных мероприятий по обеспечению промышленной безопасности при их проектировании, строительстве и эксплуатации;

149) экологические бедствия – экстремальные экологические факторы нарушения природного баланса, связанные с изменением:

состояния суши (катастрофические просадки, тектонические разломы, грифоны, оползни, обвалы из-за выработки полезных ископаемых, наличие тяжелых металлов или других вредных веществ в почве сверх предельно допустимых концентраций, интенсивная деградация почв, опустынивание на обширных территориях из-за эрозии, засоления или заболачивания почв);

состава и свойств атмосферы (резкое изменение климата в результате антропогенного воздействия, устойчивое превышение предельно допустимых концентраций вредных примесей и ухудшение прозрачности воздуха, устойчивая недостаточность кислорода в населенных пунктах, образование обширной зоны кислотных осадков);

состояния гидросферы (истощение водоисточников или их катастрофическое или необратимое загрязнение, устойчивая нехватка питьевой воды, а также воды для нужд производства и хозяйственно-бытовых нужд);

состояния биосферы (гибель растительности на обширных территориях, исчезновение видов животных, растений, резкое изменение способности биосферы к воспроизводству).

К экологическим бедствиям также относятся стихийные бедствия (катастрофические природные явления);

150) 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;

**Статья 2. Законодательство Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Законодательство об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Казахстан основывается на [Конституции](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029) Республики Казахстан и состоит из норм настоящего Кодекса, Гражданского [кодекса](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061) и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Международные договоры, ратифицированные Республикой Казахстан, имеют приоритет перед настоящим Кодексом. Порядок и условия действия на территории Республики Казахстан международных договоров, участницей которых является Республика Казахстан, определяются законодательством Республики Казахстан.

**Статья 3. Цели, задачи и принципы законодательства** **в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Целью законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Казахстан является определение правовых основ, задач и принципов, а также механизмов реализации государственной политики в области архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Основными задачами государственного регулирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются:

1) обеспечение законности в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) обеспечение инклюзивной, благоприятной и комфортной среды для всех категорий населения;

3) обеспечение контроля и надзора на всех стадиях жизненного цикла строительной деятельности по достижению качественных показателей для благоприятной среды обитания и жизнедеятельности населения;

4) обеспечение гласности и всестороннего участия общественности в решении вопросов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) внедрение информационных систем для автоматизации различных процессов и упрощения процедур в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, обеспечивающих доступность и прозрачность;

6) создание условий для привлечения инвестиций в проведение мероприятий по модернизации существующей и строительства новых объектов инфраструктуры, а также развитие благоприятного инвестиционного климата;

7) улучшение архитектурного облика населенных пунктов, а также модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;

8) формирование эффективной системы управления в области архитектуры, градостроительства и строительства, предусматривающей взаимодействие и координацию деятельности государственных органов и субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

9) совершенствование инструментов формирования и преобразования территорий жилой и многофункциональной застройки населенных пунктов, а также улучшение состояния окружающей среды;

10) обеспечение применения в строительстве материалов, оборудования, изделий и конструкций отечественного производства.

3. Законодательство об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности основываются на следующих основных принципах:

1) равноправие и недопустимость ограничения прав субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) прозрачность, доступность и справедливость при осуществлении государственной политики в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

3) обеспечение комплексного и устойчивого развития территории населенных пунктов;

4) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) обеспечение маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

6) осуществление строительной деятельности в соответствии с градостроительными документами;

7) участие граждан и их объединений в осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

8) сбалансированность и разграниченность прав, обязанности и ответственности субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

9) ответственность за нарушение законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

10) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в полном объеме.

**Статья 4. Основные направления деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства**

1. Основные направления деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства должны обеспечивать государственные, общественные и частные интересы в этой сфере:

1) государственные интересы - интересы общества в целом в обеспечении условий устойчивого развития регионов, городов, поселков и других населенных пунктов, активной мобильности, функционирования систем жизнеобеспечения, транспорта и инженерных коммуникаций, связи и энергетики, охраны окружающей среды, сохранения объектов историко-культурного наследия;

2) общественные интересы - интересы населения отдельных регионов, городов, поселков, сел и других населенных пунктов в обеспечении благоприятных условий проживания (пребывания) на этой территории, улучшения экологической обстановки, предотвращения опасных (вредных) воздействий в результате хозяйственной и иной деятельности, развития инфраструктур населенных пунктов и прилегающих к ним территорий, сохранения объектов историко-культурного наследия, природных ценностей;

3) частные интересы - интересы физических и юридических лиц в связи с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на принадлежащих им земельных участках.

В случае, если градостроительная и архитектурно-строительная деятельность граждан и юридических лиц создает невозможность пользования, владения либо распоряжения принадлежащим им (используемым ими) объектом (земельным участком или иным недвижимым имуществом), она подлежит ограничению в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. Архитектурная, градостроительная и строительная деятельность заключается в:

1) проведении инженерных изысканий для строительства, использовании в архитектурно-градостроительных и строительных целях [Национального фонда пространственных данных](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35194845#sub_id=200000);

2) разработке, согласовании, экспертизе и утверждении в установленном порядке градостроительной, архитектурно-строительной и иной проектно-сметной документации;

3) строительстве новых, а также расширении, техническом перевооружении, модернизации, реконструкции, реставрации, реновации и капитальном ремонте существующих строительных объектов, инженерных и транспортных коммуникаций;

4) инженерной подготовке территории, строительстве объектов благоустройства и озеленения, планировочной и инженерной подготовке улично-дорожной сети, строительстве объектов и разработке мер по улучшению безопасности дорожного движения и обеспечения необходимых условий для пешеходов, микромобильных видов транспорта и общественного транспорта;

5) консервации незавершенного объекта строительства;

6) проведении комплекса работ по постутилизации строительных объектов;

7) проведении научно-исследовательских, опытно-экспериментальных работ и использовании их результатов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

8) осуществлении градостроительного и архитектурно-строительного контроля и надзора;

9) привлечении и оказании инжиниринговых услуг;

10) установлении требований, обеспечивающих безопасность в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 5.  Международное сотрудничество в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Международное сотрудничество в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан осуществляется посредством:

1) участия в международных договорах, международных форумах, семинарах, конференциях;

2) проведения переговоров и консультаций, взаимного обмена информацией;

3) реализации совместных программ, проектов и иных мероприятий.

**Статья 6. Объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Объектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются:

1) [территория Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1039574);

2) территории областей, городов, районов и иных населенных пунктов и их частей;

3) функциональные зоны;

4) объекты недвижимости, включая все виды строительных объектов с относящимся к ним технологическим и инженерным оборудованием;

5) специальные экономические и индустриальные зоны;

6) недвижимые памятники истории и культуры, природы и городского ландшафта, статус которых установлен [законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34894354#sub_id=40000) Республики Казахстан.

2. Города как объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности подразделяются на:

1) крупные (с численностью населения свыше 500 тысяч жителей);

2) большие (с численностью населения свыше 100 тысяч до 500 тысяч жителей);

3) средние (с численностью населения свыше 50 тысяч до 100 тысяч жителей);

4) малые (с численностью населения до 50 тысяч жителей).

**Статья 7. Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются государственные органы, физические и юридические лица, участвующие в формировании и развитии среды обитания и жизнедеятельности человека на территории Республики Казахстан.

Лица без гражданства, иностранцы и иностранные юридические лица могут быть наделены в установленном [законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1003260#sub_id=180000) порядке правом выполнения на территории Республики Казахстан работ (услуг), относящихся к архитектурной, градостроительной и (или) строительной деятельности, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

**Статья 8. Права субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности имеют право в установленном законодательством порядке:

1) запрашивать и получать информацию (сведения, данные, исходные материалы или документы) из соответствующих органов архитектуры и градостроительства, а также государственного предприятия, осуществляющего ведение государственного градостроительного кадастра (за исключением информации или документов ограниченного доступа), необходимую для предпроектных исследований, подготовки обоснования инвестиций в строительство, планирования освоения территории и (или) ее застройки, проектирования и строительства объектов, а также их последующей эксплуатации;

2) использовать приобретенные в собственность либо предоставленные во владение, пользование земельные участки по целевому назначению в пределах градостроительных регламентов, сервитутов или иных нормативных требований (условий, ограничений);

3) создавать профессиональные общественные организации.

**Статья 9. Обязанности субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности обязаны:

1) осуществлять деятельность в соответствии с законодательством и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства;

2) не допускать действий, способствующих ухудшению среды жизнедеятельности населения, ущемлению прав и законных интересов других субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) поддерживать находящиеся в их собственности (владении, пользовании) эксплуатируемые объекты в надлежащем состоянии, обеспечивающем их безопасность для граждан, а также беспрепятственный доступ маломобильным группам населения, устойчивое функционирование в соответствии с нормативными и другими обязательными требованиями;

4) при проектировании, строительстве и застройке населенных пунктов, формировании жилых районов, благоустройстве вновь осваиваемых и реконструируемых территорий и других населенных пунктов в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативами (государственными нормативными документами) предусмотреть доступ для маломобильных групп населения к жилым, общественным и производственным зданиям, сооружениям и помещениям.

При проектировании и строительстве открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей, размещаемых в пределах жилой застройки, а также при учреждениях обслуживания и объектах труда, предусмотреть места для личных автотранспортных средств маломобильных групп населения;

5) не наносить ущерба объектам культурного наследия, природным и искусственным ландшафтам;

6) выполнять иные требования, указанные в настоящем Кодексе и другими законодательными актами Республики Казахстан.

**Статья 10. Авторское право на произведение архитектуры и градостроительства**

1. Авторское право на произведение архитектуры и градостроительства и отношения, возникающие в связи с ним, регулируются настоящим Кодексом, Гражданским [кодексом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#sub_id=9710000) Республики Казахстан и нормативными правовыми актами в сфере авторского права и смежных прав.

2. Граждане, в результате творческого труда которых созданы произведения архитектуры и (или) градостроительства, признаются их авторами и наделяются соответствующим авторским правом.

3. Имущественные права авторов произведения архитектуры или градостроительства (кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, Гражданским [кодексом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880) Республики Казахстан и нормативными правовыми актами в сфере авторского права и смежных прав) заключаются в их исключительных правах:

1) использовать или разрешать использовать проект для реализации;

2) осуществлять или разрешать воспроизведение, распространение и переработку архитектурного или градостроительного проекта;

3) в предусмотренном законодательством порядке делегировать указанные исключительные права другим лицам.

4. Авторы произведения архитектуры или градостроительства, созданного в порядке выполнения служебных обязанностей или служебного задания, не наделяются имущественными правами, если иное не предусмотрено договором.

Договор между заказчиком проекта (работодателем) и авторами (исполнителями заказа) должен содержать положения об урегулировании имущественных прав по использованию произведения архитектуры или градостроительства, создаваемого в порядке выполнения служебных обязанностей или служебного задания.

5. Автор произведения архитектуры или градостроительства вправе:

1) осуществлять в установленном порядке авторское сопровождение за ходом строительства (реконструкции, реставрации, модернизации) объектов, если иное не предусмотрено заданием на разработку проектной документации;

2) производить фотографирование (кино-, видеосъемку), если иное не предусмотрено договором на разработку проекта или заданием на проектирование, а также если строительный объект не несет информации, относящейся к [государственным секретам](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1012633).

6. Защита личных неимущественных прав автора (авторов) на произведение архитектуры и градостроительства осуществляется в порядке, определенном [законодательными актами Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005798).

**Глава 2. Обеспечение благоприятной среды обитания и жизнедеятельности при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

**Статья 11. Обеспечение благоприятной среды населенных пунктов**

Граждане как потребители результатов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности имеют право:

1) на благоприятную, применительно к данной местности, а также доступную маломобильным группам населения среду обитания и жизнедеятельности в пределах территории населенного пункта в соответствии с государственной градостроительной политикой в части расселения и размещения производительных сил, с градостроительными требованиями к зонированию территорий, нормами экологической безопасности и законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, уровнем обеспеченности данной местности инфраструктурой;

2) на отдых путем выделения (отвода) рекреационных территорий, предназначенных для этих целей и обладающих наиболее благоприятными природно-климатическими условиями и ландшафтом, надлежащими лечебными и санитарно-гигиеническими условиями, условиями для проведения досуга, включая образовательно-просветительские, культурно-массовые, спортивно-оздоровительные и зрелищные мероприятия, возможностью для размещения дачных, садовых и огородных участков.

При выборе территории, предназначенной для отдыха населения, также должно учитываться наличие объектов, отнесенных к охраняемым ландшафтным объектам и (или) историческим и культурным ценностям.

**Статья 12. Обеспечение безопасности от природных, техногенных и антропогенных воздействий**

1. Осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно исходить из условий обеспечения установленных законодательством требований по безопасности населения, территорий, населенных пунктов и строительных объектов от воздействия опасных (вредных) природных, техногенных и антропогенных явлений и процессов.

Меры по выполнению этих требований должны отражаться в проектно-сметной документации, разработанной в соответствии с государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Государственные нормативы (государственные нормативные документы) в области архитектуры, градостроительства и строительства должны предусматривать обязательность включения в градостроительную и архитектурно-строительную документацию разделов о мерах по защите населения, населенных пунктов и межселенных территорий от опасных (вредных) воздействий в результате чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, а также инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

3. Населенные пункты и территории, подверженные опасным (вредным) воздействиям в результате чрезвычайных ситуаций природного характера, а также прогнозируемых чрезвычайных ситуаций техногенного характера, должны быть обеспечены мероприятиями по защите населения и территорий от указанных воздействий.

4. В населенных пунктах, подверженных воздействиям природного, техногенного, антропогенного характера, результаты мониторинга происходивших опасных (вредных) явлений и процессов отражаются в государственном градостроительном кадастре на базовом уровне.

**Статья 13. Обеспечение требований по экологической безопасности и охране окружающей среды**

1. Архитектурная, градостроительная и строительная деятельность должна осуществляться с учетом оценки ее воздействия на окружающую среду в соответствии с классификацией объектов, установленной [Экологическим кодексом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39768520#sub_id=120000) Республики Казахстан, и предусматривать мероприятия по рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности и охраны окружающей среды.

Указанные мероприятия предусматриваются и выполняются в соответствии с нормативами и (или) предельно допустимым уровнем (нагрузкой), установленными законодательством для данного вида воздействий.

2. В состав градостроительной и архитектурно-строительной документации включаются разделы (части) проектов по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Выполнение требований (условий, ограничений) утвержденной в установленном порядке проектной документации по рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности и охраны окружающей среды обязательно для всех субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляющих реализацию проектов.

Территории с наличием промышленных центров или отдельных производственных комплексов, объявленные зонами [экологического бедствия](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=10062), должны быть обеспечены мероприятиями по защите населения и окружающей среды.

3.Комплексными схемами градостроительного развития территорий, межрегиональными схемами территориального развитиядолжны предусматриваться меры по охране окружающей среды и природопользованию, а также реабилитации зон экологических бедствий.

Проекты генеральных планов населенных пунктов, проекты детальной планировки и иная градостроительная документация должны содержать сведения об имеющихся на планируемой территории водоохранных зонах и полосах, особо охраняемых природных территориях с указанием наличия согласований проектов с соответствующими уполномоченными органами в порядке, установленном [законодательством Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1042116#sub_id=550000).

В случае отсутствия действующих проектов водоохранных зон и полос для планируемой территории заданием на разработку указанных градостроительных проектов должна предусматриваться обязательность специального раздела, заменяющего отсутствующую водоохранную документацию.

4. При наличии на территории угрозы жизни и здоровью человека, ранее возникшей либо ожидаемой (прогнозируемой) в результате загрязнения территории и (или) объекта вредными химическими, биологическими веществами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами свыше предельно допустимых уровней, градостроительная документация должна содержать специальные разделы (части) проекта, предусматривающие меры по уничтожению (изъятию) таких источников, консервации загрязненных территорий (объектов) с проведением комплекса мер по их реабилитации, а также возможность введения Правительством Республики Казахстан особого режима использования территории или объекта (объектов), включая временное нахождение граждан (населения) в неблагополучной зоне.

**Статья 14. Обеспечение требований по безопасности дорожного движения**

1. Осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно исходить из условий обеспечения установленных законодательством Республики Казахстан требований по территориальному транспортному планированию и организации дорожного движения.

Меры по выполнению этих требований должны отражаться в проектной документации по территориальному транспортному планированию и обеспечения безопасности организации дорожного движения.

2. В состав градостроительной и архитектурно-строительной документации включаются разделы (части) проектов по территориальному транспортному планированию и организации и обеспечения безопасности дорожного движения.

Выполнение требований (условий, ограничений) утвержденной в установленном порядке проектной документации по территориальному транспортному планированию и организации и обеспечения безопасности дорожного движения обязательно для всех субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляющих реализацию проектов.

3. Населенные пункты и территории должны быть обеспечены мероприятиями по территориальному транспортному и пешеходному планированию и организации, обеспечению безопасности дорожного движения.

4. В населенных пунктах результаты мониторинга дорожно-транспортных происшествий и пропускной способности дорог и улиц отражаются в государственном градостроительном кадастре на базовом уровне.

5. Разделы (части) проектов по территориальному транспортному планированию и организации и обеспечения безопасности дорожного движения содержат следующие виды документов:

1) обосновывающие материалы для разработки транспортных разделов комплексных схем, генеральных планов (концептуальные предложения по организации дорожного движения, в том числе для обеспечения движения общественного транспорта, создания условий для активной мобильности: тротуары, велодорожки и другие, комплексные транспортные схемы, исследования и прогнозы) - содержат исследования работы транспортных систем, очагов и причин дорожно-транспортных происшествий, оценку ранее разработанных проектных решений по ожидаемому уровню аварийности, аудит и оценку предпроектной и проектной документации на всех этапах с рекомендациями по улучшению, разрабатывают предложения по снижению дорожно-транспортных происшествий за счет перераспределения транспортной нагрузки, переклассификации улично-дорожной сети, строительства новых участков улично-дорожной сети или другими методами управления безопасностью дорожного движения;

2) комплексная транспортная схема - выполняет распределение объемов транспортной работы между индивидуальным и общественным транспортом, предлагает комплексные решения по развитию улично-дорожных сетей и сетей общественного транспорта, сетей внеуличного скоростного движения;

3) генеральная схема улично-дорожной сети - определяет финансово-экономические аспекты реализации задач развития эффективной и безопасной улично-дорожной сети в соответствии с документами территориального планирования (схемами территориального планирования и генеральными планами);

4) проект организации улично-дорожной сети - реализует заданную структуру магистральной улично-дорожной сети, определяет местоположения улиц, дорог и узловых элементов, поперечных и продольных профилей, схем дорожного движения в узлах с условием обеспечения требований по безопасности дорожного движения. Определяет необходимые территории для размещений улиц и дорог;

5) проект планировки дорог - определяет местоположение основных элементов улиц и дорог в пределах отводов (красных линий), зарезервированных территорий с учетом требований безопасности дорожного движения и эффективности транспортной планировкой;

6) комплексная схема организации дорожного движения - определяет систему организации дорожного движения в рамках принятого проекта организации улично-дорожной сети и принятых проектов планировки улиц во взаимоувязке с движением общественного транспорта.

6. Территориальное транспортное планирование и организация и обеспечения безопасности дорожного движения осуществляются в трех стадиях:

на первой стадии проводятся исследования текущей транспортной и пешеходной ситуации, выполняются прогнозы изменения транспортной ситуации на долгосрочную перспективу, оцениваются возможности развития транспортного и пешеходного каркаса территории, проводятся аудит безопасности дорожного движения с оценкой уровня рисков и очагов улично-дорожной сети и формируются концептуальные предложения по организации и обеспечения безопасности дорожного движения на долгосрочную перспективу с выделением первой очереди. Для городов с населением более ста тысяч человек, других городов со сложной транспортной ситуацией разрабатываются комплексные транспортные и пешеходные схемы;

на второй стадии результаты исследований, концептуальные предложения и комплексные транспортные и пешеходные схемы оформляются в виде обосновывающих материалов и рассматриваются в рамках разработки схем территориального планирования территории Республики Казахстан и отдельных регионов (области или какой-либо ее части), генеральных планов населенных пунктов. Результатом разработки указанных документов являются генеральные схемы организации дорожного движения и рекомендации по повышению безопасности дорожного движения во взаимоувязке с другими материалами схем территориального планирования и генеральных планов;

на третьей стадии на основании генеральных схем организации дорожного движения разрабатываются комплексные схемы организации дорожного движения и обоснованные рекомендации обеспечения безопасности.

7. Проект организации улично-дорожной сети является связующим звеном между генеральным планом (документом территориального планирования), проектом планировки дорог и комплексной схемой организации дорожного движения и обеспечения безопасности дорожного движения.

8. Проект планировки дорог является основанием к разработке проекта организации дорожного движения в отдельных узлах.

9. Проектирование дорог на территории Республики Казахстан должно отвечать следующим обязательным требованиям обеспечения:

необходимой пропускной способности дорог с учетом перспективы увеличения интенсивности дорожного движения;

безопасности дорожного движения;

дорог интеллектуальными транспортными системами;

беспрепятственного и безопасного движения общественного транспорта, в том числе путем выделения им отдельных полос для движения;

беспрепятственного и безопасного движения велосипедов, в том числе путем выделения им отдельных велосипедных полос движения либо велосипедных дорожек;

оснащения дорог трассовыми медико-спасательными пунктами;

пешеходными тротуарами и переходами.

**Статья 15. Обеспечение требований по сохранению объектов историко-культурного наследия и ландшафтов**

1. Осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно исходить из условий сохранности территорий и объектов, признанных в установленном [законодательством порядке](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34894354#sub_id=40000) памятниками истории и культуры и [охраняемыми ландшафтными объектами](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34560866).

2. На территориях, имеющих памятники истории и культуры, охраняемые природные объекты, устанавливаются границы особого регулирования, в пределах которых запрещается или ограничивается архитектурная, градостроительная и строительная деятельность.

3. Порядок использования земель в границах указанных зон регулируется [законодательством Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583#sub_id=1220000).

**Статья 16. Обеспечение населенных пунктов объектами инфраструктуры и создание условий их доступности**

1. Градостроительной документацией по планированию и застройке населенного пункта либо его части (градостроительными проектами) должны определяться состав и структура объектов социальной, производственной (промышленной), рекреационной, инженерной, энергетической, телекоммуникационной (связь и интернет), экологической, водной, теплоэнергетической, газовой, сельскохозяйственной, туристической, культурной, спортивной и транспортной инфраструктуры, а также инфраструктуры общественной безопасности, жилья и инженерно-коммуникационная инфраструктура к жилью, административного здания, предпринимательства.

2. Населенные пункты должны быть обеспечены оптимальными условиями и средствами доступа для всех категорий населения (включая маломобильные группы населения) к рабочим местам, местам общего пользования, объектам (сооружениям, коммуникациям) социальной, рекреационной, инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с типом населенного пункта и условиями данной местности, в том числе в соответствии с минимальными стандартами.

3. Градостроительная документация для населенных пунктов должна содержать разделы по созданию условий обеспечения потребностей маломобильных групп населения в объектах социальной и рекреационной инфраструктуры.

4. Изменение назначения объектов обслуживания населения, которое влечет снижение установленного государственными нормативами уровня требования, не допускается.

5. При разработке градостроительной документации, проектировании и застройке населенных пунктов должна предусматриваться единая система транспортных коммуникаций и улично-дорожной сети, взаимоувязанная с планировочной структурой населенного пункта и обеспечивающая связь со всеми его функциональными зонами (включая пригородные зоны), а также объектами внешнего транспорта.

6. Проектная документация на освоение (обустройство, застройку) межселенных территорий в целях последующего осуществления хозяйственной и (или) иной деятельности, связанной с пребыванием людей, должна предусматривать устойчивую и доступную систему жизнеобеспечения на этой территории, включая строительство объектов инфраструктуры.

7. При разработке проектной документации, строительстве, эксплуатации и постутилизации магистральных коммуникаций, головных сооружений инженерной инфраструктуры, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий должны приниматься решения, учитывающие интересы смежных территорий и исключающие возможность воздействия опасных (вредных) явлений и процессов на территорию и население.

8. Утвержденные схемы республиканской, межрегиональной и региональной инженерной и транспортной систем являются основой для разработки проектно-сметной документации, а также деятельности, направленной на развитие (сопряженной с развитием) системы жизнеобеспечения и обустройства населенных пунктов.

9. Для обеспечения объектами инфраструктуры необходимо руководствоваться минимальными стандартами разрабатываемыми и утверждаемыми соответствующими центральными отраслевыми государственными органами.

**Статья 17. Обеспечение градостроительных требований при использовании земельных участков**

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 Республики Казахстан порядке проектной документацией и с соблюдением целевого назначения или сервитута, зонирования территории, красных линий и линий регулирования застройки, правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства и эксплуатации, а также с соблюдением запретов, установленных на территории [запретной зоны и запретного района](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1052592#sub_id=31010000) при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований.

**Глава 3. Общественный контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

**Статья 18. Участие физических и юридических лиц в обсуждениях решений по архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Физические и юридические лица Республики Казахстан имеют право на полную, своевременную и достоверную информацию о состоянии среды обитания и жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, намечаемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за исключением информации ограниченного в законодательном порядке доступа или относящейся к государственным секретам.

2. Информирование физических и юридических лиц о состоянии среды обитания и жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, намечаемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется местными исполнительными органами районов (городов) через средства массовой информации или посредством проведения общественных обсуждений, экспозиций и выставок.

3. До утверждения градостроительной и архитектурно-строительной документации физические и юридические лица имеют право, в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, принимать участие в обсуждениях, вносить предложения по изменению принимаемых решений, затрагивающих общественные или частные интересы.

4. В случае выдачи государственными органами недостоверной информации (отказа в выдаче запрошенной информации, не относящейся к категории ограниченного доступа) о состоянии среды обитания и жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, намечаемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, не соответствующих государственным нормативам или утвержденной градостроительной документации, а также непосредственно затрагивающих общественные и частные интересы, физические и юридические лица вправе обжаловать в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

5. Участие физических и юридических лиц в обсуждениях при принятии градостроительных, архитектурных или строительных решений может выражаться в форме:

1) прямого участия;

2) представительства;

3) групп общественного контроля;

4) иной, не запрещенной законодательством форме.

6. Если архитектурная, градостроительная и (или) строительная деятельность на данной территории затрагивает законные интересы и нарушает права граждан, общественных объединений и юридических лиц, то они имеют право:

1) на отмену в установленном законодательством Республики Казахстан порядке решения о размещении, проектировании, строительстве (реконструкции) или вводе строительных объектов в эксплуатацию, осуществляемых с нарушением законодательства или государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

2) на введение ограничений, приостановление или прекращение в установленном законодательством Республики Казахстан порядке деятельности, осуществляемой с нарушением законодательства или государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

3) обжаловать в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, действия (бездействие) местных исполнительных органов областей (городов республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения), а также заключения экспертизы проектов;

4) предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного здоровью граждан и (или) имуществу в связи с допущенными субъектами или должностными лицами нарушениями законодательства или государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

5) в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обращаться по иным фактам нарушения законодательства и государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 19. Формы общественного контроля в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Общественный контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется в формах общественного обсуждения и общественного мониторинга, а также в иных формах, установленных законодательством.

2. Особенности осуществления общественного контроля устанавливаются настоящим Кодексом и Законом Республики Казахстан «Об общественном контроле».

## Раздел 2. Государственное регулирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Глава 4. Компетенция государственных органов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

**Статья 20. Должностные лица и органы государственного управления в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Должностными лицами и органами государственного управления, осуществляющими регулирование, а также выполняющими контрольно-надзорные функции в области архитектуры, градостроительства и строительства, являются:

1) Президент Республики Казахстан;

2) Правительство Республики Казахстан;

3) уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

4) [иные центральные исполнительные органы](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1030250) в пределах их специальных полномочий по вопросам, являющимся смежными с архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;

5) местные представительные и исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы, районов и городов областного значения.

**Статья 21. Компетенция Правительства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Правительство Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности:

1) разрабатывает основные направления государственной политики в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) утверждает и реализует основные положения Генеральной схемы организации территории Республики Казахстан;

3) устанавливает границы территорий и объектов особого градостроительного регулирования республиканского и межрегионального значения;

4) утверждает [проекты генеральных планов](https://online.zakon.kz/Document/?link_id=1009003172) (включая основные положения) городов республиканского значения, столицы и городов областного значения с расчетной численностью населения свыше ста тысяч жителей, иную градостроительную и архитектурно-строительную документацию, имеющую общегосударственное, межгосударственное или межрегиональное значение, а также внесение в них изменений;

5) принимает решения о проектировании и строительстве объектов общегосударственного и межгосударственного значения;

6) издает нормативные правовые акты, регулирующие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность;

7) обеспечивает выполнение межправительственных соглашений о сотрудничестве в области архитектуры, градостроительства и строительства;

8) определяет порядок реализации проектов строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов и комплексов Республики Казахстан за рубежом;

9) разрабатывает основные направления государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве и организация их осуществления;

10) принимает решение о создании (определении) [Единого оператора](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39728022);

11) выполняет иные функции, возложенные на него [Конституцией](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029), настоящим Кодексом, иными законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

**Статья 22. Компетенция уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства**

К компетенции [уполномоченного органа](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32587527) по делам архитектуры, градостроительства и строительства относятся:

1) обеспечение реализации государственной политики в области архитектуры, градостроительства, строительства, долевого участия в жилищном строительстве, развития производственной базы строительной индустрии;

2) осуществление координации и методического руководства местных исполнительных органов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

3) организация научных исследований по ценообразованию и экономике в сфере строительства объектов за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора;

4) разработка и корректировка (актуализация) генеральной схемы организации территории Республики Казахстан;

5) разработка, корректировка (актуализация) и утверждение межрегиональных схем территориального развития;

6) осуществление контроля за выполнением требований законодательных актов о приоритетном использовании потенциала Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

7) разработка и утверждение нормативных документов по ценообразованию в строительстве;

8) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36894371#sub_id=100) определения стоимости строительства объектов за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора;

9) разработка и утверждение правил проведения комплексной вневедомственной экспертизы 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, проводимой государственной экспертной организацией;

10) определение [порядка](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31974900#sub_id=100) утверждения проектно-сметной документации, предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций;

11) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32218248#sub_id=100) проведения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов всех уровней;

12) аккредитация юридических лиц, претендующих на проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов;

13) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35796261#sub_id=100) адресации строительных объектов на территории Республики Казахстан совместно с уполномоченным органом в сфере информатизации;

14) утверждение индивидуальных планов поэтапной разработки и согласования проектно-сметной документации на строительство отдельных объектов, требующих особого регулирования и (или) градостроительной регламентации;

15) осуществление контроля и надзора за соответствием разработанных и утвержденных градостроительных проектов (проектов детальной планировки, схем развития и застройки - упрощенного варианта генеральных планов малых населенных пунктов) требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

16) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32012638) осуществления инженерно-геологических изысканий;

17) разработка и утверждение порядка приостановления действия разрешений и (или) приложения к ней на осуществление деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

18) осуществление контроля и надзора за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля в части соответствующего выполнения функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан;

19) выдача предписаний и применение установленных Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях административных мер воздействия к местным исполнительным органам по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля, саморегулируемой организации в сфере экспертной деятельности;

20) посещение строительного объекта с целью установления соответствующего выполнения местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан;

21) создание государственного градостроительного кадастра, осуществление контроля за его ведением;

22) нормативно-техническое и методологическое обеспечение деятельности субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также государственного предприятия, осуществляющего ведение государственного градостроительного кадастра;

23) отзыв и (или) отмена исходно-разрешительных документов и согласованного эскизного проекта;

24) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33676296) осуществления контроля и надзора за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля;

25) принятие решений о применении к нарушителям предусмотренных законодательных мер в связи с допущенными нарушениями и отклонениями от норм законодательства, государственных нормативных требований, условий и ограничений, установленных в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

26) аттестация государственных строительных инспекторов;

27) утверждение единых квалификационных требований, предъявляемых для осуществления лицензируемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

28) проведение мероприятий по обеспечению рационального использования территорий и природных ресурсов при градостроительном освоении территорий, имеющих государственное и межрегиональное значение;

29) утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36670841) организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства;

30) утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34279424#sub_id=100) организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика);

31) разработка и утверждение [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32859724#sub_id=100) определения стоимости работ по проведению комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов, а также комплексной градостроительной экспертизы проектов градостроительного планирования территорий всех уровней;

32) разработка и утверждение правил и разрешительных требований по аккредитации организаций, осуществляющих инжиниринговые услуги и экспертные работы по техническому надзору и техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на объектах первого и второго уровней ответственности;

33) утверждение порядка лишения аккредитации организаций и (или) сертификатов экспертов, осуществляющих вневедомственную экспертизу проектов строительства объектов, технический надзор, техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений и управление проектом в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

34) аккредитация юридических лиц, осуществляющих технический надзор и техническое обследование по объектам первого и второго уровней ответственности;

35) разработка и утверждение правил по аккредитации организаций по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства;

36) разработка и утверждение правил определения стоимости работ по проведению комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов, проводимой государственной экспертной организацией, а также комплексной градостроительной экспертизы проектов градостроительного планирования территорий всех уровней;

37) сертификация экспертов в области проектирования, для осуществления деятельности в государственной экспертной организации;

38) осуществление государственного надзора за деятельностью саморегулируемой организации;

39) обращение в суд с требованием об исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Казахстан;

40) утверждение заключения о возможности внесения или об отказе во внесении сведений об указанной саморегулируемой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций;

41) выдача заключения об отказе во внесении сведений о саморегулируемой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций;

42) определение перечня требований, нарушение которых влечет применение мер оперативного реагирования, а также определяет в отношении конкретных нарушений конкретный вид меры оперативного реагирования с указанием срока действия данной меры.

При этом в данный перечень включаются требования, являющиеся предметом государственного контроля в соответствии со статьей 143 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан;

43) разработка и утверждение правил организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовую форму договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типовой устав жилищно-строительного кооператива;

44) разработка и утверждение правил выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков;

45) разработка и утверждение правил ведения учета местными исполнительными органами договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним;

46) разработка и утверждение правил о замене подрядчика (генерального подрядчика) при исполнении Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии;

47) выбор приоритетных направлений фундаментальных и прикладных научных исследований в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

48) определение порядка реализации проектов строительства «под ключ»;

49) разработка и утверждение правил корректировки стоимости выполненных работ по объектам строительства за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора;

50) разработка и утверждение правил регистрации местными исполнительными органами договоров участия в жилищно-строительном кооперативе;

51) разработка и утверждение правил разработки дизайн-кода;

52) осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

**Статья 23. Компетенция областных маслихатов, маслихатов городов республиканского значения, столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. В компетенции областных маслихатов в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на соответствующей территории, находятся:

1) одобрение, проекта генерального плана (включая основные положения) городов областного значения с расчетной численностью населения свыше ста тысяч жителей;

2) утверждение представляемых акиматом области комплексных схем градостроительного планирования территории подведомственных административно-территориальных единиц (проектов районной планировки);

3) утверждение проектов генеральных планов (включая основные положения) городов областного значения с расчетной численностью населения до ста тысяч жителей;

4) утверждение правил благоустройства и инженерного обеспечения территорий, а также правил сохранения и содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций;

5) утверждение представляемых акиматом области правил создания, содержания и защиты, не входящих в лесной фонд Республики Казахстан зеленых насаждений в пределах границ населенных пунктов области;

6) утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

2. В компетенции маслихатов городов республиканского значения, столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории города и пригородной зоны, находятся:

1) одобрение проекта генерального плана развития города (включая основные положения);

2) утверждение комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих территорий (проекта районной планировки), отнесенных в законодательном порядке к зоне влияния города;

3) утверждение представляемых акиматом города правил благоустройства и инженерного обеспечения города;

4) утверждение представляемых акиматом города правил создания, содержания и защиты, не входящих в лесной фонд Республики Казахстан зеленых насаждений в пределах границ города;

5) утверждение представляемых акиматом города правил содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, согласованных с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

6) установление территориальных правил охраны и содержания объектов государственного природно-заповедного фонда, имеющих городское значение;

7) утверждение согласованных с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38837378) формирования архитектурного облика и градостроительного планирования городов республиканского значения и столицы;

8) утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

 **Статья 24. Компетенция маслихатов городов областного значения в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. В компетенции маслихатов городов областного значения с численностью населения свыше ста тысяч жителей в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории города и пригородной зоны, находятся:

1) одобрение проекта генерального плана города, проектов установления и изменения городской черты и границ пригородной зоны, а также границ подведомственных административных районов и населенных пунктов;

2) одобрение проекта комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих к городу территорий (проекта районной планировки), отнесенных в законодательном порядке к зоне влияния города;

3) утверждение правил благоустройства и инженерного обеспечения города и пригородной зоны, а также содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, а также градостроительных проектов (генеральных планов, схем развития и застройки, проект детальной планировки) населенных пунктов, находящихся в административном подчинении города областного значения, с численностью населения свыше ста тысяч жителей;

4) утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

2. В компетенции маслихатов городов областного значения с численностью населения до ста тысяч жителей в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории города и пригородной зоны, находятся:

1) одобрение проекта генерального плана города (включая основные положения), проекта комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих к городу территорий (проекта районной планировки), отнесенных в законодательном порядке к зоне влияния города, проектов установления и изменения городской черты и границ пригородной зоны, а также границ подведомственных административных районов и населенных пунктов;

2) утверждение правил благоустройства и инженерного обеспечения города и пригородной зоны, а также содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, а также градостроительных проектов ( генеральных планов, схем развития и застройки, проектов детальной планировки) населенных пунктов, находящихся в административном подчинении города с численностью населения до ста тысяч жителей;

3) утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

**Статья 25. Компетенция районных маслихатов в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. В компетенции районных маслихатов в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на соответствующей территории, находятся:

1) утверждение генеральных планов городов районного значения и поселков, а также схем развития и застройки (упрощенных генеральных планов) сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения до пяти тысяч жителей;

2) утверждение градостроительных проектов, а также схем инженерного обеспечения и коммуникаций;

3) утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

**Статья 26. Компетенция акиматов областей, городов республиканского значения и столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. В компетенции акиматов областей в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории подведомственной области, находятся:

1) координация деятельности по реализации комплексной схемы градостроительного планирования территорий (проекта районной планировки области или ее части), утвержденных в установленном порядке генеральных планов населенных пунктов на территории области;

2) реализация государственной политики в области архитектуры, градостроительства, строительства, развития производственной базы строительной индустрии;

3) внесение на рассмотрение областного маслихата проекта генерального плана города областного значения с расчетной численностью населения свыше ста тысяч жителей для последующего представления в Правительство Республики Казахстан на утверждение;

4) организация разработки и представление в Правительство Республики Казахстан на утверждение генеральных планов городов областного значения с расчетной численностью населения свыше ста тысяч жителей, одобренных областным маслихатом;

5) организация разработки и представление на утверждение областному маслихату комплексных схем градостроительного планирования территории подведомственных административно-территориальных единиц (проектов районной планировки), а также проектов генеральных планов развития городов областного значения с расчетной численностью населения до ста тысяч жителей, одобренных городскими маслихатами и прошедших комплексную градостроительную экспертизу;

6) согласование проектов межрегиональных схем территориального развития территорий двух и более областей (либо их частей), агломерации**;**

7) представление на утверждение областному маслихату правил благоустройства и инженерного обеспечения территорий, а также правил сохранения и содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, объектов государственного природно-заповедного фонда;

8) представление на утверждение областному маслихату правил создания, содержания и защиты, не входящих в лесной фонд Республики Казахстан зеленых насаждений в пределах границ населенных пунктов области;

9) внесение в областной маслихат предложений, обусловленных градообразующими факторами, по установлению или изменению границ подведомственных административно-территориальных единиц в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

10) согласование проектов генеральных планов городов республиканского значения в части их развития за счет территории области, резервных территорий, пригородной зоны, а также иных территорий, законодательно отнесенных к зоне влияния города;

11) согласование проектов генеральных планов городов областного значения;

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

13) контроль и реализацияградостроительных проектов (проектов детальной планировки, проектов застройки), разрабатываемых для развития утвержденных генеральных планов (комплексной схемы градостроительного планирования, проектов планировки) прошедших комплексную градостроительную экспертизу;

14) принятие решений о застройке территории, расширении, техническом перевооружении, модернизации, реконструкции (перепланировке, переоборудовании, перепрофилировании), реставрации и капитальном ремонте строительных объектов, инженерных и транспортных коммуникаций, а также об инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации объектов незавершенного строительства, проведении комплекса работ по постутилизации строительных объектов областного значения;

15) ведение учета и регистрация актов о сносе строительных объектов областного значения;

16) ведение учета актов приемки строительных объектов в эксплуатацию, а также строительных объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

17) оказание содействия в работе государственных органов архитектурно-строительного контроля и надзора на территории области;

18) внесение информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра, а также использование настоящей информационной системы для оказания государтсвенных услуг;

19) представление уполномоченному органу по делам архитектуры, градостроительства и строительства ежемесячных отчетов по отводам и изменениям целевых назначений земельных участков на территории агломерации;

20) ведение мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов и комплексов в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

21) согласование с аккредитованными республиканскими спортивными федерациями технической спецификации и технического задания на проектирование спортивных сооружений, предназначенных для проведения соревнований международного и республиканского уровней;

22) осуществление государственного архитектурно-строительного контроля и надзора за качеством строительства объектов, применение установленных Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях административных мер воздействия к нарушителям архитектурно-градостроительной дисциплины на этих строительных объектах;

23) осуществление лицензирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

24) принятие решений о применении к нарушителям предусмотренных законодательных мер в связи с допущенными нарушениями и отклонениями от норм законодательства, государственных нормативных требований, условий и ограничений, установленных в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

25) организация и осуществление надзора за качеством проектной документации;

26) рассмотрение и утверждение предпроектной и проектно-сметной документации на строительство объектов и комплексов, финансируемых за счет местного бюджета, а также республиканского бюджета, выделенного на финансирование местного бюджетного инвестиционного проекта;

27) аккредитация организаций по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства;

28) согласование границ территорий [запретной зоны и запретного района](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1052592#sub_id=31010000) при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований;

29) внесение на согласование в акимат столицы или городов республиканского значения проекта генерального плана населенного пункта, расположенного в пригородной зоне;

30) предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

31) строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

32) контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Кодексом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

33) информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строений и использования земельных участков;

34) осуществление государственного регулирования деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

35) выдача разрешения на привлечение денег дольщиков;

36) ведение учета выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

37) предоставление в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом;

38) запрашивание у застройщиков, уполномоченных компаний, аккредитованных компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

39) осуществление контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами контроля и надзора требований законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с правом применения мер оперативного реагирования, без возбуждения административного производства.

Субъектами контроля и надзора являются: физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

40) осуществление взаимодействия и сотрудничества с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

41) осуществление взаимодействия с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

42) создание с заинтересованными государственными органами комиссии по противодействию незаконной реализации жилых и нежилых помещении в многоквартирных жилых домах с нарушением законодательства;

43) ведение учета договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

44) осуществление мониторинга за законностью хода строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, в том числе, в части рекламы, привлечения средств дольщиков и срока строительства;

45) осуществление мониторинга реализуемых многоквартирных жилых домов посредством рекламы и путем сопоставления в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

46) внесение на согласование с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства назначение и освобождение от должности главного архитектора области;

47) осуществление в интересах местного государственного управления иных полномочий, возлагаемых на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

2. К компетенции акиматов городов республиканского значения и столицы в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой в пределах установленных границ подведомственной территории, относятся:

1) проведение государственной архитектурной, градостроительной и строительной политики на подведомственной территории;

2) реализация государственной политики в области архитектуры, градостроительства, строительства, развития производственной базы строительной индустрии;

3) координация деятельности по реализации утвержденного в установленном законодательством порядке генерального плана города, комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих территорий (проекта районной планировки), отнесенных в установленном законодательством порядке к зоне влияния города;

4) организация разработки и внесение на одобрение городскому маслихату проекта генерального плана города, проектов установления и изменения городской черты и границ пригородной зоны, а также границ районов и населенных пунктов, переданных в административное подчинение городу;

5) внесение проекта генерального плана города на утверждение в Правительство Республики Казахстан;

6) представление на утверждение городскому маслихату градостроительной документации;

7) представление на утверждение городскому маслихату городских правил благоустройства и инженерного обеспечения подведомственной территории;

8) представление на утверждение городскому маслихату правил создания, содержания и защиты, не входящих в лесной фонд Республики Казахстан зеленых насаждений в пределах границ города;

9) внесение в городской маслихат предложений по установлению правил сохранения и содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, объектов государственного природно-заповедного фонда городского значения;

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

11) утверждение и реализация градостроительных проектов, разрабатываемых для развития утвержденного генерального плана (комплексной схемы градостроительного планирования, проектов планировки) города и пригородной зоны;

12) принятие решений по выбору, предоставлению, а в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан, и принудительному отчуждению для государственных нужд земельных участков на подведомственной территории с учетом подверженности стихийным бедствиям (наводнения, землетрясения, сели, оползни и снежные лавины) для застройки или иного градостроительного освоения;

13) принятие решений о застройке территории, расширении, техническом перевооружении, модернизации, реконструкции (перепланировке, переоборудовании, перепрофилировании), реставрации и капитальном ремонте строительных объектов, инженерных и транспортных коммуникаций, а также об инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации объектов незавершенного строительства, проведении комплекса работ по постутилизации строительных объектов городского значения с учетом подверженности стихийным бедствиям (наводнения, землетрясения, сели, оползни и снежные лавины);

14) ведение учета и регистрация актов о сносе строительных объектов городского значения;

15) ведение учета актов приемки строительных объектов в эксплуатацию, а также строительных объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию, с обязательным учетом обеспечения доступа маломобильным группам населения;

16) оказание содействия в работе государственных органов архитектурно-строительного контроля и надзора на территории области;

17) организация сохранения жилищного фонда, коммуникаций, памятников истории и культуры, объектов государственного природно-заповедного фонда и ведения контроля за их нормативным содержанием (использованием, эксплуатацией);

18) внесение информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра, а также использование настоящей информационной системы для оказания государственных услуг;

19) ведение и наполнение дежурного топографического плана города республиканского значения, столицы в информационной системе государственного градостроительного кадастра для мониторинга застройки территорий;

20) ведение мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов и комплексов в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

21) согласование с аккредитованными республиканскими спортивными федерациями технической спецификации и технического задания на проектирование спортивных сооружений, предназначенных для проведения соревнований международного и республиканского уровней;

22) осуществление государственного архитектурно-строительного контроля и надзора за качеством строительства объектов, применение установленных Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях административных мер воздействия к нарушителям архитектурно-градостроительной дисциплины на этих строительных объектах;

23) принятие решений о применении к нарушителям предусмотренных законодательных мер в связи с допущенными нарушениями и отклонениями от норм законодательства, государственных нормативных требований, условий и ограничений, установленных в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

24) организация и осуществление надзора за качеством проектной документации;

25) рассмотрение и утверждение предпроектной и проектно-сметной документации на строительство объектов и комплексов, финансируемых за счет местного бюджета, а также республиканского бюджета, выделенного на финансирование местного бюджетного инвестиционного проекта;

26) аккредитация организаций по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства;

27) согласование границ территорий [запретной зоны и запретного района](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1052592#sub_id=31010000) при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований;

28) осуществление контроля за сроками проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов реконструкции;

29) осуществление заимствования в соответствии с [бюджетным законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30364477#sub_id=2090000) Республики Казахстан.

30) участие в выработке государственной градостроительной политики, применяемой на территории пригородной зоны;

31) участие в разработке проекта генерального плана населенного пункта, расположенного в пригородной зоне;

32) согласование проекта генерального плана населенного пункта, расположенного в пригородной зоне, в части:

определения проектной численности населения населенного пункта;

обеспечения трудовой занятости населения;

обеспечения населения источниками питьевой воды и электроэнергией.

33) предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

34) строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

35) контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Кодексом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

36) информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строений и использования земельных участков;

37) осуществление государственного регулирования деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

38) выдача разрешения на привлечение денег дольщиков;

39) ведение учета выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

40) предоставление в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом;

41) запрашивание у застройщиков, уполномоченных компаний, аккредитованных компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

42) осуществление контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами контроля и надзора требований законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с правом применения мер оперативного реагирования, без возбуждения административного производства.

Субъектами контроля и надзора являются: физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

43) осуществление взаимодействия и сотрудничества с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

44) осуществление взаимодействия с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

45) создание с заинтересованными государственными органами комиссии по противодействию незаконной реализации жилых и нежилых помещении в многоквартирных жилых домах с нарушением законодательства;

46) ведение учета договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

47) осуществление мониторинга за законностью хода строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, в том числе, в части рекламы, привлечения средств дольщиков и срока строительства;

48) осуществление мониторинга реализуемых многоквартирных жилых домов посредством рекламы и путем сопоставления в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

49) внесение на согласование с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства назначение и освобождение от должности главных архитекторов городов республиканского значения и столицы;

50) осуществление в интересах местного государственного управления иных полномочий, возлагаемых на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

**Статья 27. Компетенция акиматов районов и городов областного значения в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. К компетенции акиматов районов в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на подведомственной территории, относятся:

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

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

3) принятие решений о строительстве, инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации объектов незавершенного строительства, проведении комплекса работ по постутилизации объектов районного значения;

4) ведение учета и регистрация актов о сносе зданий и сооружений районного значения;

5) ведение учета актов приемки объектов в эксплуатацию, а также объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

6) ведение и наполнение дежурных топографических планов подведомственных населенных пунктов в информационной системе государственного градостроительного кадастра для мониторинга застройки территорий;

7) организация сохранения жилищного фонда, коммуникаций, памятников истории и культуры районного значения, контроля за их содержанием (использованием, эксплуатацией).

8) организация разработки и представление на утверждение районному маслихату схем градостроительного развития территории района (проектов районной планировки, проектов генеральных планов населенных пунктов района, проектов детальной планировки и застройки), прошедших комплексную градостроительную экспертизу;

9) реализация градостроительных проектов, разрабатываемых для развития утвержденных генеральных планов (схем территориального развития) населенных пунктов;

10) рассмотрение и утверждение предпроектной и проектно-сметной документации на строительство объектов и комплексов, финансируемых за счет местного бюджета, а также республиканского бюджета, выделенного на финансирование местного бюджетного инвестиционного проекта;

11) ведение мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов и комплексов в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

12) представление акимату области ежемесячных отчетов по отводам и изменениям целевых назначений земельных участков на территории агломерации;

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

14) принятие решения о реконструкции посредством перепланировки помещений существующих зданий;

15) предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

16) строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

17) контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Кодексом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

18) информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строений и использования земельных участков;

19) внесение информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра, а также использование настоящей информационной системы для оказания государственных услуг;

20) осуществление государственного регулирования деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

21) выдача разрешения на привлечение денег дольщиков;

22) ведение учета выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

23) предоставление в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом;

24) запрашивание у застройщиков, уполномоченных компаний, аккредитованных компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

25) осуществление контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами контроля и надзора требований законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с правом применения мер оперативного реагирования, без возбуждения административного производства.

Субъектами контроля и надзора являются: физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

26) осуществление взаимодействия и сотрудничества с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

27) осуществление взаимодействия с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

28) создание с заинтересованными государственными органами комиссии по противодействию незаконной реализации жилых и нежилых помещении в многоквартирных жилых домах с нарушением законодательства;

29) ведение учета договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

30) осуществление мониторинга за законностью хода строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, в том числе, в части рекламы, привлечения средств дольщиков и срока строительства;

31) осуществление мониторинга реализуемых многоквартирных жилых домов посредством рекламы и путем сопоставления в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

32) осуществление в интересах местного государственного управления иных полномочий, возлагаемых на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

2. К компетенции акиматов городов областного значения с численностью населения свыше ста тысяч жителей в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой в пределах установленных границ подведомственной территории, относятся:

1) координация деятельности по реализации утвержденного в установленном законодательством порядке генерального плана города, комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих территорий (проекта районной планировки), отнесенных в установленном законодательством порядке к зоне влияния города;

2) организация разработки и внесение на одобрение в городской маслихат проекта генерального плана города, проектов установления и изменения городской черты и границ пригородной зоны, границ подведомственных административных районов и населенных пунктов-спутников, а также для городов областного значения с численностью населения до ста тысяч жителей - комплексных схем градостроительного развития;

3) представление в соответствии со статьей 24 и 25 настоящего Кодекса на утверждение соответствующему маслихату градостроительных проектов, прошедших комплексную градостроительную экспертизу, а также правил благоустройства и инженерного обеспечения территории города;

4) внесение в городской маслихат предложений по установлению правил сохранения и содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, объектов государственного природно-заповедного фонда местного значения;

5) информирование населения города о планируемой застройке либо иных градостроительных изменениях;

6) внесение информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра, а также использование настоящей информационной системы для оказания государтсвенных услуг;

7) ведение и наполнение дежурного топографического плана города в информационной системе государственного градостроительного кадастра для мониторинга застройки территорий;

8) утверждение и реализация градостроительных проектов (проектов детальной планировки и застройки города и пригородной зоны), прошедших комплексную градостроительную экспертизу;

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

10) принятие решений о застройке территории, расширении, техническом перевооружении, модернизации, реконструкции (перепланировке, переоборудовании, перепрофилировании), реставрации и капитальном ремонте строительных объектов, инженерных и транспортных коммуникаций, а также об инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации объектов незавершенного строительства, проведении комплекса работ по постутилизации строительных объектов местного значения;

11) ведение учета и регистрация актов о сносе строительных объектов местного значения;

12) ведение учета актов приемки строительных объектов в эксплуатацию, а также строительных объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

13) организация сохранения жилищного фонда, коммуникаций, памятников истории и культуры, объектов государственного природно-заповедного фонда и ведения контроля за их нормативным содержанием (использованием, эксплуатацией);

14) ведение мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов и комплексов в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

15) предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

16) строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

17) контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Кодексом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

18) информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строительных объектов и использования земельных участков;

19) осуществление государственного регулирования деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

20) выдача разрешения на привлечение денег дольщиков;

21) ведение учета выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

22) предоставление в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом;

23) запрашивание у застройщиков, уполномоченных компаний, аккредитованных компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

24) осуществление контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами контроля и надзора требований законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с правом применения мер оперативного реагирования, без возбуждения административного производства.

Субъектами контроля и надзора являются: физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

25) осуществление взаимодействия и сотрудничества с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

26) осуществление взаимодействия с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

27) создание с заинтересованными государственными органами комиссии по противодействию незаконной реализации жилых и нежилых помещении в многоквартирных жилых домах с нарушением законодательства;

28) ведение учета договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

29) осуществление мониторинга за законностью хода строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, в том числе, в части рекламы, привлечения средств дольщиков и срока строительства;

30) осуществление мониторинга реализуемых многоквартирных жилых домов посредством рекламы и путем сопоставления в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

31) внесение на согласование с главным архитектором области назначение и освобождение от должности главного архитектора города;

32) осуществление в интересах местного государственного управления иных полномочий, возлагаемых на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

3. К компетенции акиматов городов областного значения с численностью населения до ста тысяч жителей в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой в пределах установленных границ подведомственной территории, относятся:

1) координация деятельности по реализации утвержденного в установленном законодательством порядке генерального плана города, комплексной схемы градостроительного планирования прилегающих территорий (проекта районной планировки), отнесенных в установленном законодательством порядке к зоне влияния города;

2) организация разработки и внесение на одобрение в городской маслихат проекта генерального плана города, проектов установления и изменения городской черты и границ пригородной зоны, а также границ подведомственных административных районов и населенных пунктов-спутников, комплексных схем градостроительного развития;

3) представление в соответствии со [статьями 24 и 25](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242_#z45) настоящего Кодекса на утверждение соответствующему маслихату градостроительных проектов, прошедших комплексную градостроительную экспертизу, а также правил благоустройства и инженерного обеспечения территории города;

4) внесение в городской маслихат предложений по установлению правил сохранения и содержания жилищного фонда, иных строительных объектов жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций, объектов государственного природно-заповедного фонда местного значения;

5) информирование населения города о планируемой застройке либо иных градостроительных изменениях;

6) внесение информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра, а также использование настоящей информационной системы для оказания государственных услуг;

7) ведение и наполнение дежурного топографического плана города в информационной системе государственного градостроительного кадастра для мониторинга застройки территорий;

8) утверждение и реализация градостроительных проектов (проектов детальной планировки и застройки города и пригородной зоны), прошедших комплексную градостроительную экспертизу;

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

10) принятие решений о застройке территории, расширении, техническом перевооружении, модернизации, реконструкции (перепланировке, переоборудовании, перепрофилировании), реставрации и капитальном ремонте строительных объектов, инженерных и транспортных коммуникаций, а также об инженерной подготовке территории, благоустройстве и озеленении, консервации объектов незавершенного строительства, проведении комплекса работ по постутилизации строительных объектов местного значения;

11) ведение учета и регистрация актов о сносе строительных объектов местного значения;

12) ведение учета актов приемки строительных объектов в эксплуатацию, а также строительных объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

13) организация сохранения жилищного фонда, коммуникаций, памятников истории и культуры, объектов государственного природно-заповедного фонда и ведения контроля за их нормативным содержанием (использованием, эксплуатацией);

14) ведение мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов и комплексов в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

15) предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

16) строительство и эксплуатацию объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур на территории индивидуальной жилой застройки;

17) контроль за деятельностью районных (городских) служб, осуществляющих в установленные правилами застройки сроки подготовку материалов по предоставлению земельных участков, согласованию проектов, выдачу технических условий, выделение кредита для строительства, торговлю строительными материалами, изделиями, конструкциями и предметами домоустройства, оказание услуг при строительстве, а также за соблюдением норм, защищающих интересы индивидуальных застройщиков и предусмотренных настоящим Кодексом, другими нормативными актами Республики Казахстан;

18) информирование граждан о правилах строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, других строений и использования земельных участков;

19) осуществление государственного регулирования деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

20) выдача разрешения на привлечение денег дольщиков;

21) ведение учета выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

22) предоставление в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом;

23) запрашивание у застройщиков, уполномоченных компаний, аккредитованных компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

24) осуществление контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами контроля и надзора требований законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с правом применения мер оперативного реагирования, без возбуждения административного производства.

Субъектами контроля и надзора являются: физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

25) осуществление взаимодействия и сотрудничества с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

26) осуществление взаимодействия с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

27) создание с заинтересованными государственными органами комиссии по противодействию незаконной реализации жилых и нежилых помещении в многоквартирных жилых домах с нарушением законодательства;

28) ведение учета договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

29) осуществление мониторинга за законностью хода строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, в том числе, в части рекламы, привлечения средств дольщиков и срока строительства;

30) осуществление мониторинга реализуемых многоквартирных жилых домов посредством рекламы и путем сопоставления в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

31) внесение на согласование с главным архитектором области назначение и освобождение от должности главного архитектора города областного значения;

32) осуществление в интересах местного государственного управления иных полномочий, возлагаемых на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

**Статья 28. Местные исполнительные органы по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля**

1. Местные исполнительные органы по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля являются структурными подразделениями соответствующих акиматов и подразделяются на:

1) областные (городов республиканского значения, столицы) органы:

архитектуры и градостроительства;

строительства (служба единого заказчика);

государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

2) районные (городов областного значения) органы:

архитектуры и градостроительства;

строительства (служба единого заказчика).

2. Компетенция местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля устанавливается в соответствии со статьями 26 и 27 настоящего Кодекса.

3. Руководители структурных подразделений местных исполнительных органов городов республиканского значения, столицы и городов областного и районного значения, осуществляющих функции в сфере архитектуры и градостроительства, по должности являются главными архитекторами городов республиканского значения, столицы и городов областного и районного значения.

Руководители структурных подразделений местных исполнительных органов областей, осуществляющих функции в сфере архитектуры и градостроительства, по должности являются главными архитекторами областей.

Руководители структурных подразделений местных исполнительных органов района, осуществляющих функции в сфере архитектуры и градостроительства, по должности являются главными архитекторами районов.

4. Назначение и освобождение от должностей главных архитекторов областей, городов республиканского значения и столицы осуществляются по согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Назначение и освобождение от должностей главных архитекторов городов областного, районного значения и районов на подведомственной территории осуществляются по согласованию с главными архитекторами областей, городов республиканского значения и столицы.

5. Квалификационные требования к главным архитекторам областей, городов республиканского значения, столицы, городов областного значения и районов подлежат согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 29. Главные архитекторы областей, городов республиканского значения и столицы, районов и городов областного и районного значения.**

1. Главные архитекторы областей, городов республиканского значения и столицы, районов и городов областного и районного значения осуществляют свою деятельность в соответствии с нормами настоящего Кодекса, требованиями государственных нормативов, технических регламентов, нормативными правовыми актами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарным и иными обязательными требованиями.

2. На главных архитекторов областей, городов республиканского значения и столицы, районов и городов областного и районного значения возлагается:

1) создание условий для устойчивого развития территорий с обеспечением своевременной разработки, корректировки градостроительной документации для утверждения в установленном порядке;

2) создание условий для планировки территорий с обеспечением прав и законных требований затрагивающие общественные и частные интересы, правообладателей земельных участков и объектов недвижимости;

3) создание условий для привлечения инвестиции при реализации утвержденной градостроительной документации по наиболее рациональному и эффективному использованию территорий;

4) проведение постоянного и регулярного мониторинга по застройке территорий, путем выезда и визуального осмотра, в том числе с проведением анализа и оценки сведений информационных систем;

5) формирование и ведение перечня объектов незавершенного строительства;

6) своевременно направлять информацию о выявленных в ходе мониторинга самовольно либо незаконно возводимых (возведенных) объектов, равно как изменение архитектурного облика, переоборудования, перепрофилирования зданий, отдельных помещений и (или) частей здания, а также нарушениях и отступлениях от выданных и (или) согласованных исходных данных в органы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора для принятия мер;

7) своевременно информировать население о состоянии среды обитания и жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, намечаемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также обеспечивать участие общественности в рассмотрении градостроительной документации и градостроительных решений до их утверждения;

8) на постоянной основе вносить обновление и изменение в дежурный топографический план (коммуникации, топографические изыскания, здания и сооружения);

9) инициировать иски в судебные органы о сносе самовольно либо незаконно возводимых (возведенных) объектов, равно как по приведению архитектурного облика в соответствие утвержденным требованиям, сохранению объектов историко-культурного наследия и (или) ландшафтных объектов.

3. На главных архитекторов областей, городов республиканского значения и столицы возлагается общая координация деятельности нижестоящих (городов областного и районного значения значения и (или) районных) органов архитектуры и градостроительства.

### Глава 5. Общие требования безопасности в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 30. Требования безопасности к строительным объектам**

1. Проектирование строительных объектов должно обеспечивать безопасность строительных объектов для жизни и здоровья человека и окружающей среды.

2. При проектировании строительных объектов должны быть соблюдены базовые требования безопасности, предусмотренные в технических регламентах и государственных нормативах, а также идентифицированы и учтены все возможные риски для жизни и здоровья человека и окружающей среды, в том числе при нормальной эксплуатации, чрезвычайных ситуациях, предполагаемых нарушениях при проведении строительно-монтажных работ.

3. При производстве строительно-монтажных работ заказчик, застройщик обязан выполнить весь комплекс мер по обеспечению безопасности, определенный проектной документацией и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также обеспечить контроль и надзор за их выполнением на всех этапах строительства.

4. Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности обязаны выполнять все требования безопасности для строительных объектов, установленных настоящим Кодексом и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Не допускается приемка и ввод в эксплуатацию строительных объектов, не отвечающих установленным требованиям безопасности.

**Статья 31. Требования к обеспечению сейсмической безопасности**

1. Проектирование и строительство объектов должно осуществляться по проектам, в которых предусматриваются мероприятия по обеспечению сейсмической безопасности, а также из условия экстренной эвакуации людей при землетрясении.

2. Для снижения разрушений строительных объектов от сейсмических воздействий необходимым условием является выполнение основных требований:

1) соблюдение требований государственных нормативов по проектированию и строительству в сейсмических зонах;

2) выбор благоприятной площадки под строительство, в том числе в отношении гидрогеологических условий и уровня сейсмической опасности;

3) обеспечение доступности детальной информации о сейсмической опасности территорий, подлежащих освоению под застройку.

**Статья 32. Требования безопасности строительных материалов и изделий**

1. Строительные материалы и изделия должны быть пригодными для использования на строительных объектах и соответствовать требованиям [технических](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30864472) регламентов и государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, устанавливающих комплекс обязательных требований безопасности.

2. Субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в пределах компетенции обязаны обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов и изделий.

### Глава 6. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 33. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Особому регулированию подлежит архитектурная, градостроительная и строительная деятельность в случаях, если без введения специальных правил использования территории обеспечение интересов юридических и физических лиц, общества и государства в области градостроительства невозможно или затруднено.

2. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется путем:

1) введения специальных правил использования территорий;

2) введения специальных градостроительных норм и правил;

3) введения особого порядка разработки, утверждения и реализации градостроительной документации;

4) разработки специальных схем и проектов защиты территорий и населенных пунктов от вредных воздействий.

**Статья 34. Объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, подлежащие особому регулированию**

1. Объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности особого регулирования подразделяются на:

1) территориальные объекты особого регулирования;

2) населенные пункты особого регулирования;

3) отдельные объекты недвижимости, требующие особого регулирования;

4) отдельные строительные объекты, требующие особого регулирования.

2. К территориальным объектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности особого регулирования относятся:

1) зоны экологического бедствия и (или) чрезвычайных ситуаций;

2) особо охраняемые природные территории;

3) водоохранные зоны и полосы;

4) территории с объектами историко-культурного наследия и (или) охраняемыми уникальными и редкими ландшафтами;

5) территории оздоровительного, курортного, рекреационного и резервного назначения;

6) пригородные зоны;

7) территории агломерации;

8) зоны режимных территорий и иные территории, отнесенные законодательными актами Республики Казахстан к зонам особого регулирования.

3. К населенным пунктам с особым регулированием архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и градостроительной регламентации относятся:

1) столица Республики Казахстан и города республиканского значения;

2) города с численностью населения свыше ста тысяч жителей;

3) населенные пункты, их части или прилегающая к ним территория, имеющие историческую, культурную ценность, либо охраняемые ландшафтные объекты, а также населенные пункты в заповедниках и национальных парках;

4) военные городки, пограничные отделения и населенные пункты в иных закрытых объектах;

5) населенные пункты, расположенные в районах с особыми (экстремальными) природно-климатическими, геотехническими или гидрогеологическими условиями, а также в зонах экологических и техногенных бедствий либо подверженных воздействию иных неблагоприятных явлений и процессов.

4. К объектам недвижимости с особым регулированием архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и градостроительной регламентации относятся:

1) памятники истории и культуры и их ансамбли;

2) объекты государственного природно-заповедного фонда;

3) сооружения, необходимые для выполнения специальных государственных или хозяйственных задач, включая объекты, заведомо представляющие опасность жизни и здоровью человека или окружающей среде;

4) здания и сооружения для проживания, пребывания и работы лиц с инвалидностью.

5. Отдельные строительные объекты, требующие особого регулирования, определяются Правительством Республики Казахстан по предложениям уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

По каждому строительному объекту, требующему особого регулирования утверждается индивидуальный план поэтапной разработки и согласования проектно-сметной документации на строительство отдельных объектов, требующих особого регулирования.

6. Режим особого регулирования устанавливается настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

**Статья 35. Особое регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

1. Территории, загрязненные химическими и (или) биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами свыше предельно допустимых уровней, в случаях, если проживание населения и осуществление хозяйственной деятельности на таких территориях создают угрозу жизни и здоровью человека, подлежат консервации и специальной обработке. В зависимости от степени загрязнения и способа оздоровления указанных территорий Правительством Республики Казахстан может быть введен особый режим их использования или установлено иное функциональное назначение.

2. В целях обеспечения безопасности территорий населенных пунктов должны быть приняты меры по осуществлению градостроительной деятельности с соблюдением требований гражданской защиты, предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также борьбы с террористическими актами.

3. Сроки введения особого регулирования на объектах архитектурной, градостроительной и строительной деятельности устанавливаются государственными органами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. В период действия режима особого регулирования градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с мероприятиями, предусмотренными статьей 33 настоящего Кодекса.

### Глава 7. Техническое нормирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 36. Основа системы технического нормирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Система технического нормирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности представляет совокупность государственных нормативов, устанавливающих требования и правила в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Субъектами технического нормирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются лица, определенные в статье 7 настоящего Кодекса и которые в соответствии с законодательными актами или международными договорами Республики Казахстан наделены правами и обязанностями (полномочиями) в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Объектами технического нормирования в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности являются:

1) системы расселения, населенные пункты и их части;

2) строительные объекты, их отдельные части и помещения, процессы проектирования, строительства, реконструкции, реновации, реставрации, технического перевооружения, расширения, ремонта и эксплуатации;

3) градостроительная, архитектурно-строительная и иная проектно-сметная документация;

4) инженерное оборудование строительных объектов;

5) строительные материалы, изделия и конструкции.

**Статья 37. Государственная система государственных нормативов (государственных нормативных документов) в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории Республики Казахстан, обеспечивается настоящим Кодексом, а также государственной системой государственных нормативов (государственных нормативных документов) в области архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства разрабатываются на общей научно-технической и методической основе для обеспечения:

1) безопасности строительных объектов для жизни и здоровья людей и животных, а также окружающей среды в процессе ее производства и эксплуатации;

2) надежности и качества строительных материалов, изделий, конструкций и оснований, систем инженерного обеспечения строительных объектов;

3) защиты строительных объектов и людей от неблагоприятных воздействий с учетом риска возникновения чрезвычайных ситуаций;

4) комфортных условий пребывания людей в строительныхобъектах;

5) энергоэффективности строительных объектов и рационального использования ресурсов (ресурсосбережения);

6) взаимопонимания субъектов технического нормирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и устранения технических барьеров.

3. Порядок разработки, согласования, утверждения, регистрации и введения в действие (приостановления действия, отмены) государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Организация работ по совершенствованию государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности обеспечивается уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства на основании перспективной номенклатуры и утвержденного тематического плана работ.

5. Совершенствование государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства в рамках государственного задания осуществляется национальным институтом технического нормирования с привлечением профильных технических комитетов в области технического нормирования и иных субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 38. Виды государственных нормативов (государственных нормативных документов) в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Государственные нормативы (государственные нормативные документы) в области архитектуры, градостроительства и строительства охватывают следующие аспекты:

1) организационно-методическое обеспечение строительства;

2) основные положения надежности строительных объектов, внутренний климат и защита от неблагоприятных факторов;

3) градостроительство, строительные объекты;

4) инженерное обеспечение строительных объектов и их комплексов или частей, а также их наружные сети;

5) строительные конструкции и изделия;

6) строительные материалы и изделия;

7) мобильные строительные объекты, строительная оснастка и инвентарь;

8) ценообразование и сметы;

9) градостроительный кадастр;

10) государственный контроль и надзор в сфере строительства, оценка соответствия.

2. Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства разрабатываются с учетом минимальных стандартов и включают:

1) нормативные правовые акты, устанавливающие обязательные требования к организации деятельности и регулирующие взаимоотношения субъектов в области архитектуры, градостроительства и строительства:

требования, правила, порядок и другие производные нормативные правовые акты, принятые приказами органов государственного управления;

технические регламенты по проектированию и строительству объектов (зданий, сооружений, их комплексов, коммуникаций), а также по строительным материалам и изделиям;

руководящие документы в строительстве;

нормативные документы по ведению государственного градостроительного кадастра;

2) нормативные технические документы, устанавливающие обязательные требования безопасности к отдельным видам строительных объектов и (или) процессам их жизненного цикла в соответствии с требованиями технических регламентов (зданий, сооружений, их комплексов, коммуникаций):

строительные нормы;

строительные нормы и правила (на период параллельного действия со сроком действия, определяемым уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства);

технические кодифицированные нормы, устанавливающие требования к объектам технического нормирования и содержащие приемлемые решения по достижению данных требований;

нормативные документы по ценообразованию в строительстве;

3) нормативные технические документы добровольного выбора применения:

своды правил по проектированию и строительству;

нормы технологического проектирования;

технологические карты;

нормативно-технические пособия;

документы по стандартизации в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, промышленности;

пособия и методические рекомендации, которые устанавливают проверенные практикой положения в развитие и обеспечение обязательных требований технических регламентов и строительных норм или по отдельным самостоятельным вопросам, не регламентированным обязательными нормами.

3. Государственная система нормативных документов также включает введенные в действие на территории Республики Казахстан межгосударственные нормативы:

1) межгосударственные строительные нормы;

2) межгосударственные своды правил по проектированию и строительству;

3) межгосударственные стандарты.

4. Международные, региональные стандарты и стандарты иностранных государств применяются при проектировании и строительстве строительных объектов в соответствии с законодательством в сфере стандартизации.

5. Выполнение результативных требований государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства обеспечивается путем применения приемлемых либо результативных решений, разработанных в порядке, установленным уполномоченным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

6. Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства разрабатываются и утверждаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, за исключением случаев, указанных в пункте 7 настоящей статьи.

7. Уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства осуществляет рассмотрение проектов документов по стандартизации в пределах компетенции, а также подготовку предложений по разработке, внесению изменений, пересмотру и отмене национальных, межгосударственных стандартов, национальных классификаторов технико-экономической информации и рекомендаций по стандартизации для внесения в [уполномоченный орган](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38448599#sub_id=90000) в сфере стандартизации.

**Статья 39. Национальный институт технического нормирования**

1. Для координации работ по совершенствованию государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства определяет организацию, сто процентов голосующих акций (долей участия) которых принадлежат государству, в качестве национального института технического нормирования.

2. Национальный институт технического нормирования:

1) проводит научные исследования в целях совершенствования государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

2) формирует и представляет в уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства перспективную номенклатуру государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, подлежащих совершенствованию, вносит предложения по разработке и переработке технических регламентов и национальных стандартов в планы соответствующих уполномоченных государственных органов;

3) выполняет работы по совершенствованию государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

4) осуществляет техническое сопровождение деятельности по техническому нормированию в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) формирует фонд нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, взаимодействует в этих целях с государственными органами и иными субъектами технического нормирования.

**Статья 40. Деятельность профильных технических комитетов в области технического нормирования**

1. Профильные технические комитеты в области технического нормирования формируются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства с целью вовлечения компетентных специалистов и практиков в процесс совершенствования государственных нормативов.

Профильные технические комитеты не являются юридическими лицами.

Положение и порядок работы профильных технических комитетов в области технического нормирования определяется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Профильные технические комитеты в соответствии с закрепленными за ними объектами технического нормирования:

1) осуществляют подготовку предложений по разработке, переработке, внесению изменений и отмене нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

2) участвуют в разработке и переработке нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства по соответствующим направлениям деятельности;

3) участвуют в работе технических комитетов (подкомитетов, рабочих групп) международных и региональных организаций.

**Статья 41. Ценообразование в строительстве**

1. Сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением государственных инвестиций, средств государственных предприятий, товариществ с ограниченной ответственностью, акционерных обществ, в том числе национальных управляющих холдингов, национальных холдингов, национальных компаний, учредителем, участником или акционером которых является государство, а также дочерних, зависимых и иных юридических лиц, являющихся аффилированными с ними в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, определяется с применением сметных нормативов.

2. В случаях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, сметная стоимость строительства определяется с применением сметных нормативов, если это предусмотрено законодательством Республики Казахстан или договором.

3. Сметная стоимость строительства применяется для формирования объема средств на реализацию инвестиционных проектов за счет государственных инвестиций или за счет средств субъектов квазигосударственнного сектора.

4. Сметная стоимость строительства применяется для формирования максимальной цены договора на выполнение работ по строительству новых и (или) изменению (расширению, модернизации, техническому перевооружению, реконструкции, реставрации, капитальному ремонту) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), а также на осуществление работ по консервации объектов незавершенного строительства и сносу (демонтажу) объектов, выработавших свой ресурс.

5. Сметные нормативы, использованные при определении сметной стоимости строительства, не подлежат применению при исполнении договоров, указанных в пункте 4 настоящей статьи.

6. Разработка, согласование, утверждение, регистрация и введение в действие (приостановление действия, отмена) сметных нормативов осуществляется в порядке, установленном пунктом 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

7. Мониторинг цен (тарифов, стоимости) в строительстве проводится с целью обеспечения информацией о ценах (тарифах, стоимости) в строительстве.

8. Договорная цена строительства определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством в сфере закупок, в сфере управления государственным имуществом Республики Казахстан, а также в соответствии с международными договорами Республики Казахстан в рамках реализации инвестиционных проектов, финансируемых международными организациями, членом которых является Республика Казахстан.

9. Сметная стоимость строительства и договорная цена в отношении строительных объектов, расположенных за пределами территории Республики Казахстан и финансируемых с привлечением государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора, определяются в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

**Статья 42. Архитектурные, градостроительные и строительные каталоги**

1. Архитектурные, градостроительные и строительные каталоги представляют собой информационную систему перечней, содержащую актуальные сведения о:

1) нормативных правовых актов и нормативных технических документах в области архитектуры, градостроительства и строительства;

2) типовых проектах и типовых проектных решениях предприятий, зданий и сооружений;

3) строительных конструкциях, материалах и изделиях;

4) технологиях производства работ;

5) нормативных документах по ценообразованию в строительстве.

2. Разработку, ведение и обновление информационных систем архитектурных, градостроительных и строительных каталогов осуществляет Национальный институт технического нормирования в строительстве.

3. Порядок формирования и ведения архитектурных, градостроительных и строительных каталогов устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

### Глава 8. Архитектурно-строительный контроль и надзор

**Статья 43. Государственный архитектурно-строительный контроль и надзор**

1. Органы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль и надзор:

1) структурное подразделение уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющего государственный архитектурно-строительный контроль и надзор за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

2) местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, осуществляющего государственный архитектурно-строительный контроль и надзор за соблюдением субъектами (объектами) контроля и надзора требований законодательства в области архитектуры, градостроительства и строительства, включая качество строительства.

2. Архитектурно-строительный контроль осуществляется в форме проверки и профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора в соответствии c Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, на предмет соблюдения законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Государственный надзор в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является деятельностью органа контроля и надзора по проверке за соблюдением субъектами надзора требований законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности с правом применения мер оперативного реагирования, предусмотренных статьей 47 настоящего Кодекса, без возбуждения административного производства.

Субъектами надзора являются физические и юридические лица, независимо от формы собственности, которые обязаны соблюдать требования законодательства в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

4. На органы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора возлагается:

1) мониторинг строящихся (реконструируемых, расширяемых, модернизируемых, капитально ремонтируемых) и введенных в эксплуатацию строительных объектов;

2) принятие установленных законодательством мер в отношении субъектов контроля и надзора, допустившим нарушения либо не устранившим допущенные нарушения в установленные нормативные сроки;

3) осуществление контроля и надзора за деятельностью технического надзора и авторского сопровождения;

4) при выявлении нарушений направлять обременения права на земельный участок и (или) недвижимое имущество для государственной регистрации в порядке установленным с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

5) осуществление контроля и надзора за организацией и осуществлением заказчиком (собственником) технического надзора и (или) авторского сопровождения при строительстве объектов;

6) информирование органы архитектуры и градостроительства, экспертные организаций не позднее трех рабочих дней по выявленным самовольно либо незаконно возводимых (возведенных) объектов строительства;

7) установление наличия соответствующего права на земельный участок, утвержденной проектно-сметной документации, положительного заключения экспертизы проектов, а также уведомлением органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, о начале производства строительно-монтажных работ;

8) обеспечение достоверности и действительности данных, указанных в уведомлении;

9) установление наличия лицензии на право осуществления соответствующих видов лицензируемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

10) установление и обеспечение соответствие выполненных (выполняемых) строительно-монтажных работ, применяемых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования утвержденным проектным решениям и государственным нормативам, в том числе по обеспечению прочности, устойчивости, надежности несущих и ограждающих конструкций и эксплуатационных качеств строительных объектов;

11) установление и обеспечение организации и осуществление подрядчиком (генподрядчиком) всех видов и форм собственного производственного контроля и надзора качества строительства (входного, операционного, приемочного, лабораторного, геодезического и других);

12) установление и обеспечение своевременностью и правильностью оформления документации;

13) установление и обеспечение организацией и осуществлением заказчиком (собственником) технического надзора и авторского сопровождения;

14) установление и обеспечение соблюдения лицами, осуществляющими технический надзор и авторское сопровождение, требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

15) установление и обеспечение соблюдения аккредитованными организациями требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

16) установление и обеспечение соблюдения проектными организациями и субъектами экспертной деятельности требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

17) выявление и анализ причин нарушений государственных нормативов и требований (условий, ограничений), допущенных субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Республики Казахстан;

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

19) разработка мероприятий по совершенствованию архитектурно-строительного контроля и надзора;

20) при поступлении заключения о качестве выполненных работ от лиц, осуществляющих технический надзор, проводят сверку с выездом на объект на предмет соблюдения норм и требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе:

наличие согласований и соответствие полученных документов утвержденным формам и установленным требованиям правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства;

наличие подтверждения уполномоченным государственным органом обеспеченности доступа для маломобильных групп населения;

обеспечение к наружным инженерным коммуникациям, обеспечивающие нормальную эксплуатацию объекта (здания, сооружения, помещения) и принятые эксплуатационными организациями;

соответствие жилых и не жилых помещений, расположенных в жилых домах требованиям по шумоизоляции;

наличие исполнительной геодезической съемки фактического положения подземных инженерных сетей и/или зданий (сооружений);

наличие поэтажного плана и (или) плана объекта с экспликацией;

наличие уведомления о начале строительно-монтажных работ, в том числе обновленных данных обо всех изменениях в период строительства;

соблюдение установленных обязанностей, лиц, осуществляющих технический надзор;

соответствие основных показателей, утвержденному проекту, прошедшего комплексную вневедомственную экспертизу.

При выявлении нарушений письменного информирует технического надзора и заказчика с подробным описанием выявленного нарушения.

В случае отсутствия нарушений согласовывает заключение о качестве выполненных работ.

6. Инспектированию со стороны местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, осуществляющего государственный архитектурно-строительный контроль и надзор не подлежат объекты третьего уровня ответственности, за исключением случаев ущемления прав других граждан либо при противоречии государственным, общественным и (или) частным интересам.

**Статья 44. Должностные лица, осуществляющие архитектурно-строительный контроль и надзор**

1. К должностным лицам, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, относятся:

1) государственные строительные инспекторы уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющие контроль и надзор за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля;

2) государственные строительные инспекторы областей, городов республиканского значения, столицы, осуществляющие контроль и надзор за деятельностью субъектов контроля и надзора и за строительством объектов на подведомственной территории;

3) штатные работники уполномоченного государственного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства и местных исполнительных органов.

2. Государственные строительные инспекторы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, должны быть аттестованы в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Государственные строительные инспекторы имеют нагрудные знаки установленной уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства формы.

Нагрудной знак выдается государственному строительному инспектору после прохождения процедуры аттестации.

3. Назначение и освобождение от должностей главных государственных строительных инспекторов областей, городов республиканского значения, столицы и их квалификационные требования подлежит согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 45. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля и надзора**

1. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля и надзора осуществляется органами контроля и надзора на основе изучения и анализа представленной субъектом контроля и надзора отчетности, проводимого мониторинга строящихся (намечаемых к строительству) объектов, сведений уполномоченных государственных органов, а также полученных из государственных информационных систем и электронных информационных ресурсов, и других документов и сведений о деятельности субъекта (объекта) контроля и надзора.

2. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля проводится органами контроля и надзора в отношении субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Целями профилактического контроля без посещения субъекта (объекта) контроля являются своевременное пресечение и предупреждение нарушений в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля проводится на основании непосредственного обнаружения уполномоченным должностным лицом, по сведениям государственных информационных систем, сообщениям в средствах массовой информации, социальных сетях наступления общественно опасных последствий, законным интересам физических и юридических лиц, государства, жизни и здоровью людей.

При установлении случаев указанных в пункте 3 статьи 47 настоящего Кодекса применяется мера оперативного реагирования.

5. Профилактический контроль без посещения субъекта (объекта) контроля осуществляется не чаще одного раза в месяц.

6. В случае выявления нарушения по результатам профилактического контроля без посещения субъекта (объекта) контроля составляется предписание об устранении нарушений, в котором указываются:

1) номер, дата и место составления предписания об устранении нарушений;

2) наименование государственного органа;

3) наименование проверяемого субъекта (объекта) контроля и надзора, его место нахождения;

4) основание и предмет проведения профилактического контроля и надзора без посещения;

5) период и сроки проведения профилактического контроля и надзора без посещения;

6) выявленные нарушения и требования об их устранении с указанием срока исполнения требований.

7) подпись должностного лица, проводившего профилактического контроля и надзора без посещения.

Сроки исполнения требований об устранении выявленных нарушений составляет не более десяти рабочих дней со дня вручения предписания, с возможностью продления до истечения не более одного раза на срок до одного месяца.

При этом исполнение предписания государственных строительных инспекторов должны быть исполнимыми в зависимости от вида и характера выявленных нарушений и быть обоснованными в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Орган контроля и надзора, в течение трех рабочих дней со дня получения заявления о продлении сроков устранения выявленных нарушений принимает решение о продлении сроков или отказе в продлении с мотивированным обоснованием.

7. По результатам профилактического контроля без посещения субъекта (объекта) контроля не возбуждается административное производство.

8. Срок проведения профилактического контроля и надзора без посещения не должен превышать пяти рабочих дней.

9. Предписание об устранении нарушений вручается проверяемому субъекту (объекту) контроля и надзора в день окончания проведения профилактического контроля и надзора без посещения нарочно с отметкой о вручении либо посредством электронного документа, подписанного посредством электронной цифровой подписи, по адресу электронной почты субъекта контроля и надзора, если такой адрес ранее был представлен данным субъектом в орган контроля и надзора, или иным доступным способом.

10. По истечении срока устранения выявленных нарушений, установленных в предписании, проверяемый субъект контроля и надзора в течение установленного срока, обязан предоставить в орган контроля и надзора информацию об устранении выявленных нарушений.

К предоставленной информации об устранении выявленных нарушений, проверяемый субъектом контроля и надзора прилагает материалы, доказывающие факт устранения нарушения.

В случае неисполнение требований предписания равно как непредставление
в установленные сроки проверяемым субъектом контроля и надзора информации об устранении выявленных нарушений является основанием для включение в полугодовой список профилакического контроля и надзора с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора.

11. Основание и результаты профилактического контроля и надзора без посещения формируется в государственной информационной системе для организации проведения строительства по принципу «одного окна»

**Статья 46.** **Государственный контроль и надзор за деятельностью местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства, строительства и государственного архитектурно-строительного контроля**

1. Целью контроля и надзора уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства за деятельностью местных органов является обеспечение качественного строительства, выдачи разрешительных документов (исходных материалов) для разработки проектов строительства, равно как и изменение существующих объектов в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, и условий, обеспечивающих благоприятные, безопасные и другие необходимые условия обитания и жизнедеятельности человека, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность.

2. Уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства осуществляет контроль и надзор за деятельностью местных органов путем:

1) посещения объекта с целью установления соответствующего выполнения местными органами функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан;

2) внеплановых проверок, назначаемых органом контроля и надзора по конкретным фактам и обстоятельствам, послужившим основанием назначения проверки, в отношении конкретного проверяемого субъекта (объекта), с целью предупреждения и (или) устранения непосредственной угрозы жизни и здоровью человека, окружающей среде, законным интересам физических и юридических лиц, государства;

3) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора - представляет собой контроль, который орган контроля и надзора проводит с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и по результатам которого в случае выявления нарушений субъектам контроля и надзора выносится предписание об их устранении без возбуждения административного производства.

3. Контроль и надзор уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства по объектам строительства предполагает в себе установление соответствующего выполнения местными органами функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Участники строительства обеспечивают допуск на объект должностных лиц уполномоченного органа и оказывают содействие в установлении выполнения местными органами функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан.

4. Основаниями внеплановой проверки проверяемых субъектов являются:

1) обращения физических и юридических лиц при наличии оснований и подтверждающих доказательств;

2) поручения органов прокуратуры по конкретным фактам причинения либо об угрозе причинения вреда жизни, здоровью человека, окружающей среде и законным интересам физических и юридических лиц, государства;

3) обращения государственных органов по конкретным фактам причинения вреда жизни, здоровью человека, окружающей среде и законным интересам физических и юридических лиц, государства, а также нарушений требований законодательства Республики Казахстан, неустранение которых влечет причинение вреда жизни и здоровью человека;

4) поручение органа уголовного преследования по основаниям, предусмотренным Уголовно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

Внеплановые проверки не проводятся в случаях анонимных обращений.

Внеплановой проверке подлежат факты и обстоятельства, выявленные в отношении конкретных субъектов и объектов местного органа и послужившие основанием для назначения данной внеплановой проверки.

5. Профилактический контроль с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора представляет собой контроль, который орган контроля и надзора проводит с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и по результатам которого в случае выявления нарушений субъектам контроля и надзора выносится предписание об их устранении без возбуждения административного производства.

Основанием для назначения профилактического контроля является полугодовой список проведения профилактического контроля, утвержденный первым руководителем (лица, исполняющего его обязанности, или лица, которое вправе принимать такое решение) уполномоченного органа.

Уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства размещает полугодовой список проведения профилактического контроля на интернет-ресурсе в срок до 25 декабря года, предшествующего году проведения профилактического контроля, и до 25 мая текущего календарного года, а также в информационной системе для организации проведения строительства по принципу «одного окна».

6. Профилактический контроль с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверка проводятся на основании акта органа контроля и надзора о назначении профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверки.

В акте указываются:

1) номер и дата акта;

2) наименование уполномоченного органа;

3) фамилия, имя, отчество (при его наличии) и должность лица (лиц), уполномоченного на проведение проверки;

4) сведения о специалистах, консультантах и экспертах, привлекаемых для проведения проверки;

5) наименование и местонахождение местного органа, фамилия, имя, отчество (при его наличии) его руководителя, в отношении которого назначено проведение проверки, идентификационный номер, участок территории;

6) предмет назначенной проверки;

7) срок проведения проверки;

8) правовые основания проведения проверки, в том числе нормативные правовые акты, обязательные требования которых подлежат проверке;

9) проверяемый период;

10) права и обязанности проверяемого субъекта, предусмотренных настоящей статьей Закона;

11) подпись лица, уполномоченного подписывать акты, и (или) печать уполномоченного органа.

«Акт о назначении проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора», «Дополнительный акт о продлении сроков проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверки» до начала проверки и (или) профилактического контроля обязательном порядке регистрируются в уполномоченном органе в области правовой статистики и специальных учетов.

Уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства обязан известить в письменном виде проверяемого субъекта о начале проведения проверки и (или) профилактического контроля не менее чем за сутки до ее начала с указанием сроков и предмета проведения проверки и (или) профилактического контроля, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 1) и 4) пункта 4 настоящей статьи Кодекса.

7. Должностные лица уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства, прибывшие на объект для проверки и (или) профилактического контроля обязаны предъявить субъекту контроля и надзора:

1) акт о назначении проверки и (или) профилактического контроля;

2) служебное удостоверение либо идентификационную карту;

3) при необходимости – разрешение компетентного органа на посещение режимных объектов;

4) при необходимости – медицинский допуск, наличие которого необходимо для посещения объектов, выданный в порядке, определенном уполномоченным органом в области здравоохранения.

Началом проведения проверки и (или) профилактического контроля считается дата вручения субъекту контроля и надзора (руководителю местного органа либо его уполномоченному лицу) акта о назначении проверки и (или) профилактического контроля.

Проверка и профилактический контроль, и надзор могут проводиться только тем должностным лицом (лицами), которое (которые) указано (указаны) в акте о назначении проверки или профилактического контроля.

При этом состав должностных лиц, проводящих проверку или профилактический контроль, может изменяться по решению уполномоченного органа, о чем субъект контроля и надзора и уполномоченный орган в области правовой статистики и специальных учетов уведомляются до начала участия в проверке лиц, не указанных в акте о назначении проверки или профилактического контроля и надзора, с указанием причины замены.

8. Контроль и (или) надзор состоит из следующих этапов:

1) предварительное изучение;

2) запроса предоставления определенной документации (информации), в том числе в иные организации в случае необходимости;

3) визуального осмотра объекта;

4) исследованием документации объекта, с целью установления соответствующего выполнения местными органами функций, возложенных на них законодательством Республики Казахстан;

5) проведение контроля и надзора;

6) анализ и обобщение результатов, полученных при проведении контроля и надзора, формулирование выводов, оформление соответствующих документов (составление актов контроля);

7) информирование проверяемого субъекта о результатах контроля и надзора;

8) принятие мер предусмотренные законами Республики Казахстан по фактам нарушений, если таковые выявлены.

9. Сроки контроля и надзора устанавливаются с учетом объема предстоящих работ, а также поставленных задач и не должны превышать:

1) для внеплановых проверок - 10 рабочих дней;

2) для профилактического контроля - 15 рабочих дней.

10. При необходимости проведения специальных исследований, испытаний, экспертиз, а также в связи со значительным объемом проверки и (или) профилактического контроля срок проведения проверки может быть продлен только один раз руководителем (лица, исполняющего его обязанности, или лица, которое вправе принимать такое решение) уполномоченного органа на сроки предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи Кодекса.

Уведомление проверяемого субъекта о приостановлении либо возобновлении проверки производится за один день до приостановления, либо возобновления проверки с обязательным уведомлением уполномоченного органа в области правовой статистики и специальных учетов.

При приостановлении или возобновлении проверки выносится акт о приостановлении либо возобновлении проверки.

Исчисление срока проведения приостановленной проверки продолжается со дня ее возобновления.

Повторное проведение проверки, по которой проверка была приостановлена и не возобновлена в сроки, установленном настоящим пунктом, не допускается.

11. По результатам проверки и (или) профилактического контроля должностным лицом органа контроля и надзора составляются:

1) акт о результатах проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора;

2) предписание об устранении выявленных нарушений в случаях выявления нарушений.

В акте о результатах проверки указываются:

1) дата, время и место составления акта;

2) наименование уполномоченного органа;

3) дата и номер акта о назначении проверки, на основании которого проведена проверка;

4) фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) и должность лица (лиц), проводившего проверку;

5) наименование проверяемого субъекта, должность представителя физического или юридического лица, присутствовавшего при проведении проверки;

6) дата, место и период проведения проверки;

7) сведения о результатах проверки, в том числе о выявленных нарушениях, об их характере;

8) наименование проверочного листа и пункты требований, по которым выявлены нарушения;

9) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом представителя проверяемого субъекта, а также лиц, присутствовавших при проведении проверки, их подписи или отказ от подписи;

10) подпись должностного лица (лиц), проводившего проверку.

К акту о результатах проверки и (или) профилактического контроля прилагаются:

1) предписание об устранении выявленных нарушений в случае выявления нарушений;

2) протоколы (заключения) проведенных исследований (испытаний) и экспертиз и другие документы или их копии, связанные с результатами проверки и (или) профилактического контроля, – при их наличии.

Дата представления акта о результатах проверки, предписание об устранении выявленных нарушений контролю и надзору является завершением срока проверки и (или) профилактического контроля, но не позднее срока окончания проверки и (или) профилактического контроля, указанного в акте о назначении проверки и (или) профилактического контроля (дополнительном акте о продлении, приостановлении, возобновлении сроков при их наличии)

По каждому акту о результатах проверки и (или) профилактического контроля, в ходе проведения которых были выявлены нарушения, может быть выдано только одно предписание об устранении выявленных нарушений.

12. В предписании об устранении выявленных нарушений указываются:

1) дата, время и место составления предписания;

2) наименование органа контроля и надзора;

3) фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) и должность лица (лиц), проводившего (проводивших) проверку и (или) профилактический контроль с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора;

4) наименование субъекта контроля и надзора, должность представителя юридического лица, присутствовавшего при проведении проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора;

5) дата, место и период проведения проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора;

6) перечень выявленных нарушений в соответствии с пунктами требований проверочного листа с обязательным указанием степени тяжести нарушения в соответствии с субъективными критериями оценки степени риска;

7) указания по устранению выявленных нарушений с указанием сроков их устранения;

8) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с предписанием представителя субъекта контроля и надзора (руководителя юридического лица либо его уполномоченного лица), а также лиц, присутствовавших при проведении проверки и (или) профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора, их подписи или отказ от подписи;

9) подпись должностного лица (лиц), проводившего (проводивших) проверку и (или) профилактический контроль с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора.

13. Сроки исполнения предписания об устранении выявленных нарушений определяются с учетом обстоятельств, оказывающих влияние на реальную возможность его исполнения, но не менее десяти календарных дней со дня вручения предписания об устранении выявленных нарушений.

По истечении срока устранения выявленных нарушений, указанных в предписании об устранении выявленных нарушений, субъект контроля и надзора в течение срока, установленного в этом предписании, обязан предоставить в орган контроля и надзора, проводивший профилактический контроль с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверку, информацию с приложением материалов, подтверждающих факт устранении выявленных нарушений.

В случае необходимости дополнительных временных затрат местный орган не позднее трех рабочих дней со дня вручения ему акта о результатах проверки и (или) профилактического контроля и предписания об устранении выявленных нарушений вправе обратиться в уполномоченный орган, с заявлением о продлении сроков устранения выявленных нарушений, который не должен превышать шести месяцев.

В заявлении местный орган обязан изложить меры, которые будут приняты по устранению выявленных нарушений, и объективные причины продления сроков их устранения.

Уполномоченный орган, в течение трех рабочих дней со дня получения заявления с учетом изложенных в заявлении о продлении сроков устранения выявленных нарушений доводов принимает решение о продлении сроков устранения выявленных нарушений или отказе в продлении с мотивированным обоснованием.

В случае непредоставления информации об исполнении предписания, равно как непредоставления информации в установленный срок об устранении выявленных нарушений согласно абзацу первому настоящего пункта является основанием для возбуждения дела об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях.

14. Акт о результатах проверки и (или) профилактического контроля, предписание об устранении выявленных нарушений составляются в трех экземплярах.

Уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства первый экземпляр акта о результатах проверки и (или) профилактического контроля, предписания об устранении выявленных нарушений сдается в электронной форме в уполномоченный орган в области правовой статистики и специальных учетов и его территориальные органы, второй экземпляр в электронной форме вручается субъекту контроля и надзора посредством электронного документооборота между государственными органами для ознакомления и принятия мер по устранению выявленных нарушений и других действий, третий остается у уполномоченного органа.

В случае отсутствия нарушений требований, установленных законодательством Республики Казахстан, при проведении проверки и (или) профилактического контроля в акте о результатах проверки и (или) профилактического контроля производится соответствующая запись.

15. Должностные лица уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства при проведении контроля имеют право:

1) беспрепятственного доступа на территорию и в помещения субъекта (объекта) местного органа при предъявлении документов, указанных в пункте 7 настоящей статьи Кодекса;

2) получать копии документов (сведений) на бумажных и электронных носителях для приобщения к акту о результатах проверки и (или) профилактического контроля или к предписанию об устранении выявленных нарушений по итогам проверки и (или) профилактического контроля, а также доступ к автоматизированным базам данных (информационным системам) в соответствии с предметом проверки и (или) профилактического контроля;

3) осуществлять аудио-, фото- и видеосъемку;

4) использовать записи технических средств контроля, приборов наблюдения и фиксации, фото- и видеоаппаратуры, относящиеся к предмету проверки и (или) профилактического контроля;

5) привлекать специалистов, консультантов и экспертов государственных органов и подведомственных организаций, лаборатории.

Должностным лицам уполномоченного органа, осуществляющим проверку и (или) профилактический контроль, запрещается предъявлять требования и обращаться с просьбами, не относящимися к предмету проверки и (или) профилактического контроля.

16. Субъекты контроля и надзора при проведении уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства проверки и (или) профилактического контроля обязаны:

1) обеспечить беспрепятственный доступ должностных лиц уполномоченного органа на территорию и в помещения субъекта (объекта) местного органа;

2) с соблюдением требований охраняемой законом тайны представлять должностным лицам уполномоченного органа копии документов (сведений) на бумажных и электронных носителях для приобщения к акту о результатах проверки и (или) профилактического контроля и предписанию об устранении выявленных нарушений, а также предоставлять доступ к автоматизированным базам данных (информационным системам) в соответствии с предметом проверки и (или) профилактического контроля;

3) не допускать внесения изменений и дополнений в проверяемые документы в период проведения проверки и (или) профилактического контроля, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан;

4) обеспечить безопасность лиц, прибывших для проведения проверки и (или) профилактического контроля на объект, от вредных и опасных производственных факторов воздействия в соответствии с установленными для данного объекта нормативами;

5) в случае получения уведомления о начале проведения проверки и (или) профилактического контроля находиться на месте нахождения объекта в назначенные сроки проверки и (или) профилактического контроля.

17. При выявлении по результатам контроля и надзора, за совершение которых Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность, должностное лицо уполномоченного органа осуществляет полномочия в соответствии и в порядке, предусмотренном Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях и настоящим пунктом статьи.

Результаты контроля и надзора, проведенной уполномоченным органом в соответствии с настоящим пунктом, является основанием для отбора субъекта контроля и надзора для проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора.

В случае привлечения должностного лица местного органа к административной ответственности за неисполнение предписания об устранении выявленных нарушений в соответствии с Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях уполномоченный орган в течении пяти рабочих дней со вступления в законную силу соответствующего решения суда инициирует иск о принудительном исполнении предписания об устранении выявленных нарушений выданных по результатам проверки и профилактического контроля.

При установлении фактов систематического невыполнения или ненадлежащего выполнения местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства, а также государственного архитектурно-строительного контроля требований, возложенных на них законодательством Республики Казахстан, уполномоченный орган вносит вышестоящему административному органу (должностному лицу) представление о принятии мер по устранению причин и условий, способствующих нарушению законности.

В случае непринятия либо ненадлежащего принятия мер вышестоящем административным органом (должностным лицом) по устранению причин и условий, способствующих нарушению законности, уполномоченный орган принимает меры в соответствии с законодательством об административных правонарушениях, а также вносит в Правительство соответствующую информацию.

18. В случае нарушения прав и законных интересов субъекта при осуществлении контроля, субъект контроля и надзора в праве обжаловать решения, действия (бездействие) уполномоченного органа и их должностных лиц в вышестоящий государственный орган в порядке, установленном Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

Подача жалобы не приостанавливает исполнение устранение выявленных нарушений.

**Статья 47. Меры оперативного реагирования и порядок их применения**

1. Мера оперативного реагирования является, предусмотренным настоящим Кодексом, способом воздействия на субъекты (объекты) надзора в целях предотвращения наступления общественно опасных последствий, вреда законным интересам физических и юридических лиц, государства, жизни и здоровью людей, а именно:

1) непосредственное обнаружение уполномоченным должностным лицом;

2) сведения с государственных информационных систем.

Основанием для применения мер оперативного реагирования являются нарушения установленных законодательством Республики Казахстан требовании, являющихся предметом государственного контроля в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

2. При оформлении акта надзора указывается:

1) дата, время и место составления;

2) наименование органа надзора;

3) фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) и должность лица, составляющего акт;

4) реквизиты нарушителя - наименование или фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) субъекта контроля и надзора, а также должность представителя физического или юридического лица, присутствовавшего при оформлении акта надзора;

5) основание для применения меры оперативного реагирования;

6) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом надзора субъекта (объекта) контроля и надзора, а также лиц, присутствовавших при оформлении акта надзора, их подписи или отказ от подписи;

7) подпись должностного лица, оформившего акт.

3. Органы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора применяют меры оперативного реагирования связанных с действиями, повлекшими ухудшению состояния благоприятной среды обитания и жизнедеятельности человека, возникшими в результате допущенными нарушениями и отклонениями от норм законодательства, государственных нормативных требований, установленных условий и ограничений, в том числе установленных посредством информационной системы для организации проведения строительства по принципу «одного окна», в том числе:

1) установление строительство (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов без проектно-сметной документации либо по проектно-сметной документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу;

2) осуществление строительства без сопровождения технического и авторского надзоров;

3) разрушение отдельных несущих строительных конструкции или их частей, а также применяемых не качественных материалов, изделий и конструкций;

4) деформация недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;

5) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, водозаборы, плотины, путепроводы) или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкции, в том числе отклонение по вертикальности и горизонтальности;

6) отсутствие либо несоответствие разрешительных документов установленные требованиями законодательства в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

7) незаконное переоборудование, реконструкция, перепланировка, перепрофилирование жилых (не жилых) помещений под определенные виды коммерческой деятельности;

8) установление самовольного либо незаконного строительства, равно как, переоборудование, реконструкция, перепрофилирование зданий, отдельных помещений и (или) частей здания;

9) отсутствие уведомления о начале производства строительно-монтажных работ;

10) не устранение ранее выданных предписаний технического надзора и органа государственного архитектурно-строительного контроля и надзора равно как не предоставление либо не своевременное предоставление информации об устранении замечаний;

11) выявление нарушений в проектной (проектно-сметной) документации в процессе строительства, оказывающих непосредственное влияние на прочность, устойчивость и надежность строящегося объекта;

12) выявление несоответствия и правильности вынесенных решений, полноты рекомендаций по итогам проведенного технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений либо не выполнение выданных рекомендации в процессе разработки проектно-сметной документации и строительства;

13) не соответствие и достоверность, а также полнота инженерных изысканий при строительстве;

14) эксплуатация объектов, не введенных в установленном порядке;

В указанных случаях выносится акт надзора о применяемой мере, в том числе в виде приостановления строительно-монтажных работ, о запрещении применения строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, не соответствующих государственным нормативам и техническим условиям с проведением технического обследования надежности и устойчивости, приостановления либо лишения разрешительных документов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, исключение из реестра уведомлений о начале или прекращения деятельности по форме, утвержденной уполномоченным органом в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В случаях непроведения работ по консервации объекта на период приостановления строительно-монтажных работ более шести месяцев, не предоставления отчетности равно как установление не достоверных сведений в предоставленной отчетности выносится акт надзора о применяемой меры без приостановления деятельности.

4. По итогам меры оперативного реагирования орган контроля и надзора обеспечивает внесение соответствующих изменений в государственную информационную систему разрешений и уведомлений.

5. Основание и результаты мер оперативного реагирования формируется в государственной информационной системе для организации проведения строительства по принципу «одного окна».

6. Неисполнение требований акта надзора является основанием для проведения проверки в рамках Предпринимательского кодекса Республики Казахстан.

7. По итогам применения мер оперативного реагирования информация направляется в уполномоченный орган в области правовой статистики и специальным учетам в течение двадцати четырех часов с момента применения данных мер.

8. Исполнения акта надзора государственных строительных инспекторов должны быть исполнимыми в зависимости от вида и характера выявленных нарушений и быть обоснованными в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в сроки до одного месяца с продлением, но не более одного раза на такой же срок.

9. Субъекты (объекты) строительства обеспечивают выполнение требований выданного акта надзора.

Неисполнение требований акта надзора влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан. Подача жалобы не приостанавливает исполнение акта надзора о применении меры оперативного реагирования.

**Статья 48. Авторское сопровождение**

1. Авторское сопровождение осуществляется разработчиками проектной документации на всех объектах строительства, за исключением указанных в 1 статьи 143 настоящего Кодекса.

2. Авторское сопровождение, проводимое в ходе строительства объектов, осуществляется в соответствии с правилами оказания инжиниринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и на основании договора.

Авторское сопровождение в обязательном порядке осуществляется в течение всего периода строительства (реконструкции, реставрации, расширения, технического перевооружения, модернизации, капитального ремонта) объекта либо консервации строительства незавершенных объектов за счет средств, предусматриваемых в проектно-сметной документации на строительство объектов в соответствии с действующими государственными нормативами.

При завершении объекта строительства лицо, осуществляющее авторское сопровождение, выдает заказчику (застройщику) заключение о соответствии выполненных работ проекту.

3. Разработчик проекта вправе делегировать проведение (осуществление) авторского сопровождения за строительством объекта:

1) эксперту, имеющему сертификат на право осуществления инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) заказчику для самостоятельного выбора поставщика инжиниринговых услуг по ведению авторского сопровождения, имеющего соответствующий сертификат.

4. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право:

1) свободного доступа на соответствующий строящийся объект;

2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строящемуся объекту;

3) осуществлять контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал авторского сопровождения;

4) требовать от заказчика и подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом, а также требований законодательства Республики Казахстан и государственных нормативов;

5) выдавать письменные указания об обязательном устранении подрядчиком (генеральным подрядчиком) допущенных им в ходе строительства нарушений государственных нормативов и (или) отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом.

5. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, обязаны:

1) обеспечивать контроль за точным выполнением в ходе строительства проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом;

2) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала авторского сопровождения;

3) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативов;

4) своевременно принимать решения по внесению обоснованных изменений в утвержденную проектно-сметную документацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

5) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (генеральным подрядчиком) указания довести до сведения заказчика об этом, а также информировать соответствующее подразделение государственного органа архитектурно-строительного контроля и надзора;

6) заполнять приложения к акту приемки объекта в эксплуатацию;

7) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля
и надзора для ознакомления необходимую проектную документацию по данной стройке,
а также заключения экспертизы соответствующих проектов.

6. За невыполнение (ненадлежащее выполнение) возложенных обязанностей либо осуществление своей деятельности с нарушением требований законодательства Республики Казахстан лица, осуществляющие авторское сопровождение, несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

**Статья 49. Технический надзор**

1. Технический надзор в обязательном порядке осуществляется на всех объектах строительства, за исключением объектов, указанных в пункте 1 статьи 143 настоящего Кодекса, в соответствии с правилами оказания инжиниринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

При завершении объекта строительства лица, осуществляющие технический надзор, выдают заказчику (застройщику) заключение о качестве строительно-монтажных работ.

В случае не предоставления заказчиком плана-графика посещения объекта строительства обеспечить органу государственного архитектурно-строительного контроля и надзора доступ к объекту по установлению готовности объекта к эксплуатации.

2. Технический надзор осуществляется заказчиком самостоятельно и (или) с привлечением экспертов, имеющих соответствующий сертификат на право осуществления инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за счет средств, предусматриваемых в проектно-сметной документации на строительство объектов в соответствии с действующими нормативами.

3. Администраторы бюджетных программ (заказчики) для осуществления технического надзора за реализацией проектов, финансируемых из бюджетных средств, вправе привлекать действующих на рынке экспертов, имеющих соответствующий сертификат на оказание инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. Лица, осуществляющие технический надзор, имеют право:

1) свободного доступа на строящийся объект;

2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строящемуся объекту;

3) требовать от подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений и расчетов, предусмотренных утвержденным проектом, а также требований организационно-технологических документов, определяющих технологический процесс производства строительно-монтажных работ;

4) выдавать письменные указания об обязательном устранении подрядчиком (генеральным подрядчиком) допущенных им в ходе строительства нарушений государственных (межгосударственных) нормативов, отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом, и (или) требований организационно-технологических документов с правом приостанавливать строительно-монтажные работы для исполнения указаний в установленные сроки;

5) в случае необходимости при приемке выполненных работ для их оплаты проводит испытание аккредитованной лабораторией на праве собственности или аренды качества выполненных строительно-монтажных работ, их объемов, применяемых материалов, изделий, конструкций и оборудования.

5. Лица, осуществляющие технический надзор, обязаны:

1) обеспечивать надзор за соблюдением подрядчиком (генеральным подрядчиком) требований организационно-технологических документов, определяющих технологический процесс производства строительно-монтажных работ;

2) на ежедневной (непрерывной) основе обеспечивать качественное выполнение строительно-монтажных работ;

3) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала технического надзора;

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций;

5) представлять на ежемесячной основе в орган государственного архитектурно-строительного контроля и надзора отчет о состоянии и ходе строительства объекта;

6) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (генеральным подрядчиком) указания довести до сведения заказчика об этом, а также информировать соответствующее подразделение органа государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

7) осуществлять контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал технического надзора;

8) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля
и надзора для ознакомления необходимую проектную документацию по данной стройке,
а также заключения экспертизы соответствующих проектов.

6. За невыполнение (ненадлежащее выполнение) обязанностей либо осуществление своей деятельности с нарушением требований законодательства Республики Казахстан лицо, осуществляющее технический надзор, несет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

При выявлении нарушений требований законодательства в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на объектах первого и второго уровня ответственности за допущенные нарушения к ответственности привлекается аккредитованное юридическое лицо, выполняющее инжиниринговые услуги по техническому надзору.

На объектах третьего уровня ответственности за допущенные нарушения к ответственности привлекается эксперт(-ы).

7. На объектах первого и второго уровней ответственности технический надзор должен производиться аккредитованными организациями, имеющими в своем составе не менее трех экспертов, имеющих сертификат на выполнение технического надзора соответствующего уровня ответственности.

Физические лица, имеющие сертификат эксперта технического надзора, осуществляют деятельность на объектах третьего уровня ответственности.

8. Физические лица и аккредитованные юридические лица при осуществлении деятельности по техническому надзору обязаны иметь на праве собственности или аренды средства измерений и контроля, нормативную документацию и аккредитованную на праве собственности либо привлеченную лабораторию.

**Статья 50. Лицензирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Отдельные виды деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства подлежат лицензированию в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан о разрешениях и уведомлениях.

2. 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 третьего уровня ответственности, а также работы на объектах первого и второго уровней ответственности в рамках имеющейся лицензии по договорам субподряда.

Отнесение физических и юридических лиц к определенной категории осуществляется лицензиаром при выдаче лицензии в соответствии с квалификационными требованиями, предъявляемыми к изыскательской деятельности, проектной деятельности и строительно-монтажным работам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, и указывается в особых условиях действия лицензии.

3. Заявители, подавшие заявление на получение лицензии на проектную, изыскательскую деятельность и строительно-монтажные работы, и лицензиаты, осуществляющие данные виды деятельности, могут иметь в своем составе работников, прошедших сертификацию в установленном законодательством порядке.

Работниками, прошедшими сертфиикацию в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, не допускается работать по совместительству в других организациях, осуществляющих аналогичные виды деятельности.

4. Монтаж, пусконаладочные работы технологического оборудования и (или) материалов производителями либо иными лицами согласно документации, подтверждающей соответствующую квалификацию и (или) полномочия, осуществляются в случаях и порядке, установленных Законом Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях», без лицензии в области архитектуры, градостроительства и строительства.

5. Лицензии, выданные на проектную, изыскательскую деятельность и строительно-монтажные работы вносятся в автоматизированный реестр разрешений в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, который ведется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

6. Лицензирование работ в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, осуществляющими государственный архитектурно-строительный контроль.

7. Лицензия и (или) приложение к лицензии в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности подлежат переоформлению в следующих случаях:

1) изменения фамилии, имени, отчества (при его наличии) физического лица-лицензиата;

2) перерегистрации индивидуального предпринимателя-лицензиата, изменении его наименования или юридического адреса;

3) реорганизации юридического лица-лицензиата в соответствии с порядком, определенным статьей 34 Закона Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях»;

4) изменения наименования и (или) места нахождения юридического лица-лицензиата;

5) смены состава учредителей.

8. Для переоформления лицензии и (или) приложения к лицензии заявитель представляет следующие документы:

1) заявление по форме, утверждаемой уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

2) для случаев переоформления лицензии – документ, подтверждающий уплату лицензионного сбора, за исключением оплаты через платежный шлюз «электронного правительства»;

3) копии документов, содержащих информацию об изменениях, послуживших основанием для переоформления лицензии и (или) приложения к лицензии, за исключением документов, информация из которых содержится в государственных информационных системах;

4) иные документы, представление которых предусмотрено законами Республики Казахстан.

Заявление о переоформлении лицензии и (или) приложения к лицензии в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть подано заявителем в течение тридцати календарных дней с момента возникновения изменений, послуживших основанием для переоформления лицензии и (или) приложения к лицензии.

При переоформлении лицензии и (или) приложения к лицензии лицензиар не проверяет соответствие заявителя квалификационным требованиям, за исключением переоформления по основаниям, предусмотренным подпунктом 5) пункта 7 настоящей статьи и пунктами 4 и 5 статьи 34 Закона Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях».

Лицензиар отказывает в переоформлении лицензии и (или) приложения к лицензии, инициированном по основаниям, предусмотренным подпунктами 1), 2) и 4) пункта 7 настоящей статьи, в случае непредставления или ненадлежащего оформления документов, указанных в пункте 8 настоящей статьи.

Если иными законами Республики Казахстан предусматривается необходимость проверки соответствия заявителя квалификационным требованиям при переоформлении лицензии и (или) приложения к лицензии, несоответствие этим требованиям также является основанием для отказа в переоформлении лицензии и (или) приложения к лицензии.

9. Приостановление действия лицензии и (или) приложения к лицензии в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности производится уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства по истечении 10 рабочих дней со дня наступления несоответствия квалификационным (разрешительным) требованиям, в автоматическом режиме, посредством информационной системы и автоматизированного реестра разрешений с уведомлением владельца лицензии.

Срок приостановления действия лицензии не может быть менее одного и более шести месяцев.

10. Лишение (отзыв) разрешения и (или) приложения к лицензии производится по истечении 6 месяцев со дня его приостановления или повторного допущения несоответствия квалификационным (разрешительным) требованиям в течение одного года по основаниям, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи в автоматизированном режиме.

11. Возобновление действия лицензий и (или) приложения к лицензии, приостановленного по основанию, предусмотренному пунктом 8 настоящей статьи, осуществляется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства в автоматизированном режиме после приведения в соответствие с установленными квалификационными (разрешительными) требованиями в информационной системе и автоматизированном реестре разрешений.

**Статья 51. Аккредитация в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Аккредитации подлежат юридические лица, осуществляющие:

инжиниринговые услуги по техническому надзору и экспертные работы по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на объектах первого и второго уровней ответственности;

инжиниринговые услуги по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Аккредитованные юридические лица в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности вносятся в автоматизированный реестр разрешений, который ведется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 52. Сертификация на профессиональную компетенцию в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Сертификация - процедура оценки и принятия решения о соответствии кандидата требованиям профессиональных стандартов, а при их отсутствии квалификационным требованиям. По итогам проведенной сертификации специалисту (работнику) выдается сертификат установленного образца.

Перечень профессий, подлежащих сертификации и порядок их сертификации, устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

2. Сертификат - документ, удостоверяющий соответствие профессиональной квалификации специалиста (работника) требованиям, предъявляемым к выполнению работ в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Процедура признания специалиста (работника) профессиональным квалификациям в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями.

**Статья 53. Управление проектами в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Для организации управления проектом заказчик (инвестор) в праве привлекать аккредитованную организацию по управлению проектом в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Аккредитованная организация по управлению проектом может привлекаться заказчиком (инвестором) на любой стадии этапа создания строительного объекта.

2. Порядок оказания услуг по управлению проектами и квалификационные требования, предъявляемые организациям по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства, устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Расчеты затрат на оказание услуг по управлению проектами по строительным объектам, финансируемым за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, выполняются в порядке, установленном государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Государственные нормативы при расчетах затрат на оказание услуг по управлению проектами по строительным объектам, финансируемым за счет иных видов инвестиций, носят рекомендательный характер.

4. Аккредитованная организация по управлению проектом осуществляет технический надзор самостоятельно или с привлечением аккредитованной организации по техническому надзору

5. При управлении проектом необходимо:

1) оказывать услуги, оговоренные в договоре с заказчиком (инвестором), необходимые для успешной реализации проектов и выполнения договоров подряда.

2) обеспечивать своевременное и правильное оформление технических условий и исполнительных съемок;

3) быть организатором подрядных конкурсов (тендеров), разрабатывать технические задания, определять квалификацию участников и оценивать их предложения;

4) обеспечивать заключение договоров с подрядчиками на проектирование и строительство, с поставщиками товаров и материалов;

5) информировать заказчика о проблемах, которые возникли или могут возникнуть в отношении реализации договора подряда и выдает рекомендации;

6) обеспечивать деятельность по планированию и контролю за проектированием, строительством вводом в эксплуатацию объектов согласно заключенным договорам;

7) представлять на ежемесячной основе заказчику и в органы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора отчет о проектных рисках, планах завершения и ходе строительства объекта;

8) при участии лиц, осуществляющих авторское сопровождение своевременно принимать решения о необходимости внесения обоснованных изменений в утвержденную проектную документацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

9) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (генеральным подрядчиком) обязательств доводить до сведения заказчика об этом, а также информировать соответствующее подразделение органа государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

**Статья 54. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений**

1. При строительстве, реконструкции и ремонте объектов различного назначения, в том числе и автомобильных дорог осуществляется их техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений.

2. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений осуществляется заказчиком с привлечением экспертов, имеющих соответствующий сертификат на право осуществления экспертных работ, на основании договора.

3. Администраторы бюджетных программ (заказчики) для осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений за реализацией проектов, финансируемых из бюджетных средств, вправе привлекать действующих на рынке аккредитованных юридических лиц, имеющих в своем составе экспертов, имеющих соответствующий сертификат на оказание экспертных работ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. При обследовании надежности и устойчивости здания и сооружения лица, осуществляющие техническое обследование, выдают заказчику (застройщику) заключение о состоянии зданий и сооружений с указанием рекомендаций в соответствии с [правил](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37217164)ами осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, утвержденных уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

5. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений должно производиться аккредитованными юридическими лицами, имеющими в своем составе не менее трех экспертов, имеющих сертификат на выполнение технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, а также одного эксперта, имеющего сертификат по экспертизе градостроительной, предпроектной и проектно-сметной документации и информационных моделей по специализации конструктивная часть, инженера-геодезиста, которые осуществляют деятельность на объектах первого и второго уровней ответственности.

Физические лица, имеющие сертификат эксперта на техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, индивидуально осуществляют деятельность на объектах третьего уровня ответственности.

Физические лица и аккредитованные юридические лица при осуществлении деятельности по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений обязаны иметь на праве собственности или аренды административно-производственную базу, компьютеры, оснащенные лицензионным программным обеспечением для выполнения поверочных расчетов, средства измерений и контроля, нормативную документацию и аккредитованную лабораторию (привлеченную).

6. Аккредитацию юридических лиц, осуществляющих техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, проводит уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

7. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений производится в случаях:

1) обнаружения дефектов и повреждений в ответственных (несущих) элементах и соединениях, представляющих опасность разрушения, несоответствия качественных показателей примененных строительных материалов;

2) последствий пожаров и стихийных бедствий;

3) выдачи предписания органами государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

4) изменения утвержденных проектных решений, связанных с изменениями конструктивной схемы зданий и сооружений, технологии производства;

5) исчерпания зданием, сооружением нормативных сроков эксплуатации;

6) определения экономической целесообразности ремонта или реконструкции;

7) увеличения нормируемых природно-климатических воздействий (снеговые, ветровые воздействия);

8) наступления установленных сроков технического осмотра при технической эксплуатации строительных объектов (регулярно);

9) консервации либо приостановления строящегося объекта сроком более шести месяцев;

10) модернизации, реконструкции, перевооружения, изменения целевого назначения эксплуатируемого помещения или строения.

8. Лица, осуществляющие техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, имеют право:

1) свободного доступа на строящийся или построенный объект для выполнения соответствующих работ;

2) получать от заказчика всю необходимую документацию для выполнения работ по техническому обследованию;

3) выполнять все работы, необходимые для проведения технического обследования.

9. Лица, осуществляющие техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, обязаны:

1) обеспечивать обследование в соответствии с требованиями государственных нормативов;

2) обеспечивать качественное выполнение работ по техническому обследованию в соответствии с нормативными требованиями видов выполняемого обследования;

3) при проведении технического обследования привлекать аккредитованную испытательную лабораторию (в случае отсутствия собственной аккредитованной лаборатории);

4) применять средства испытаний, измерений и контроля, поверенные в установленном порядке и соответствующие нормативно-технической документации по метрологическому обеспечению;

5) выполнять поверочные расчеты на основе фактического состояния конструкций и элементов зданий и сооружений с учетом грунтовых условий на площадке строительства.

10. При проведении технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений в условиях действующего предприятия эксперты, выполняющие обследование, должны быть проинструктированы о специальных правилах техники безопасности, действующих на данном объекте.

11. Эксперт, выполняющий техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, несет ответственность за качество проводимых исследований, правильность выносимых решений и полноту разработанных рекомендаций. Рекомендации, выданные экспертом (аккредитованной организацией), должны обеспечивать надежность и устойчивость зданий и сооружений по итогам их выполнения.

12. Все выводы и указания экспертов по результатам технических обследований являются обязательными для исполнения заказчиком.

13. Заказчик несет ответственность за достоверность исходных данных, архивных материалов, представленных эксперту (экспертам), для проведения технического обследования.

14. За невыполнение (ненадлежащее выполнение) обязанностей либо осуществление своей деятельности с нарушением требований нормативных актов и законодательства Республики Казахстан лицо, осуществляющее техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений, несет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

### Глава 9. Цифровизация и информационное сопровождение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 55. Государственные информационные системы сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Целью ведения государственных информационных систем сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является информационное сопровождение субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Перечень и порядок ведения государственных информационных систем сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и их основные функции, устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Перечень функций информационной системы может выходить (при обоснованной необходимости) за рамки перечня функций уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Информация, содержащаяся в информационных системах сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, подлежит защите в соответствии с законодательством Республики Казахстан в области информатизации, а также о государственной, коммерческой и иной охраняемой законом тайне.

5. Информационные системы сопровождения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должны обеспечивать интеграцию (при необходимости) с другими информационными системами в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

**Статья 56. Технология информационного моделирования строительных объектов**

1. Технология информационного моделирования строительных объектов применяется в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в соответствии с утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства перечнем строительных объектов, при создании и эксплуатации которых обязательно её применение.

2. Основные принципы и базовые требования к процессу управления информацией о строительном объекте с применением технологии информационного моделирования строительных объектов, включая требования к составу информационных моделей на этапах жизненного цикла строительного объекта, определены в государственных нормативах архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

## Раздел 3. Саморегулирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

### Глава 10. Саморегулирование в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 57. Деятельность саморегулируемой организации и членство (участие) в саморегулируемой организации**

1. Саморегулируемая организация осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Кодексом, Законом Республики Казахстан «О саморегулировании», уставом, правилами и стандартами саморегулируемой организации.

2. Членство (участие) в саморегулируемой организации осуществляется на добровольной основе.

3. Членами (участниками) саморегулируемой организации являются юридические лица в сфере проектной, экспертной деятельности и строительно-монтажных работ.

При этом юридическое лицо может быть членом (участником) только одной саморегулируемой организации, по каждой деятельности отдельно.

4. Условия и порядок приема в члены (участники) и прекращения членства (участия) в саморегулируемой организации определяются Законом Республики Казахстан «О саморегулировании» и уставом саморегулируемой организации.

Решение об отказе в приеме в члены (участники), исключении из членов (участников) саморегулируемой организации может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

5. Саморегулируемая организация обязана размещать перечень членов (участников) саморегулируемой организации на собственном интернет-ресурсе. Перечень должен содержать информацию о наименовании организации, фамилии, имени и отчестве (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) руководителя и сотрудников членов (участников).

При смене руководителя и (или) изменении состава сотрудников членов (участников) саморегулируемая организация обновляет перечень в течение трех рабочих дней.

6. Контроль саморегулируемой организации за деятельностью своих членов (участников) осуществляется в порядке и на основаниях, которые установлены Законом Республики Казахстан «О саморегулировании».

При этом порядок организации и проведения проверок членов (участников) саморегулируемой организации определяется правилами саморегулируемой организации, согласованными с уполномоченным органом.

7. Размер ежегодных членских взносов должен составлять не менее 60-кратного и не более 300-кратного размера месячного расчетного показателя, установленного законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год.

Размер вступительного взноса не должен превышать размер ежегодных членских взносов.

8. Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов управления, порядок принятия этими органами решений устанавливаются Уставом саморегулируемой организации в соответствии с законодательством о саморегулировании.

**Статья 58. Виды саморегулируемых организаций**

Могут приобретаться некоммерческими организациями статус саморегулируемых организаций следующих видов:

1) саморегулирование в сфере проектной деятельности, основанное на добровольном членстве (участии) субъектов частного предпринимательства;

2) саморегулирование в сфере строительно-монтажных работ, основанное на добровольном членстве (участии) субъектов частного предпринимательства.

**Статья 59. Права и обязанности саморегулируемой организации**

1. Саморегулируемая организация вправе:

1) от своего имени оспаривать в установленном законодательством Республики Казахстан порядке акты, решения и (или) действия (бездействие) органов государственной власти и местного исполнительного органа и их должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, нарушающие права и законные интересы саморегулируемой организации, ее членов (участников) либо создающие угрозу такого нарушения;

2) получать в местных исполнительных органах информацию, необходимую для выполнения саморегулируемой организацией функций, в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну;

3) вступать в международные организации в области проектирования и строительно-монтажных работ;

4) собирать членские взносы и формировать имущество саморегулируемой организации из других, не запрещенных законами Республики Казахстан источников;

5) отказывать в принятии в члены (участники) саморегулируемой организации в случаях, установленных уставом саморегулируемой организации с представлением мотивированного ответа;

6) выполнять сертификацию специалистов (работников) организаций в области проектирования и строительно-монтажных работ;

7) осуществлять контроль за соблюдением своими членами (участниками) требований разработанных правил и стандартов;

8) получать доступ к государственным электронным информационным ресурсам в сфере архитектурной, градостроительной, строительной деятельности;

9) осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, иными законами Республики Казахстан и уставом, правилами и стандартами саморегулируемой организации.

2. Саморегулируемая организация обязана:

1) уведомить уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства о начале осуществления деятельности саморегулируемой организаций, основанной на добровольном членстве (участии) в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) соблюдать требования законодательства Республики Казахстан, устав саморегулируемой организации и принятые ею правила и стандарты;

3) представлять интересы своих членов (участников) в государственных органах, органах местного самоуправления, а также в международных организациях в соответствии с настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и уставом саморегулируемой организации;

4) рассматривать обращения физических и юридических лиц на действия (бездействие) членов (участников) саморегулируемой организации;

5) разрабатывать правила по сертификации специалистов (работников) в сфере проектной деятельности и строительно-монтажных работ, участвующих в процессе проектирования и строительства;

6) вести реестры проектных и строительных организаций и сертифицированных специалистов (работников) организаций, которые размещаются на интернет - ресурсе саморегулируемой организации;

7) рассматривать материалы о дисциплинарных проступках членов (участников) саморегулируемой организации и налагать на виновных лиц дисциплинарные взыскания;

8) осуществлять контроль за своими членами (участниками) в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, правилами саморегулируемой организации;

9) приостанавливать и прекращать членство (участии) в саморегулируемой организации по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, иными законами Республики Казахстан, уставом саморегулируемой организации;

10) ежеквартально не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства информацию о своей деятельности и деятельности своих членов (участников) в соответствии с утвержденной формой отчета, с ее размещением на интернет-ресурсе саморегулируемой организации

11) по запросу уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства предоставлять информацию и данные о выполняемых членами (участниками) саморегулируемой организации работ;

12) проводить курсы повышения квалификации и переподготовки;

13) выдавать квалификационный сертификат о присвоении статуса сертифицированного специалиста (работника);

14) своевременно уведомлять уполномоченный орган о несоответствии количества специалистов (работников) в сфере проектной деятельности и строительно-монтажных работ, установленных квалификационными требованиями, утвержденными уполномоченным органом.

Законами Республики Казахстан, уставом, правилами и стандартами саморегулируемой организации могут устанавливаться иные обязанности саморегулируемой организации.

3. Саморегулируемая организация не вправе осуществлять деятельность и совершать действия, влекущие возникновение конфликта интересов саморегулируемой организации и ее членов (участников) или создающие угрозу возникновения такого конфликта.

Меры по предотвращению или урегулированию конфликта интересов устанавливаются уставом, правилами и стандартами саморегулируемой организации.

4. Правила и стандарты, определяющие порядок деятельности саморегулируемой организации, подлежат обязательному согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 60. Рассмотрение саморегулируемой организацией жалоб на действия своих членов (участников) и обращений**

1. Саморегулируемая организация рассматривает жалобы на действия (бездействие) своих членов (участников) и иные обращения, поступившие в саморегулируемую организацию. Жалобы на действия (бездействие) членов (участников) саморегулируемой организации и иные обращения, поступившие в саморегулируемую организацию, подлежат рассмотрению саморегулируемой организацией в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня их поступления, если законодательством Республики Казахстан не установлен иной срок. Саморегулируемая организация по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) своих членов (участников), а также обращения, не являющегося жалобой, но требующего в соответствии со стандартами и правилами саморегулируемой организации рассмотрения, принимает соответствующее решение. Указанное решение или в случае, если принятие решения не требуется, ответ на обращение направляется лицу, направившему жалобу или иное обращение, посредством почтового отправления по почтовому адресу, указанному в жалобе или ином обращении, либо в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в жалобе или ином обращении.

2. В случае выявления в результате рассмотрения жалобы на действия (бездействие) члена (участника) саморегулируемой организации или иного обращения нарушения членом (участником) саморегулируемой организации обязательных требований саморегулируемая организация применяет в отношении такого члена (участника) меры дисциплинарного воздействия

3. Процедура рассмотрения жалоб на действия (бездействие) членов (участников) саморегулируемой организации и иных обращений, поступивших в саморегулируемую организацию, утверждается правилами саморегулируемой организации.

4. При рассмотрении жалобы на действия члена (участника) саморегулируемой организации на заседание соответствующего органа саморегулируемой организации должны быть приглашены лица, направившие такую жалобу, и член (участник) саморегулируемой организации, на действия которого направлена такая жалоба.

5. В случае обнаружения саморегулируемой организацией факта нарушения членом (участником) саморегулируемой организации установленных требований технических регламентов и государственных нормативов, саморегулируемая организация обязана уведомить об этом уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства в течение трех рабочих дней.

**Статья 61. Ответственность саморегулируемой организации и её членов (участников)**

1. Нарушение саморегулируемой организацией требований законодательства Республики Казахстан влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

2. Саморегулируемая организация для обеспечения своей имущественной ответственности перед потребителями своих членов (участников) и иными третьими лицами выбирает способ в соответствии с Законом Республики Казахстан «О саморегулировании».

3. Порядок обеспечения имущественной ответственности устанавливается законами Республики Казахстан, правилами и стандартами саморегулируемой организации.

4. За ненадлежащий контроль за исполнением своими членами (участниками) требований законодательства Республики Казахстан, устава, правил и стандартов саморегулируемой организации, саморегулируемая организация несет ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5. Члены (участники) саморегулируемой организации вправе обратиться в уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительсва о нарушениях саморегулируемой организацией и (или) ее членами (участниками) законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, правил и стандартов саморегулируемой организации и иных законодательных актов Республики Казахстан.

6. При поступлении жалобы о нарушении членом (участником) саморегулируемой организации уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительсва направляет ее в соответствующую саморегулируемую организацию в случае, если жалоба не была ранее рассмотрена.

7. В случае, если жалоба была предметом рассмотрения саморегулируемой организации, уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительсва рассматривает обращение в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

По итогам рассмотрения жалобы уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительсва вправе применить к саморегулируемой организации меры воздействия в виде предписания, предупреждения, а также принять иные меры в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

В случае, если саморегулируемой организацией не приняты или приняты несвоевременно меры по предписанию, предупреждению уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительсва, уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительсва инициирует вопрос о применении к саморегулируемой организации меры воздействия в виде исключения из реестра саморегулируемых организаций.

8. За нарушение требований законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, устава, правил и стандартов саморегулируемой организации ее член (участник) несет ответственность в соответствии с настоящим Кодексом, законами Республики Казахстан, правилами и стандартами саморегулируемой организации.

**Статья 62. Государственный контроль и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций**

1. Государственный контроль и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций осуществляется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительсва в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

2. Предметом государственного контроля и надзора является соблюдение саморегулируемой организацией требований к и их деятельности, установленных настоящим Кодексом и другими законами Республики Казахстан.

3. Уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства осуществляется ведение государственного реестра саморегулируемых организаций.

## Раздел 4. Архитектура и градостроительство

**Глава 11. Государственный градостроительный кадастр**

**Статья 63. Предмет и назначение государственного градостроительного кадастра**

1. Государственный градостроительный кадастр содержит сведения о существующих и планируемых, проектируемых объектах архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, градостроительном планировании и застройки территорий и населенных пунктов.

2. Государственный градостроительный кадастр подразделяется по уровням на:

1) республиканский;

2) областной;

3) районный области;

4) базовый (населенные пункты, включая города республиканского значения и столицу).

3. Сведения государственного градостроительного кадастра являются государственным информационным ресурсом.

Государственный информационный ресурс государственного градостроительного кадастра - организованная совокупность сведений, включающие базы данных общедоступного и ограниченного доступа по всем учетным единицам государственного градостроительного кадастра.

**Статья 64. Государственный градостроительный кадастр**

1. Государственный градостроительный кадастр ведется по единой системе сбора, обработки, учета, регистрации, внесения (наполнения), инвентаризации, хранения и предоставления информации и (или) сведений по объектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на всей территории Республики Казахстан.

2. Деятельность по ведению государственного градостроительного кадастра относится к государственной монополии и осуществляется республиканским государственным предприятием на праве хозяйственного ведения, созданным по решению Правительства Республики Казахстан.

Цены на товары (работы, услуги), указанные в абзаце первом пункта 2 настоящей статьи, устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства по согласованию с антимонопольным органом.

3. Для сбора, обработки, хранения и предоставления информации и (или) сведений государственного градостроительного кадастра применяются методы дистанционного зондирования земли, наземных съемок и наблюдений, инвентаризации инженерных коммуникаций, фондовые данные, а также информация, полученная при информационном взаимодействии с информационной системой государственного градостроительного кадастра.

4. Учетными единицами государственного градостроительного кадастра являются все существующие, строящиеся и проектируемые объекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (здания и (или) сооружения, инженерные коммуникации), закрепляемые в установленном порядке за субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Для каждого объекта архитектурной, градостроительной и строительной деятельности фиксируется пространственная привязка, позволяющая определить их точное местоположение (площадь, масштаб, системы координат).

5. Перечень видов деятельности, технологически связанных с производством товаров, работ, услуг по ведению государственного градостроительного кадастра, утверждается уполномоченным органом по делам архитектуры градостроительства и строительства, по согласованию с антимонопольным органом.

Цены на виды деятельности, технологически связанных с производством товаров, работ, услуг по ведению государственного градостроительного кадастра, устанавливаются субъектом государственной монополии по согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 65. Учет и актуализация сведений государственного градостроительного кадастра**

1. Источниками исходной информации (сведений) для учета, регистрации и актуализации государственного градостроительного кадастра являются:

1) центральные и местные исполнительные органы;

2) экспертные организации, осуществляющие комплексную вневедомственную экспертизу и комплексную градостроительную экспертизу;

3) субъекты естественных монополий,квазигосударственного сектора (в области телекоммуникаций), оказывающие обязательные услуги;

4) заказчики (предпроектная и проектная документация, топографические и исполнительные съемки);

5) данные земельного, водного и других отраслевых кадастров, регистров и иных объектов информатизации.

Базовые субъекты государственного градостроительного кадастра определяются в соответствии с Правилами ведения и предоставления информации и (или) сведений из государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан.

2. Формат и структура данных предоставления информации и (или) сведений в автоматизированную информационную систему Государственного градостроительного кадастра устанавливается нормативным документом по ведению государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан, утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Учет и регистрация в базе данных государственного градостроительного кадастра предпроектной и проектной документации объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе рассмотрение и регистрация материалов инженерно-геодезических изысканий (топографических съемок на стадии проектирования и исполнительных съемок на стадии приемки объекта в эксплуатацию) на соответствие нормативным правовым актам и государственным нормативам Республики Казахстан для обеспечения цифровой основы градостроительной деятельности осуществляется на платной основе.

Затраты на регистрацию топографической съемки строительных объектов и инженерных сетей и исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и/или зданий (сооружений) в базе данных государственного градостроительного кадастра, определяются согласно ценам на товары (работы, услуги), производимые и (или) реализуемые субъектом государственной монополии, устанавливаемым уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Субъекты естественных монополий, квазигосударственного сектора (в области телекомуникаций), оказывающие обязательные услуги размещают и актуализируют информационную систему государственного градостроительного кадастра сведениями о резерве, наличии свободных и доступных мощностей, емкостей, мест, пропускных способностей инженерных сетей, состоящих на их балансе согласно правилам ведения и предоставления информации и (или) сведений из государственного градостроительного кадастра.

5. Структурными подразделениями в сфере архитектуры, градостроительства и строительства и субъектами естественных монополий прием заявления на выдачу архитектурно-планировочного задания и технических условий на подключение к сетям субъекта естественной монополии или увеличение объема регулируемой услуги и выдача результата его рассмотрения осуществляются Государственной корпорацией, через веб-портал «электронного правительства» или посредством автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра.

6. Учет и регистрация сведений государственного градостроительного кадастра, в том числе топографической съемки строительных объектов и инженерных сетей и исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и/или зданий (сооружений) физическими и юридическими лицами осуществляется на платной основе.

Внесение сведений государственного градостроительного кадастра государственными органами, организациями, предоставляющими государственные услуги, а также организациями, предоставляющими обязательные услуги, осуществляется на бесплатной основе за счет предусмотренных на эти цели бюджетных средств.

7. Интеграция системы государственного градостроительного кадастра и обеспечение информационного взаимодействия между объектами информатизации обеспечивается на основании используемых в Республике Казахстан стандартных протоколов передачи данных.

**Статья 66. Мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственного градостроительного кадастра**

1. Мониторинг объектов представляет собой систему отслеживания жизненного цикла объекта архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Мониторинг объектов ведется государственным градостроительным кадастром.

3. Местными исполнительными органами областей (городов республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) ведется дежурный топографический план в информационной системе государственного градостроительного кадастра, обновление и изменение которого осуществляется на постоянной основе.

4. Мониторинг намечаемых к строительству объектов и комплексов осуществляется структурным подразделением местных исполнительных органов областей (городов республиканского значения, столицы, городов областного значения, районов) в сфере архитектуры, градостроительства и строительства в информационной системе государственного градостроительного кадастра на постоянной основе.

5. В целях мониторинга объекта в информационной системе государственного градостроительного кадастра формируется уникальный номер объекта строительства.

Присвоение уникального номера объекта осуществляется в автоматическом режиме посредством информационной системы государственного градостроительного кадастра на этапе оказания государственных услуг предоставления исходных материалов при разработке проектов строительства и реконструкции (перепланировки и переоборудования) и согласовании эскиза (эскизного проекта), приемки строительных объектов в эксплуатацию.

Порядок присвоения уникального номера объекта устанавливается нормативным документом по ведению государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан, утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 67. Предоставление сведений государственного градостроительного кадастра и пользование информацией кадастра**

1. Предоставление сведений государственного градостроительного кадастра осуществляется согласно правилам ведения и предоставления информации и (или) сведений из государственного градостроительного кадастра, утвержденнымуполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Данные государственного градостроительного кадастра подлежат использованию при:

1) разработке и реализации градостроительной и архитектурно-строительной документации, в том числе градостроительных проектов;

2) развитии и изменении объектов недвижимости;

3) оценке инвестиционной деятельности;

4) выдаче исходных материалов и разрешительных документов;

5) осуществлении архитектурно-строительного контроля и надзора, охране окружающей среды.

6) оказание обязательных услуг физическим и юридическим лицам субъектами естественных монополий, квазигосударственного сектора (в области телекоммуникаций) в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан;

7) градостроительном планировании как инструменте мониторинга и учета размещения объектов на территории региона;

8) постановке на учет и снятия с учета защитных сооружений гражданской обороны.

3. Физические и юридические лица пользуются данными государственного градостроительного кадастра в установленном законодательном порядке.

Сведения государственного градостроительного кадастра, не содержащие государственных секретов и иных ограничений, предоставляются заинтересованным физическим и юридическим лицам на платной основе. Предоставление сведений государственного градостроительного кадастра государственным органам, организациям, предоставляющим государственные услуги, а также организациям, предоставляющим обязательные услуги, осуществляется на бесплатной основе за счет предусмотренных на эти цели бюджетных средств.

**Глава 12. Градостроительное планирование развития и застройки территорий**

**Статья 68. Градостроительные регламенты**

1. Градостроительные регламенты использования строительных объектов, а также любых изменений их состояния при ведении государственного градостроительного кадастра характеризуются типами, видами и параметрами предпочтений, запрещений, ограничений и иными режимами, действующими в пределах установленного срока.

Источниками регламентов является утвержденная в установленном законодательством порядке градостроительная и архитектурно-строительная документация.

2. Классификатор государственных градостроительных регламентов и их показатели устанавливаются на республиканском и местном уровнях в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

3. Система градостроительных регламентов для ведения государственного градостроительного кадастра должна охватывать следующие их типы:

1) назначение и (или) изменение функционального использования территории и связанной с ней недвижимости при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) интенсивность развития и обустройства (застройки) территории и населенных пунктов;

3) обеспечение баланса развития и обустройства (застройки) территории и населенных пунктов;

4) воздействие обустройства (застройки) территории и населенных пунктов на окружающую среду.

4. Назначение и (или) изменение функционального использования территории и связанной с ней недвижимости при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности реализуется в градостроительных регламентах следующих видов:

1) функциональном назначении и (или) изменении территории;

2) функциональном назначении вновь строящихся и реконструируемых строительных объектов;

3) изменении функционального использования существующих строительных объектов.

5. Развитие и обустройство (застройка) территорий и населенных пунктов вследствие осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должны отражаться в градостроительных регламентах следующих видов:

1) масштабах осваиваемых территорий;

2) запретах, разрешениях и ограничениях на отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности для данной территории;

3) нагрузках на территорию в результате осуществляемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

4) режимах развития и изменениях территории или объектов недвижимости в результате осуществляемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) формировании планировочной структуры и архитектурного облика населенного пункта или его части;

6) формировании (совершенствовании) социальной, рекреационной, транспортной и инженерной инфраструктуры населенного пункта или его части.

6. Баланс развития территории и населенного пункта должен обеспечиваться градостроительными регламентами следующих видов:

1) ресурсными условиями развития территорий и объектов;

2) средовыми условиями территорий и населенных пунктов;

3) инженерными условиями жизнеобеспечения населения.

7. Воздействие обустройства (застройки) территорий и населенных пунктов на окружающую среду регулируется градостроительными регламентами следующих видов:

1) размещением экологически и санитарно уязвимых объектов;

2) размещением объектов, представляющих техногенную опасность;

3) размещением среды обитания человека относительно источников опасных природных явлений;

4) санитарными, [противопожарными](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39453446) и иными обязательными требованиями;

5) инженерными и транспортными условиями.

8. Сведения градостроительных регламентов подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

9. Градостроительные регламенты использования зданий и сооружений, а также любых изменений их состояния при ведении государственного градостроительного кадастра характеризуются типами, видами и параметрами предпочтений, запрещений, ограничений и иными режимами, действующими в пределах установленного срока.

Система градостроительных регламентов для ведения государственного градостроительного кадастра должна охватывать следующие их типы:

1) назначение и (или) изменение функционального использования территории и связанной с ней недвижимости при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) интенсивность развития и обустройства (застройки) территории и населенных пунктов;

3) обеспечение баланса развития и обустройства (застройки) территории и населенных пунктов;

4) воздействие обустройства (застройки) территории и населенных пунктов на окружающую среду.

Сведения градостроительных регламентов подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

**Статья 69. Генеральная схема организации территории Республики Казахстан**

1. Генеральная схема разрабатывается и корректируется (актуализируется) на основе документов стратегического планирования, законодательства в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также с учетом внутренних и внешних факторов, влияющих на перспективную организацию территории Республики Казахстан.

2. Генеральная схема организации территории Республики Казахстан включает:

1) основные принципы расселения и размещения производительных сил в соответствии с положениями стратегического планирования;

2) основные положения рационального природопользования и хозяйственной деятельности, развития транспортной, инженерной, социальной и рекреационной инфраструктуры республиканского значения;

3) основные меры по улучшению экологической обстановки, сохранению территорий с объектами историко-культурного наследия и (или) охраняемыми ландшафтными объектами;

4) виды использования или ограничения по использованию особо охраняемых территорий, территорий залегания полезных ископаемых, территорий, подверженных воздействию опасных (вредных) явлений и процессов природного и техногенного характера или экстремальных природно-климатических условий для осуществления архитектурно-градостроительной деятельности;

5) минимальные стандарты.

3. В составе Генеральной схемы уполномоченным органом выделяются Основные положения Генеральной схемы, содержащие главные решения и предложения Генеральной схемы.

4. Основные положения Генеральной схемы включают:

1) проектные решения по развитию системы расселения и размещения производительных сил;

2) проектные решения по развитию социальной, рекреационной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

3) проектные решения по развитию территорий и объектов особого градостроительного регулирования республиканского и межрегионального значения;

4) классификацию территорий по видам экономической специализации;

5) зонирование территории с учетом градостроительной регламентации.

6) проектные решения по улучшению экологической обстановки в регионах, сохранению территорий с объектами исторического и культурного наследия и (или) охраняемыми ландшафтными объектами, а также по защите территорий от опасных (вредных) воздействий природных и антропогенных, техногенных явлений и процессов;

7) минимальные стандарты.

5. Основные положения Генеральной схемы утверждаются Правительством Республики Казахстан по представлению уполномоченного органа.

**Статья 70. Межрегиональные схемы территориального развития**

1. Межрегиональные схемы территориального развития разрабатываются в соответствии с генеральной схемой организации территории Республики Казахстан, предназначены для взаимно согласованной (консолидированной) архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях двух и более областей (либо их частей), агломераций, а также социально-экономических или экологических районов без учета границ административно-территориальных единиц и определяют:

1) зонирование планируемой территории;

2) проектные решения по комплексному развитию системы расселения и размещения производительных сил, транспортной, инженерной, социальной и рекреационной инфраструктур регионального и межрегионального значений;

3) проектные решения по рациональному природопользованию и хозяйственной деятельности, обеспечению ресурсами, улучшению экологической обстановки;

4) проектные решения по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;

5) проектные предложения по формированию инвестиционных зон и территорий активного экономического развития с определением мероприятий по их инфраструктурному обеспечению;

6) иные положения, устанавливаемые заданием на разработку межрегиональной схемы.

2. Установление границ агломераций осуществляется на основе утвержденной межрегиональной схемы территориального развития.

3. Межгосударственные схемы регионального развития, разработанные на основании ратифицированных сторонами международных договоров и утвержденные заинтересованными сторонами, являются основанием для взаимно согласованной (консолидированной) архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях регионов Республики Казахстан и смежных иностранных государств.

Порядок разработки, согласования и утверждения межгосударственных схем регионального развития, а также принятия мер по поддержке их реализации со стороны государств-участников устанавливается в соответствии с международными договорами.

**Статья 71. Комплексные схемы градостроительного планирования территорий**

1. Организация (освоение, обустройство, застройка) территории отдельных регионов (области или какой-либо ее части, включая территории агломераций, территориально не выходящие за границу данной области) осуществляется на основании комплексной схемы градостроительного планирования территорий.

Комплексные схемы разрабатываются в соответствии с генеральной схемой организации территории Республики Казахстан и соответствующей межрегиональной схемой территориального развития.

2. Комплексные схемы градостроительного планирования территории определяют цели государственной градостроительной политики с учетом социально-экономических, производственно-хозяйственных и природно-климатических условий на территории данного региона, ее зонирование, а также устанавливают основные направления:

1) совершенствование системы расселения;

2) развитие населенных пунктов, производственной, транспортной, инженерной, социальной и рекреационной инфраструктур с учетом минимальных стандартов;

3) защиту территорий от опасных (вредных) воздействий природных и антропогенных, техногенных явлений и процессов;

4) улучшение экологической обстановки градостроительными средствами и методами;

5) сохранение объектов историко-культурного наследия и (или) охраняемых ландшафтных объектов.

С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное зонирование территорий и интенсивность их использования.

3. Комплексные схемы должны содержать предложения по установлению границ населенных пунктов в данном регионе, пригородных зон, обеспечению ресурсами для комплексного развития территории, включая резервные территории.

4. Комплексные схемы градостроительного планирования территорий разрабатываются по заказу местного исполнительного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

5. Утверждение комплексных схем градостроительного планирования территорий регионов производится в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

**Статья 72. Территории населенных пунктов**

1. Пространственную основу городских и сельских населенных пунктов составляет территория в пределах, установленных на поверхности земли и (или) водной поверхности границ (черты населенного пункта).

2. Подземное и воздушное пространство в пределах границ (черты) населенного пункта находится в ведении местных исполнительных органов, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

3. Режим и порядок использования территорий населенных пунктов определяются в соответствии с зонированием, установленным утвержденной градостроительной документацией.

**Статья 73. Граница (черта) населенных пунктов**

1. Граница (черта) населенного пункта определяет его территорию (градостроительное пространство) и устанавливается (изменяется) на основании утвержденного генерального плана данного населенного пункта в порядке, установленном [законодательными актами Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583#sub_id=1070000).

2. Состав, содержание и порядок разработки проектов границ (черты) населенных пунктов определяются в соответствии с нормативными правовыми актами, государственными нормативами, иными документами уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Проекты границ (черты) крупных и больших городов могут разрабатываться в составе комплексных схем градостроительного планирования региона.

Проекты границ (черты) городов республиканского значения, а также иных городов с численностью населения свыше ста тысяч жителей согласовываются с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Проекты границ (черты) средних и малых городов, поселков городского типа, а также сельских населенных пунктов могут разрабатываться и согласовываться в составе генеральных планов указанных населенных пунктов.

**Статья 74. Генеральные планы населенных пунктов**

1. Развитие и застройка территорий населенных пунктов осуществляется на основании утвержденных в установленном порядке [генеральных планов](https://online.zakon.kz/Document/document.aspx?mode=ShowDocListByNodeId&tree=class&nodeid=37429).

2. Генеральные планы населенных пунктов являются основным градостроительным документом, определяющим комплексное планирование развития города, поселка, села либо другого населенного пункта и разрабатываемым в соответствии с утвержденной генеральной схемой организации территории и комплексной схемой градостроительного планирования регионов с учетом минимальных стандартов.

Населенные пункты с численностью жителей свыше пяти тысяч человек должны быть обеспечены действующими генеральными планами, утвержденными в установленном порядке.

Населенные пункты с численностью до пяти тысяч человек могут в качестве основного градостроительного документа иметь утвержденную в установленном порядке схему развития и застройки данного населенного пункта (упрощенный вариант генерального плана). Состав, содержание, порядок разработки и согласования схем развития и застройки малых населенных пунктов определяются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Генеральным планом определяются:

1) основные направления развития территории населенного пункта, включая социальную, рекреационную, производственную, транспортную и инженерную инфраструктуры, с учетом природно-климатических, сложившихся и прогнозируемых демографических и социально-экономических условий;

2) функциональное зонирование и ограничение на использование территорий этих зон;

3) соотношение застроенной и незастроенной территорий населенного пункта;

4) зоны преимущественного отчуждения и приобретения земель, резервные территории;

5) меры по защите территории от опасных (вредных) воздействий природных и техногенных явлений и процессов, улучшению экологической обстановки;

6) основные направления по разработке транспортного раздела генерального плана, включающего комплексную транспортную схему, схему улично-дорожной сети и комплексную схему организации дорожного движения;

7) основные направления инженерно-технических мероприятий гражданской обороны;

8) иные меры по обеспечению устойчивого развития населенного пункта.

4. Генеральный план развития населенного пункта, имеющего историческую градостроительную ценность, должен разрабатываться с учетом историко-архитектурного опорного плана и сопровождаться проектами зоны исторической застройки и охраны памятников.

5. Генеральный план населенного пункта действует до утверждения нового генерального плана либо утверждения изменений в действующем генеральном плане в части, не противоречащей законодательству Республики Казахстан.

6. Состав и объем исходных материалов, необходимых для разработки генеральных планов, устанавливаются государственными нормативными документами.

Исходные материалы генеральных планов должны быть внесены в государственный градостроительной кадастр до проведения комплексной градостроительной экспертизы в соответствии с правилами проведения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов всех уровней.

**Статья 75. Отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов**

Отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов разрабатываются с учетом минимальных стандартов на основе утвержденных градостроительных проектов по:

1) развитию энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;

2) развитию видов транспорта;

3) размещению объектов отраслей экономики;

4) защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;

5) защите от сейсмического воздействия

6) гражданской защите населения;

7) охране окружающей среды;

8) охране объектов культурного наследия;

9) благоустройству и озеленению территорий;

10) иным вопросам развития территорий.

**Статья 76. Проекты детальной планировки**

1. Проекты градостроительного освоения отдельных частей территорий населенных пунктов (проекты детальной планировки) разрабатываются на основании генерального плана населенного пункта, утвержденного в установленном порядке.

Без утвержденного в установленном порядке проекта детальной планировки освоения отдельных частей территорий населенных пунктов не допускается.

2. Проекты детальной планировки разрабатываются в соответствии с установленными в генеральных планах населенных пунктов элементами планировочной структуры, градостроительными регламентами, концепцией единого архитектурного стиля.

Концепция единого архитектурного стиля предусматривается для столицы, городов республиканского и областного значения.

3. Проект детальной планировки устанавливает:

1) основные направления планировочной организации территории с определением функционально-градостроительного зонирования;

2) красные, желтые линии и линии регулирования застройки;

3) резервирование территории для размещения объектов социального (больницы, школы, дошкольные организации, парки, бульвары, скверы и другие объекты общественного пользования), культурного и коммунального обслуживания населения, организации улично-дорожной сети и транспортного обслуживания, трассировки инженерных коммуникаций;

4) поперечные профили улиц;

5) благоустройство и озеленение территории;

6) публичные градостроительные ограничения;

7) план инженерных коммуникаций;

8) план развития дорожной инфраструктуры;

9) концепцию единого архитектурного стиля части территорий столицы, городов республиканского и областного значения.

4. Корректировка (актуализация) проектов детальной планировки возможна не более одного раза в два года.

5. Состав и объем исходных материалов, необходимых для разработки проектов детальной планировки, устанавливаются государственными нормативными документами.

Исходные материалы проектов детальной планировки должны быть внесены в государственный градостроительной кадастр до проведения комплексной градостроительной экспертизы в соответствии с правилами проведения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов всех уровней.

**Статья 77. Проекты застройки территорий**

1. Проекты застройки территорий разрабатываются на основе утвержденного проекта детальной планировки в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

2. Проектами застройки территорий определяются:

1) линии регулирования застройки;

2) расположение зданий и сооружений, их этажность, тип и другие характеристики;

3) архитектурное решение застройки;

4) системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, массивов, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;

5) организация движения транспортных средств и пешеходов;

6) территории общего пользования.

3. Местные исполнительные органы вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки территорий в соответствии с местными условиями, не противоречащие настоящему Кодексу, градостроительным нормам и правилам, в том числе требования к проектированию и строительству в сейсмически активных территориях, зонах охраны объектов культурного наследия, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, объектов (конструкций) рекламы, вывесок и другой информации.

**Статья 78. Правила организации застройки и прохождения разрешительных процедур в строительной деятельности**

1. На территории Республики Казахстан действуют [правила](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36670841) организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, регулирующие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на местах.

2. Правила организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства 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, функционального назначения помещений, ввод в эксплуатацию объектов недвижимости.

3. Согласования проектов в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, до введения в действие правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства или изменений к ним действуют в течение срока, указанного в ранее выданных разрешительных документах.

Данное положение не распространяется на случаи, когда в связи с введением новых требований действие предыдущих правил не исключает возникновения угрозы здоровью и жизни людей.

Правила организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства должны учитывать требования по обеспечению доступа для маломобильных групп населения.

**Глава 13. Зонирование территорий**

**Статья 79. Зонирование территорий населенных пунктов**

1. Генеральные планы (схемы развития и застройки) населенных пунктов должны предусматривать зонирование их территорий, определять вид использования конкретной территории, отдельных функциональных зон, устанавливать ограничения на их использование и обеспечивать:

1) благоприятную среду обитания и жизнедеятельности человека;

2) предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства;

3) защиту от загрязнения окружающей среды, включая особо охраняемые природные территории;

4) охрану территорий, имеющих памятники истории и культуры;

5) защиту территории от опасного (вредного) воздействия антропогенных, техногенных процессов и чрезвычайных ситуаций;

6) снижение воздействия нежелательных природных явлений.

2. В зависимости от роли в административно-территориальном устройстве, социально-экономических условий и производственно-хозяйственной специализации на территориях городов и сельских населенных пунктов могут устанавливаться следующие виды функциональных зон:

1) жилые зоны;

2) общественные (общественно-деловые) зоны;

3) рекреационные зоны;

4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

5) промышленные (производственные) зоны;

6) зоны сельскохозяйственного использования;

7) зоны специального назначения;

8) зоны режимных территорий;

9) пригородные зоны;

10) санитарно-защитные зоны;

11) резервные территории (градостроительные ресурсы);

12) территории для разворачивания пунктов приема пострадавшего населения и безопасных зон размещения эвакуируемого населения.

3. Территория жилых, общественных (общественно-деловых) рекреационных зон, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры должна быть в отведенных границах и благоустроена с учетом доступности для маломобильных групп населения.

**Статья 80. Жилая зона**

1. Жилая зона населенного пункта предназначается для застройки многоквартирными жилыми зданиями (домами) с обустроенными придомовыми территориями и индивидуальными жилыми домами.

2. Жилая зона должна быть обеспечена отдельно стоящими и (или) встроенными в жилые здания (пристроенными к ним) объектами медицинского обслуживания, социально-бытового и культурно-просветительского назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Жилая зона должна быть обеспечена стоянками и парковками для транспортных средств, необходимой площадью парковок в соответствии с количеством квартир, детскими и спортивными площадками, в том числе с учетом доступности для маломобильных групп населения.

4. В жилой зоне допускается размещение гостиниц, наземных и подземных гаражей, открытых стоянок автомобильного транспорта, а также производственных объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия на окружающую среду, требующего устройства санитарно-защитных зон.

5. В отдельных случаях к жилым зонам также могут относиться территории садоводческих и дачных товариществ, расположенных в пределах границ (черты) населенного пункта.

**Статья 81. Придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома**

1. Проектной документацией на строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с генеральным планом населенного пункта должен быть предусмотрен придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома, прилегающий к многоквартирному жилому дому и предназначенный для благоустройства, озеленения, размещения спортивных, игровых площадок, подъездных дорог, парковок, тротуаров, малых архитектурных форм.

Придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома вместе с расположенными на нем элементами благоустройства включается в состав общего имущества объекта кондоминиума.

2. В случае если придомовой земельный участок, указанный в пункте 1 настоящей статьи, не включен в состав общего имущества объекта кондоминиума, то он находится в исключительной государственной собственности как территория общего пользования в населенных пунктах.

3. Содержание и благоустройство земель общего пользования, не включенных в состав общего имущества объекта кондоминиума, осуществляются за счет средств местного бюджета. Запрещается возложение на собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома обязанностей по обслуживанию земель общего пользования.

**Статья 82. Общественная (общественно-деловая) зона**

1. Общественная (общественно-деловая) зона населенного пункта предназначается для размещения административных, научно-исследовательских, общественных учреждений и их комплексов, гостиниц и гостиничных комплексов, центров деловой и финансовой активности, объектов культуры, образования, здравоохранения, спорта, коммерческой деятельности, торговли и общественного питания, бытового обслуживания, открытых стоянок транспорта при указанных объектах, наземных и подземных гаражей, других зданий и сооружений, не требующих специальных мероприятий по санитарной и экологической защите.

2. В перечень объектов, разрешенных к размещению в общественной (общественно-деловой) зоне, могут быть включены жилые здания (дома).

**Статья 83. Рекреационная зона**

1. Рекреационные зоны в населенных пунктах предназначены для организации и обустройства мест отдыха населения и включают в себя сады, лесопарки, парки и скверы, зоопарки, водоемы, пляжи, аквапарки, объекты ландшафтной архитектуры, иные места отдыха и туризма, а также строительные объекты досугового и (или) оздоровительного назначения.

2. В рекреационную зону могут включаться охраняемые природные объекты, расположенные в пределах границ (черты) населенного пункта.

3. На территории рекреационной зоны не допускаются размещение (строительство) новых и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, непосредственно не связанных с функционированием рекреационной зоны.

**Статья 84. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур населенного пункта предназначаются для размещения и функционирования коммуникаций и сооружений транспорта и связи, магистральных трубопроводов, сетей инженерного обеспечения, инженерного оборудования.

Предотвращение от их вредного (опасного) воздействия обеспечивается соблюдением необходимых разрывов до селитебных территорий (участков) и объектов жилищно-гражданского назначения, а также других обязательных требований и ограничений в соответствии с государственными нормами и правилами. Коммуникации и сооружения, оказывающие при эксплуатации прямое вредное воздействие на здоровье людей и среду их обитания, должны располагаться за пределами населенных пунктов.

2. Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктур в отведенных границах должны быть благоустроены с учетом технических и эксплуатационных характеристик указанных объектов. Обязанности по благоустройству и содержанию территорий возлагаются на собственников объектов.

**Статья 85. Промышленные (производственные) зоны населенного пункта**

1. Промышленные (производственные) зоны (районы) населенного пункта предназначаются для размещения промышленных предприятий и их комплексов, других производственных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование инженерной и транспортной инфраструктур. В особых случаях в промышленной зоне допускается размещение жилых помещений для проживания аварийных бригад данного предприятия.

2. Расположение производственных (коммунальных, складских) объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур на селитебной территории допускается только в случаях, когда их размещение и функционирование не представляют угрозы населению, не оказывают вредного воздействия на окружающую среду и не требуют устройства санитарно-защитной зоны. В противном случае должна предусматриваться санитарно-защитная зона, отделяющая промышленную зону от других.

3. Обязанности по благоустройству и содержанию промышленной зоны, а также территорий производственных объектов, располагаемых на селитебной территории, возлагаются на собственников объектов.

**Статья 86. Зоны сельскохозяйственного использования в населенном пункте**

1. Зоны сельскохозяйственного использования в пределах границ (черты) населенного пункта предназначаются для ведения сельского хозяйства и могут быть использованы до момента изменения вида их использования в соответствии с утвержденным генеральным планом населенного пункта.

2. В случаях, если размещение и функционирование зоны сельскохозяйственного использования могут оказывать неблагоприятное воздействие на население либо окружающую среду, должна быть предусмотрена санитарно-защитная зона.

3. Обязанности по содержанию зон сельскохозяйственного использования (а при необходимости и рекультивации земель) возлагаются на землепользователя, если иное не предусмотрено [законодательством Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583).

**Статья 87. Зоны специального назначения**

1. В пределах границ (черты) населенного пункта допускается размещение зоны специального назначения, выделяемой для кладбищ, крематориев, скотомогильников (биотермических ям), свалок бытовых отходов, предприятий по первичной переработке мусора (отходов), очистных сооружений, иных объектов, функционирование которых несовместимо с функционированием других зон населенного пункта.

2. Необходимость устройства санитарно-защитных зон, отделяющих указанные объекты от селитебной и рекреационной территорий, объектов инфраструктуры населенного пункта, устанавливается законодательством Республики Казахстан.

3. Обязанности по содержанию зоны специального назначения возлагаются на собственника предприятия (землепользователя), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

**Статья 88. Зоны режимных территорий**

1. Для размещения военных и других объектов, в отношении которых устанавливается особый режим, должны предусматриваться специальные зоны режимных территорий, а также иные территории особого регулирования в населенных пунктах или вне их пределов.

Территории, в пределах населенных пунктов и вне их пределов, предназначенные для размещения охраняемых объектов, являются зонами режимных территорий.

2. [Порядок](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1035824#sub_id=100) использования зон режимных территорий устанавливается Правительством Республики Казахстан в соответствии с государственными нормативами, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

**Статья 89. Пригородные зоны**

1. Пригородные зоны включают 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 товариществ.

2. Установление границ пригородных зон осуществляется на основе утвержденной градостроительной документации в соответствии с настоящим Кодексом и [земельным законодательством Республики Казахстан](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583#sub_id=1100000).

**Статья 90. Санитарно-защитная зона**

1. В случаях, когда размещение и функционирование производственных, коммунальных и складских объектов, а также объектов специального назначения могут представлять угрозу населению и (или) оказывать вредное воздействие на окружающую среду, должна предусматриваться соответствующая санитарно-защитная зона. В зависимости от назначения санитарно-защитной зоны параметры и требования к ней устанавливаются техническими регламентами, а также нормативными правовыми актами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения и животного мира, охраны окружающей среды, гражданской защиты и архитектуры, градостроительства и строительства.

2. В санитарно-защитной зоне, независимо от ее параметров и принадлежности, не допускается размещение (строительство) жилых зданий, организаций образования, учреждений здравоохранения и отдыха, спортивно-оздоровительных сооружений, включая размещение садоводческих и огороднических земельных участков, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Обязанности по содержанию санитарно-защитной зоны возлагаются на собственников объектов, для которых она предназначена.

**Статья 91. Резервные территории**

1. Резервные территории являются градостроительными ресурсами, предназначенными для развития населенных пунктов или освоения (обустройства) межселенных территорий.

2. Резервные территории (градостроительные ресурсы) определяются и утверждаются в составе комплексных схем градостроительного планирования территорий и генеральных планов населенных пунктов и их функциональных зон.

3. Территории, определенные градостроительными ресурсами населенного пункта, подлежат резервированию и используются только в соответствии с их назначением по мере развития населенных пунктов и их частей.

4. Временное пользование резервными территориями осуществляется в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

**Глава 14. Градостроительная документация**

**Статья 92. Уровни и виды градостроительных проектов**

1. Пространственная организация расселения и размещения производительных сил на территории Республики Казахстан и отдельных регионов, освоение и обустройство межселенных территорий, планирование развития и застройки территорий населенных пунктов, включая зоны их влияния, или отдельных частей населенного пункта осуществляются комплексно на основании градостроительных проектов.

Разработка, согласование и утверждение градостроительных проектов (генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и проектов застройки) осуществляются в соответствии с правилами, разработанными и утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Градостроительные проекты являются составной частью государственного градостроительного кадастра и подлежат обязательному внесению в автоматизированную информационную систему государственного градостроительного кадастра в соответствии с правилами регистрации в базе данных государственного градостроительного кадастра градостроительных проектов, предпроектной и проектно-сметной документации, а также объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Сведения о разработке, реализации, актуализации градостроительных проектов вносятся в обязательном порядке в автоматизированную информационную систему государственного градостроительного кадастра.

2. Соблюдение градостроительных решений, установленных утвержденными градостроительными проектами, обязательно при составлении условий проведения конкурсов (тендеров, подрядных торгов) на проектирование и строительство, заданий на проектирование (включая архитектурно-планировочное задание) и разработку архитектурных проектов и проектов строительства.

3. Градостроительные проекты (проекты градостроительного планирования развития и застройки территорий) подразделяются на:

1) проекты организации и планирования развития территорий общегосударственного значения;

2) проекты градостроительного планирования развития территорий регионального значения;

3) проекты градостроительного планирования развития и застройки городов (включая их пригородные территории либо без них) и сельских населенных пунктов;

4) проекты градостроительного освоения межселенных территорий для строительства производственных комплексов или иных объектов закрытого типа, размещаемых вне населенных пунктов.

4. К градостроительным проектам общегосударственного значения относятся:

1) генеральная схема организации территории Республики Казахстан;

2) межрегиональные схемы территориального развития территорий двух и более областей (либо их частей), агломерации.

5. К градостроительным проектам планирования регионального значения относятся:

1) комплексные схемы градостроительного планирования территории областей;

2) комплексные схемы градостроительного планирования территории районов.

6. К градостроительным проектам развития и застройки населенных пунктов относятся:

1) генеральные планы городов с расчетной численностью населения свыше ста тысяч человек;

2) генеральные планы городов с численностью населения до ста тысяч человек;

3) генеральные планы сельских населенных пунктов с численностью населения свыше пяти тысяч человек;

4) генеральные планы сельских населенных пунктов с численностью населения до пяти тысяч человек – схемы развития и застройки (упрощенный вариант генеральных планов малых населенных пунктов);

5) проекты градостроительного освоения отдельных частей территорий городов (проекты детальной планировки, проекты планировки промышленной зоны и проекты застройки, являющиеся производными от действующего генерального плана), за исключением ситуационных планов и генеральных планов объектов в составе проектно-сметной документации, предназначенных для строительства зданий и сооружений, их комплексов.

7. Стоимость работ, выполняемых в ходе проведения комплексной градостроительной экспертизы по градостроительным проектам, определяется в соответствии с правилами, разработанными и утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

8. Разработка градостроительных проектов общегосударственного значения в рамках государственного задания осуществляется республиканским государственным предприятием на праве хозяйственного ведения в сфере государственного градостроительного планирования и кадастра, созданным по постановлению Правительства Республики Казахстан.

**Статья 93. Архитектурный проект**

1. Архитектурный проект как самостоятельный проект создания сооружения (монумента), а также как часть проектно-сметной документации для строительства должен содержать архитектурно-художественные, композиционные и объемно-планировочные решения, комплексно учитывающие социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, противовзрывные, санитарно-гигиенические, [экологические](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39768520) требования, а также требования по энергоэффективности и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки проекта строительства или иной документации для строительства.

2. Архитектурный проект разрабатывается:

1) на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком (инвестором), и материалов по выбору площадки (трассы), результатов инженерных изысканий, технических условий инженерного обеспечения объекта;

2) в соответствии с утвержденными градостроительными проектами и предпроектной документацией;

3) в соответствии с архитектурно-планировочным заданием местных исполнительных органов городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения);

3. Соблюдение решений архитектурного проекта при разработке проекта строительства обязательно.

Изменения архитектурных проектов могут производиться с согласия автора (авторов) либо с его (их) участием. Если при этом возникают отклонения от требований архитектурно-планировочного задания, то требуется согласование с органом, его выдавшим.

4. В случае необходимости упрощения разработки проектной документации на строительство (реконструкцию, перепланировку, переоборудование) строительных объектов, отнесенных к третьему уровню ответственности, архитектурный проект в соответствии с архитектурно-планировочным заданием может быть выполнен в виде эскиза (эскизного проекта).

**Глава 15. Комплексная экспертиза градостроительной документации**

**Статья 94. Комплексная экспертиза градостроительных проектов**

1. Градостроительные проекты всех видов и уровней, в том числе вносимые в них изменения и (или) дополнения, проходят градостроительную экспертизу градостроительных проектов в порядке, установленном настоящим Кодексом, в случаях и порядке, предусмотренных экологическим законодательством и законодательством Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергоэффективности – государственную экологическую экспертизу и государственную экспертизу энергосбережения и повышения энергоэффективности.

2. Градостроительные проекты всех уровней направляются на комплексную экспертизу разработчиками этих проектов по поручению уполномоченного государственного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства, местных исполнительных органов или их структурных подразделений.

3. Комплексная экспертиза градостроительных проектов проводится по заявительному принципу государственной вневедомственной экспертизой и другими экспертными организациями, при необходимости иных экспертиз, определенных законодательством Республики Казахстан, порядке, установленном настоящим Кодексом, а также государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Комплексная градостроительная экспертиза градостроительных проектов всех уровней проводится государственной экспертной организацией в соответствии с правилами проведения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов всех уровней.

5. Комплексная экспертиза градостроительной документации подлежит оценке соответствия, которая проводится на соответствие следующим требованиям:

1) выполнение административных и технологических процедур, предусмотренных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в отношении разработки, согласования и утверждения градостроительной документации;

2) соблюдение требований строительных норм, строительных правил;

3) выполнение требований законодательства в области обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также в области обороны, в том числе гражданской обороны;

4) выполнение требований задания на проектирование (разработку или изменение градостроительного проекта), исходных данных для проектирования;

5) достаточность содержащихся в отчете о результатах проведенных инженерно-геологических изысканий выводов для разработки градостроительной документации;

6) обоснованность определения стоимости разработки документации и выполненных инженерно-геологических изысканий;

7) выполнение установленных требований к составу и объему проведенных инженерно-геологических изысканий, составлению отчетных материалов;

8) обоснованность определения стоимости проведенных инженерно-геологических изысканий.

6. Срок проведения комплексной экспертизы градостроительных проектов не должен превышать одного месяца с момента принятия документов в полном объеме и порядке, установленным законодательством Республики Казахстан.

В случае необходимости доработки градостроительных проектов срок проведения их комплексной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев.

7. Выдача более 3 (трех) отрицательных заключений государственной экспертизы в течение календарного года по градостроительным проектам, разработанным с участием обладателя соответствующего разрешительного документа, допустившего при их разработке нарушение технических нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, является основанием для внесения государственной экспертизой в уполномоченный государственный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства предложения о прекращении действия его разрешительного документа в течение десяти рабочих дней с момента выдачи третьего отрицательного заключения.

8. Заказчики обязаны представить для проведения комплексной градостроительной экспертизы полный комплект документов в соответствии с правилами проведения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов всех уровней. Ответственность за достоверность документов, представленных для проведения экспертизы, несет заказчик.

Заказчиками комплексной градостроительной экспертизы являются:

уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства – по проектам общегосударственного значения;

местные исполнительные органы – по проектам регионального значения и проектам развития и застройки населенных пунктов.

Заказчик градостроительных проектов является и заказчиком экспертных работ по этому проекту.

**Статья 95. Проведение повторной комплексной** **экспертизы градостроительных проектов**

В случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденные градостроительные проекты проводятся комплексная экспертиза и утверждение этих изменений и (или) дополнений в них в порядке, установленном для ее разработки.

**Статья 96. Определение стоимости экспертизы градостроительных проектов**

1. Стоимость проведения комплексной экспертизы градостроительных проектов определяется в порядке, установленном уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства и указывается в договоре на ее проведение.

2. При внесении изменений и дополнений в утвержденную документацию в связи с обнаруженными недостатками в документации или недостоверными исходными данными, повторная комплексная экспертиза проводится за счет лица, по чьей вине возникла необходимость внесения таких изменений и дополнений.

3. Повторная комплексная экспертиза документации, по которой выдано отрицательное заключение государственной экспертизы, осуществляется за счет лица, по чьей вине возникла необходимость доработки документации.

**Статья 97. Заключение органов государственной экспертизы по градостроительным проектам**

1. Результатом комплексной экспертизы градостроительных проектов является заключение государственной экспертизы, которое выдается государственной экспертной организацией по итогам выполненной оценки соответствия и содержит основные результаты и выводы по предмету государственной экспертизы.

2. Заключение государственной экспертизы может быть положительным либо отрицательным.

Положительное заключение государственной экспертизы выдается по результатам доработки документации (вследствие устранения замечаний исполнителя государственной экспертизы (при наличии).

Отрицательное заключение государственной экспертизы выдается в случаях выявления несоответствия документации предмету государственной экспертизы (невозможности ее доработки) в срок, установленный для проведения государственной экспертизы.

3. По решению заявителя заключение государственной экспертизы оформляется в виде электронного документа либо на бумажном носителе в установленном порядке.

4. Положительное заключение государственной экспертизы по градостроительному проекту является основанием для его утверждения.

5. Срок действия заключения государственной экспертизы по градостроительному проекту ограничен сроком действия этого проекта.

6. В случае выдачи органами государственной экспертизы отрицательного заключения, оно может быть обжаловано в вышестоящий орган или суд.

**Глава 16. Научное обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

**Статья 98. Обеспечение научно-технической деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства.**

1. Научно-техническая деятельность в строительстве обеспечивается выбором приоритетных направлений фундаментальных и прикладных научных исследований, разработкой и реализацией межгосударственных, государственных и отраслевых программ развития строительной науки.

2. Научные организации в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляют научную деятельность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о научной деятельности.

**Статья 99. Научно-технический совет**

1. Для рассмотрения вопросов развития науки и техники, практического применения инноваций и новейших разработок, а также передового опыта в области архитектуры, градостроительства и строительства, при уполномоченном органе в сфере архитектуры, градостроительства и строительства создается консультативно-совещательный орган - научно-технический совет из представителей профильных технических комитетов в области строительного нормирования, ведущих научно-исследовательских и проектных организаций, отраслевых ассоциаций и объединений, профильных государственных органов.

2. Состав и положение о научно-техническом совете определяется уполномоченным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 100. Архитектурно-градостроительные советы (архитектурно-градостроительный совет)**

1. Местные исполнительные органы формируют архитектурно-градостроительные советы, выполняющие функции совещательного и консультативного органа и обеспечивающие профессиональную обоснованность, и гласность процедуры принятия решений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на соответствующей территории.

2. В состав архитектурно-градостроительных советов включаются представители местного исполнительного органа, ведущие архитекторы и специалисты научно-исследовательских, проектных, общественных и иных организаций.

3. Архитектурно-градостроительные советы осуществляют свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым уполномоченным государственным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

**Глава 17. Мероприятия по благоустройству**

**Статья 101. Меры по благоустройству**

Меры по благоустройству представляют собой совокупность мероприятий, осуществляемых на определенной территории в целях создания условий для здорового образа жизни, работы и отдыха, обеспечения безопасности людей, проживающих или работающих на этой территории, улучшения внешнего вида соответствующей территории и расположенных на ней строительных объектов и их частей, а также дальнейшего улучшения существующих в этой сфере условий.

**Статья 102. Участие заинтересованных лиц в мероприятиях по благоустройству**

1. Мероприятия по благоустройству должны быть предварительно обсуждены с заинтересованными лицами. Уполномоченный государственный орган в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальное подразделение или местные исполнительные органы предоставляют необходимые консультации лицам, принимающим добровольное участие в благоустройстве.

2. Уполномоченный государственный орган в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальное подразделение или местные исполнительные органы могут поощрять заинтересованных лиц, принимающих добровольное участие в благоустройстве.

**Статья 103. Подготовительные работы для благоустройства**

1. Подготовительные работы для благоустройства осуществляются уполномоченным государственным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальным подразделением или местным исполнительным органом. Подготовительные работы включают:

1) проведение исследований подготовительного характера;

2) определение территории, подлежащей благоустройству;

3) определение мероприятий по благоустройству;

4) определение объема и сроков мероприятий по благоустройству;

5) обсуждение предусмотренного благоустройства;

6) план благоустройства.

2. До определения территории, подлежащей благоустройству, в качестве подготовительных работ проводятся отдельные мероприятия, связанные с регулированием и строительством.

**Статья 104. Решение о благоустройстве**

1. Любая территория, на которой предполагается проведение мероприятий по благоустройству, определяется уполномоченным государственным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальным подразделением или местным исполнительным органом в качестве территории, подлежащей благоустройству.

2. Территория, подлежащая благоустройству, должна определяться с точки зрения наиболее эффективной реализации мероприятий по благоустройству, предусмотренных в статье 103 настоящего Кодекса. В пределах территории, подлежащей благоустройству, определяются отдельные земельные участки, на которые не распространяются мероприятия по благоустройству.

3. Уполномоченный государственный орган в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальное подразделение или местные исполнительные органы должны подготовить отчет, обосновывающий определение территории, подлежащей благоустройству.

**Статья 105. Утверждение и объявление решения о благоустройстве**

1. Решение о благоустройстве утверждается уполномоченным государственным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориальным подразделением или местным исполнительным органом.

2. При наличии обстоятельств, дающих основания предполагать невозможность реализации в прогнозируемые сроки мероприятий по благоустройству, в утверждении решения о благоустройстве отказывается.

3. Решение о благоустройстве объявляется на официальном интернет-ресурсе уполномоченного государственного органа в сфере архитектуры, градостроительства и строительства либо его территориального подразделения или местного исполнительного органа в течение 10 дней с даты утверждения.

**Статья 106. Финансирование мероприятий по благоустройству**

Предусмотренные в настоящей главе мероприятия по благоустройству финансируются за счет государственных средств, а также за счет пожертвований собственников и других заинтересованных лиц.

**Статья 107. Отчет о результатах осуществления мероприятий по благоустройству**

Отчет о результатах осуществления мероприятий по благоустройству, предусмотренных в решении, принятом в соответствии с пунктом 3 статьи 104 настоящего Кодекса, в течение 1 месяца после завершения этих мероприятий публикуется на официальном сайте органа (структуры), принявшего решение о благоустройстве.

## Раздел 5. Архитектурно-строительное проектирование

**Глава 18. Предпроектная подготовка и инженерные изыскания**

**Статья 108. Разработка предпроектной документации**

1. До разработки проектной документации на возведение, реконструкцию и реставрацию строительных объектов, относимых к первому (повышенному) уровню ответственности, разрабатывается предпроектная документация, в которой определяются необходимость, техническая возможность, оценка воздействия на окружающую среду (в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Республики Казахстан), экономическая целесообразность инвестиций в строительство, реконструкцию и реставрацию объектов, требования к земельному участку, варианты объемно-планировочных и технологических решений, сведения об инженерных нагрузках, внесение в информационную систему государственного градостроительного кадастра, а также источники и объемы финансирования, расчеты по определению эффективности осуществления инвестиций, социальных, экологических и других последствий строительства, реконструкции, реставрации и эксплуатации объектов.

2. Перечень бюджетных инвестиционных проектов, не требующих разработки технико-экономического обоснования утверждается Правительством Республики Казахстан.

3. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав технико-экономических обоснований на строительство определяется уполномоченным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 109. Финансирование разработки предпроектной (предынвестиционной) документации**

1. Предпроектная (предынвестиционная) документация, предусмотренная пунктом 1 статьи 108 настоящего Кодекса, разрабатывается за счет:

1) средств республиканского и местного бюджетов, предусмотренных на эти цели на соответствующий финансовый год, - при планировании осуществления инвестиций на строительство, реконструкцию и реставрацию строительных объектов в соответствии с нормами Бюджетного кодекса Республики Казахстан;

2) собственных средств заказчика, застройщика - при планировании инвестиций на строительство, реконструкцию и реставрацию строительных объектов, не указанных в подпункте 1) настоящего пункта.

2. Затраты на разработку предпроектной документации при планировании инвестиций на строительство, реконструкцию и реставрацию строительных объектов включаются в сводный сметный расчет стоимости строительного объекта как затраты, связанные с получением исходных данных.

Затраты на разработку предпроектной документации при планировании инвестиций на строительство, реконструкцию, реставрацию строительных объектов предусмотренные в подпунктах 1), 2) пункта 1 настоящей статьи включают затраты на их регистрацию в информационной системе государственного градостроительного кадастра.

3. В случае принятия заказчиком, застройщиком по результатам разработки предпроектной документации решения о нецелесообразности и (или) необоснованности осуществления инвестиций на строительство, реконструкцию и реставрацию строительных объектов, указанные затраты подлежат списанию за счет основного источника, предусмотренного на выполнение проектных и изыскательских работ.

**Статья 110. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции строительных объектов**

1. Результаты инженерных изысканий должны быть достоверными и выполнены в объеме, необходимом для установления проектных значений параметров и других проектных характеристик строительного объекта, а также проектируемых мероприятий по обеспечению его безопасности.

Расчетные данные в составе результатов инженерных изысканий должны быть обоснованы лицом, выполняющим инженерные изыскания, и содержать прогноз изменения их значений в процессе строительства и эксплуатации строительного объекта.

Экспертные организации при проведении анализа и оценки качества проектов обязаны проверить актуальность инженерных изысканий и соответствие составления этих результатов действующим нормам, в том числе полноте, составу, объему, методам и технологиям производства инженерно-геологических изысканий.

2. Результаты инженерных изысканий (топографическая на стадии проектирования и исполнительная съемка на стадии приемки объекта в эксплуатацию) вносятся заказчиками в информационную систему государственного градостроительного кадастра до комплексной вневедомственной экспертизы в соответствии с правилами регистрации в базе данных государственного градостроительного кадастра предпроектной и проектной документации объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Глава 19. Разработка проектной документации**

**Статья 111. 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 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 4 настоящей статьи, допускается строительство без проектно-сметной документации либо по упрощенным эскизным проектам.

2. Соответствие проектных значений параметров и других характеристик объекта требованиям безопасности, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности должны быть обоснованы ссылками на требования настоящего Кодекса и государственных нормативов Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства.

В случае отсутствия указанных требований соответствие проектных значений и характеристик строительного объекта требованиям безопасности, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности должны быть обоснованы одним или несколькими способами:

1) результаты исследований;

2) расчеты и (или) испытания, выполненные по сертифицированным или апробированным иным способом методикам;

3) моделирование сценариев возникновения опасных природных процессов и явлений, и (или) техногенных воздействий, в том числе при неблагоприятном сочетании опасных природных процессов и явлений, и (или) техногенных воздействий;

4) оценка риска возникновения опасных природных процессов и явлений, и (или) техногенных воздействий.

При обосновании должны быть учтены результаты инженерных изысканий.

Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция строительных объектов в соответствии с такой проектной документацией и информационными моделями не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. В случае строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) объектов и их комплексов без проектно-сметной документации, либо по проектно-сметной документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу и не утвержденной заказчиком, строительно-монтажные работы приостанавливаются в соответствии с Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Возобновление строительно-монтажных работ производится только при наличии соответствующей проектно-сметной документации, прошедшей в установленном порядке экспертизу и утвержденной в установленном порядке.

4. Без проектно-сметной документации по эскизам (эскизным проектам) заказчик (собственник) по согласованию с местными исполнительными органами городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) может осуществлять:

1) строительство индивидуальных жилых домов не выше двух этажей;

2) возведение хозяйственно-бытовых построек на территории земельных участков, предназначенных для личного подсобного хозяйства, а также на участках садовых и огороднических товариществ (обществ);

3) строительство внутриплощадочных линий связи;

4) благоустройство на земельных участках, предназначенных для личного подсобного хозяйства и дачных участках, не требующее изменения действующих инженерных сетей;

5) устройство рыбохозяйственных технологических водоемов (рыбоводный пруд, рыбоводный бассейн) площадью водного зеркала одного пруда и (или) бассейна не более 0,15 гектара и возведение рыбоводных объектов для ведения аквакультуры;

6) строительство мобильных комплексов контейнерного, блочного и модульного исполнения, а также одноэтажных зданий (сооружений) для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, возводимых из сборно-разборных конструкций;

7) при чрезвычайном положении и (или) чрезвычайных ситуациях восстановительные работы, строительство быстровозводимых зданий и сооружений не более двух этажей, являющихся строительными объектами, отнесенными к третьему уровню ответственности;

8) строительство зданий или сооружений временного, сезонного или вспомогательного назначения (склады и хранилища (пролетом до 6 метров, высотой до 7 метров и площадью до 2000 квадратных метров включительно), требующие особых условий для хранения товаров и материалов), не опасных по пожару, взрыву, газу, химически агрессивным, ядовитым и токсичным веществам, теплиц, парников, павильонов, опор связи, освещения, ограждения и подобных сооружений;

9) строительство временных строений жилых и (или) хозяйственно-бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства;

10) строительство автостоянок открытого типа на количество автомашин не более пятидесяти единиц, а также гаражей с боксами не более чем на две автомашины;

11) капитальный ремонт линейных инженерных сетей и сооружений на них, не требующий изменения их положения, отметок глубины (высоты) заложения, диаметра труб;

12) строительство малых архитектурных форм и ограждения территорий;

13) строительство открытых спортивных площадок, тротуаров, мощение вокруг зданий (сооружений);

14) ремонт и замену единиц технологического или инженерного оборудования, по которым исчерпан технологический ресурс и которые не требуют реконструкции или перепрофилирования предприятия (цеха);

15) защиту инженерных сетей от электрокоррозии;

16) строительство отдельно стоящих одноэтажных зданий (сооружений) для размещения объектов индивидуального предпринимательства общей площадью до 20 квадратных метров;

17) реконструкцию индивидуальных жилых домов не выше двух этажей, не требующую отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не превышающую двух этажей после реконструкции;

18) перепланировку (переоборудование) помещений непроизводственного назначения, осуществляемую (осуществляемое) в существующих строительных объектах и не требующую (не требующее) изменения несущих конструкций;

19) строительство сетей электроснабжения с установленной мощностью до 200 кВт для субъектов предпринимательства;

20) строительство и монтаж системы автоматической охранно-пожарной сигнализации внутри административно-бытовых и производственных зданий;

21) строительство сетей водоснабжения и водоотведения индивидуальныхжилых домов;

22) строительство внутриплощадочных сетей и монтаж внутридомовых систем газоснабжения бытового назначения индивидуальных жилых домов;

23) выборочный капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.

При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях), не требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не связанной с какими-либо изменениями несущих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, не ухудшающей архитектурно-эстетические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, не оказывающей вредного воздействия на окружающую среду при эксплуатации согласование эскизных проектов с местными исполнительными органами городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) не требуется.

Местные исполнительные органы, осуществляющие функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, ведут учет согласованных эскизных проектов.

5. Порядок разработки, обязательный состав и содержание предпроектной и проектно-сметной документации устанавливаются государственными нормативами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

6. Порядок утверждения предпроектной и проектно-сметной документации определяется в соответствии с настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

7. Правила и порядок ведения подрядных работ при реализации проектно-сметной документации устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом и Гражданским кодексом Республики Казахстан.

8. Проектно-сметная документация, по которой в течение трех и более лет после ее утверждения в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не начато строительство, считается устаревшей и используется для реализации после корректировки, проведения повторной экспертизы и переутверждения в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

Предпроектная документация, по которой в течение трех и более лет после ее утверждения в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не была разработана и утверждена проектно-сметная документация, считается устаревшей и используется для реализации после корректировки, проведения повторной экспертизы и переутверждения в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

9. Корректировка проектно-сметной документации в случаях возникновения обоснованной необходимости внесения в нее изменений и дополнений осуществляется в установленном законодательством порядке.

10. Для осуществления корректировки проектно-сметной документации привлекается проектная организация, разработавшая ее.

В случае отказа автора проектно-сметной документации от ведения авторского надзора проектная организация определяется по процедурам, установленным законодательством Республики Казахстан.

11. В случае если по решению заказчика возникла обоснованная необходимость корректировки проектно-сметной документации, утвержденной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, то корректировка предпроектной документации (при наличии) не требуется.

12. Включение предпроектной и проектно-сметной документации в состав национального архивного фонда, гарантии прав собственности на указанные документы, а также права использования и ограничения по их использованию устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

13. Предпроектная и (или) проектно-сметная документация, выполненная иностранными юридическими лицами или отдельными специалистами для освоения территорий и (или) строительства на территории Республики Казахстан, за исключением предпроектной и (или) проектно-сметной документации по объектам специальных экономических зон, особых индустриальных зон должна разрабатываться на условиях и по стадиям предпроектных и проектных работ, в составе и объеме проектно-сметной документации, которые установлены настоящим Кодексом, государственными нормативами и заданием на проектирование, а также при соблюдении обязательных требований, установленных государственными нормативами, включая требования пожарной и промышленной безопасности, если иное не предусмотрено ратифицированным Республикой Казахстан международным договором.

Допускается отклонение от этого правила:

1) по решению заказчика (инвестора) при выполнении заказчиком (инвестором) следующих обязательных условий в совокупности:

соблюдения норм пожаро- и взрывобезопасности, надежности конструкций, устойчивости функционирования объекта и охраны труда, установленных законодательством Республики Казахстан и государственными нормативными документами, что должно подтверждаться комплексной вневедомственной экспертизой проектов;

обеспечения поставщиков товаров (работ и услуг) необходимой для них информацией в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативными документами;

2) при проектировании, строительстве, реконструкции, проведении технического перевооружения, расширения объектов, включенных в единую карту индустриализации.

14. Проектная документация подлежит внесению заказчиками в информационную систему государственного кадастра согласно правилам регистрации, в базе данных государственного градостроительного кадастра предпроектной и проектной документации объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 112. Проект строительства**

1. Проектно-сметная документация для строительства новых строительных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций должен содержать градостроительную обоснованность местоположения объекта, экономические, архитектурные, объемно-планировочные, функциональные, технологические, конструктивные, инженерные, природоохранные, энергосберегающие, энергоэффективные и иные решения в объеме, необходимом для ведения строительства и сдачи завершенного строительством объекта в эксплуатацию.

К проектам строительства также относится проектно-сметная документация, выполненная на основании результатов проведенного технического обследования и предназначенная для:

1) капитального ремонта существующих строительных объектов или реставрации зданий и сооружений;

2) реконструкции, расширения, модернизации или технического перевооружения эксплуатируемых строительных объектов;

3) постутилизации демонтируемых строительных объектов, выработавших свой ресурс, за исключением сноса аварийных зданий и сооружений;

4) консервации (расконсервации) объектов незавершенного строительства, строительство которых было приостановлено.

2. Проектные решения и показатели проекта строительства, утвержденные в установленном законодательством порядке, при его реализации являются обязательными.

3. Проект строительства разрабатывается:

1) на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком, материалов по выбору и отводу (разрешению на использование) земельного участка (площадки, трассы), технических условий инженерного и коммунального обеспечения объекта, результатов инженерных изысканий, иных исходных данных, включая результаты предпроектной деятельности заказчика;

2) в соответствии с утвержденными в установленном законодательством порядке обоснованиями инвестиций в строительство (технико-экономическими расчетами), а в необходимых случаях согласованным с подрядчиком перечнем применяемых в проекте строительных материалов, изделий, конструкций, инженерного оборудования и устройств;

3) в соответствии с архитектурно-планировочным заданием местных исполнительных органов городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения).

4. В случаях, предусмотренных [пунктом](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=620400) 4 статьи 93  настоящего Кодекса, проектом строительства является эскиз (эскизный проект).

5. Порядок внесения изменений в утвержденный проект строительства в ходе строительно-монтажных работ устанавливается государственными строительными нормами и правилами по ведению государственного, авторского и технического надзоров, утверждаемыми в установленном законодательством порядке уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

6. В случае сокращения в задании на проектирование нормативной продолжительности строительства, разработка проектно-сметной документации осуществляется с учетом дополнительных строительных ресурсов.

**Статья 113. Государственный банк проектов строительства**

1. Деятельность по формированию и ведению государственного банка проектов строительства, а также предоставлению технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектно-сметной документации из государственного банка проектов строительства относится к государственной монополии и осуществляются на основании правил, разрабатываемых и утверждаемых уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Государственная экспертная организация осуществляет формирование и ведение государственного банка проектов строительства, а также предоставление из государственного банка проектов строительства технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектно-сметной документации.

3. Цены на товары (работы, услуги), указанные в пункте 1 настоящей статьи, устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства по согласованию с антимонопольным органом.

4. Имущественные (исключительные) авторские права на произведения архитектуры, указанные в пункте 2 настоящей статьи, регулируются законодательством Республики Казахстан об авторском праве и смежных правах.

**Статья 114. Проектные организации**

1. Проектным организациям, не имеющим соответствующих разрешительных документов, запрещается заниматься проектной деятельностью.

2. Проектная организация вправе:

1) привлекать к исполнению своих обязательств других юридических и (или) физических лиц;

2) запрашивать и получать в установленном законодательством Республики Казахстан порядке от заказчика проекта необходимые материалы и информацию;

3) принимать участие в рассмотрении заказчиками проектно-сметной документации;

4) принимать участие при проведении комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства и получать экспертное заключение по разработанной проектно-сметной документации;

5) быть третьей стороной в договоре на проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства, как разработчик проекта;

6) быть членом саморегулируемой организации в сфере проектной деятельности.

3. Обязанности проектной организации:

1) обеспечение высокого архитектурного, технического уровня и экономической эффективности проектных решений строительных объектов;

2) контроль и обеспечение сроков выполнения работ, установленных договором;

3) участие в составлении заказчиком задания на проектирование строительного объекта или, если это предусмотрено договором, подготовка задания по поручению заказчика;

4) определение по согласованию с заказчиком объемов, этапов и стоимости предпроектных, проектных и других предусмотренных договором работ, составление графиков их выполнения;

5) внесение в утвержденные схемы и планы необходимых изменений, согласованных с заинтересованными органами (по разрешению инстанции, утвердившей их) и участие, в установленном порядке, в работе комиссии по выбору площадок для строительства;

6) обеспечение соответствия проектной и другой технической документации заданию на проектирование и рабочей документации по утвержденному проекту;

7) комплектация проектно-сметной документации в соответствии с действующими нормативными актами, и передача ее заказчику. Внесение изменений в техническую документацию по замечаниям согласующих организаций и органов экспертизы, в случае возникновения обоснованной необходимости;

8) передача заказчику согласованной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации;

9) осуществление авторского сопровождения на всех стадиях реализации проекта до сдачи строительного объекта в эксплуатацию;

10) при наличии дополнительного договора, обеспечение строительства технической документацией в сроки, установленные утвержденным графиком, определение объемов строительно-монтажных работ, состава и количества оборудования, изделий и материалов, составление, сводной сметы и сводки затрат на строительство;

11) обеспечение проведения мероприятий по повышению квалификации и профессиональной переподготовке специалистов, участвующих в процессе проектирования;

12) выполнение иных функций, предусмотренных договором и не противоречащих законодательству Республики Казахстан;

13) соблюдение при осуществлении проектной деятельности требований нормативных правовых актов в области архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан;

14) обеспечение сохранности и конфиденциальности документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе разработки проектно-сметной документации;

15) не разглашение конфиденциальной информации, полученной от заказчика и третьих лиц в ходе проведения разработки проектно-сметной документации, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

16) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля
и надзора для ознакомления проектную и (или) иную документацию по данному проекту;

4. Проектная организация при разработке проектной документации несет гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан:

1) за качество и обоснованность принимаемых решений, а также выполнение функций, возложенных на нее настоящим Кодексом;

2) за недостатки проектной документации, в том числе и за обнаружившиеся в процессе эксплуатации законченного строительством объекта;

3) за ненадлежащее качество и объем работ, выполненных, как собственными силами, так и привлеченными им субподрядными организациями;

4) за нарушение сроков выполнения работ, предусмотренных договором;

5) за несвоевременное устранение или не устранение дефектов по мотивированной письменной претензии заказчика и(или) выявленных в период согласования и экспертизы выполненной по договору технической документации.

**Глава 20. Экспертиза проектов**

**Статья 115. Экспертиза проектов в области строительства и градостроительного планирования территорий**

1. Комплексная вневедомственная экспертиза проектов в области строительства объектов проводится экспертными организациями и осуществляется экспертами, сертифицированными по соответствующим разделам (частям) проектно-сметной документации.

В составе комплексной вневедомственной экспертизы проектов проводится государственная экологическая экспертиза проектов намечаемой деятельности уполномоченным органом в области охраны окружающей среды или экологическая экспертиза проектов намечаемой деятельности, экспертными организациями, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Положительные экспертные заключения являются основанием для утверждения рассмотренных проектов.

2. Обязательной экспертизе подлежат:

1) градостроительные проекты всех уровней;

2) проектно-сметная документация, предназначенная для строительства зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций, финансируемых за счет бюджетных средств или с их участием, а также возводимых без участия бюджетных средств, но предусматривающих установленную в законодательном порядке долю государственной собственности в объемах выпускаемой продукции или предоставляемых услуг, а также средств негосударственных займов под государственную гарантию либо поручительство государства;

3) проектно-сметная документация, предназначенная для строительства объектов, финансируемых без участия бюджетных средств или иных форм государственных инвестиций, за исключением проектов строительства объектов третьего уровню ответственности, приведенных в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса.

3. Строительные объекты третьего уровню ответственности, указанные в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса, а также технико-экономические обоснования, предназначенные для строительства строительных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций, не подлежат обязательной экспертизе.

4. При повторном применении утвержденных индивидуальных проектов строительства, а также привязке предназначенных для массового строительства действующих типовых проектов, по которым ранее были выданы положительные заключения отраслевых и комплексной вневедомственной экспертиз, повторные отраслевые экспертизы не проводятся, но в части привязки этих проектов к конкретной местности и условиям проходят комплексную вневедомственную экспертизу.

5. Утверждение и дальнейшая реализация проектно-сметной документации, подлежащих обязательной комплексной вневедомственной экспертизе, без ее положительного заключения не допускаются.

6. Заказчик проектно-сметной документации является и заказчиком экспертных работ по этой проектно-сметной документации, без права делегирования этих полномочий третьим лицам. В случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан о государственных закупках, в обязанности заказчика входят организация и проведение раздельных конкурсов на разработку и экспертизу проектов строительства. Раздельные конкурсы проводятся в сроки, исключающие перерывы между изготовлением проекта и представлением его экспертной организации, определенной к этому времени победителем по результатам проведенного конкурса.

7. Заказчик проектов, подлежащих комплексной вневедомственной экспертизе, но не относящихся к государственной монополии и не являющихся предметом государственных закупок, вправе по своему усмотрению выбрать для проведения экспертизы любую аккредитованную экспертную организацию.

8. Заказчики обязаны представить для проведения комплексной вневедомственной экспертизы полный комплект документов, предусмотренный государственными нормативами. При этом комплексной вневедомственной экспертизе подлежит как проектная, так и сметная часть проекта. Ответственность за достоверность документов, представленных для проведения экспертизы, несет заказчик.

9. Экспертные организации создают экспертные комиссии (экспертные группы), а также привлекают специалистов (специализированные институты и организации), в том числе зарубежных экспертов, имеющих документы на право занятия экспертной деятельностью, выданные соответствующим органом зарубежного государства, в соответствии с правилами, разработанными и утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Не допускаются включение в состав экспертных комиссий (экспертных групп), а также привлечение для иной формы участия в комплексной вневедомственной экспертизе проектов специалистов, прямо или косвенно принимавших участие в подготовке и (или) разработке рассматриваемых проектов, либо являющихся представителями проектных организаций, их разработавших.

10. Заказчики и проектировщики, а также эксперты или экспертные организации в случаях нарушения одной из сторон порядка ведения или подведения результата комплексной вневедомственной экспертизы проектов вправе обратиться в уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства с обоснованием этого обращения.

При несогласии с результатами проведенной комплексной вневедомственной экспертизы заказчик может обжаловать заключение экспертов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законами Республики Казахстан.

11. Экспертиза проводится также в случае выявления заказчиком необходимости внесения изменений в проектно-сметную документацию, связанных с некачественно разработанным и ранее одобренным экспертизой проектом и (или) выявленными в ходе строительства необоснованными отклонениями от утвержденного проекта.

В этом случае заказчик направляет соответствующую информацию в уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

12. По отдельным строительным объектам, требующим особого регулирования и (или) градостроительной регламентации, комплексная вневедомственная экспертиза осуществляется в соответствии с индивидуальными планами поэтапной разработки и согласования проектно-сметной документации на строительство отдельных объектов, требующих особого регулирования и (или) градостроительной регламентации.

Порядок разработки и согласования индивидуальных планов поэтапной разработки и согласования проектно-сметной документации на строительство отдельных объектов, требующих особого регулирования и (или) градостроительной регламентации, регулируется правилами проведения комплексной вневедомственной экспертизы 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.

13. Экспертные организации не позднее трех рабочих дней обязаны посредством информационных систем обеспечивать выданными положительными либо отрицательными экспертными заключениями, оформленными в соответствии с утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства правилами, для выполнения возложенных функций органами государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

**Статья 116. Стоимость и сроки проведения комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства**

1. Комплексная вневедомственная экспертиза проектно-сметной документации осуществляется на основании договоров, заключаемых заказчиками экспертизы и экспертными организациями, с отнесением затрат на стоимость разработки рассматриваемого проекта.

2. Стоимость экспертных работ, выполняемых государственной экспертной организацией с участием отраслевых экспертиз, независимо от источника финансирования устанавливается в соответствии с правилами определения стоимости работ по проведению комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Стоимость экспертных работ, выполняемых аккредитованными экспертными организациями с участием отраслевых экспертиз, устанавливается в соответствии с договором между заказчиком и экспертной организацией.

По договорам, выполняемым в рамках государственных закупок, стоимость экспертных работ не может быть ниже стоимости, устанавливаемой в соответствии с правилами определения стоимости работ по проведению комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства объектов, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Порядок и продолжительность (сроки) проведения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации для строительства определяются в порядке, определяемом уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и являются едиными для всех субъектов экспертной деятельности в области проектирования строительных объектов.

**Статья 117. Виды экспертизы проектов**

1. Экспертиза проектов подразделяется на следующие виды:

1) экспертиза проектов (комплексная вневедомственная экспертиза проектно-сметной документации), предназначенных для строительства, осуществляемая аккредитованными экспертными организациями или экспертами, имеющими соответствующий сертификат;

2) комплексная вневедомственная экспертиза проектно-сметной документации, отнесенная к государственной монополии;

3) комплексная градостроительная экспертиза - обязательная экспертиза градостроительных проектоввсех уровней, осуществляемая государственной экспертной организацией;

4) межгосударственная экспертиза проектов, представляющих взаимный интерес для двух и более государств-участников соответствующих международных договоров по проектированию и строительству объектов или градостроительному планированию смежных приграничных территорий, осуществляемая международными экспертными комиссиями, создаваемыми уполномоченными органами заинтересованных государств.

2. Градостроительные проекты, за исключением проектов градостроительного освоения отдельных частей территорий городов и населенных пунктов проходят комплексную градостроительную экспертизу в порядке, установленном настоящим Кодексом, а также государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства. Положительные заключения комплексной градостроительной экспертизы являются основанием для утверждения градостроительных проектов за исключением проектов градостроительного освоения отдельных частей территорий городов и населенных пунктов соответствующего уровня и их дальнейшей реализации.

3. Порядок проведения межгосударственной экспертизы по проектам, затрагивающим интересы двух и более стран, устанавливается в соответствии с международным договором.

**Статья 118. Экспертная деятельность, отнесенная к государственной монополии**

1. К государственной монополии относятся:

1) комплексная градостроительная экспертиза градостроительных проектов всех уровней;

2) комплексная вневедомственная экспертиза проектов строительства для:

нового строительства, реконструкции, расширения, модернизации, технического перевооружения и капитального ремонта существующих строительных объектов, финансируемых за счет бюджетных средств, средств субъектов квазигосударственного сектора и иных форм государственных инвестиций;

строительства новых зданий и сооружений, реконструкции, расширения, модернизации, технического перевооружения и капитального ремонта существующих строительных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования, относящихся к:

потенциально опасным;

строительным объектам с одновременным пребыванием большого количества людей;

первому и второму уровню ответственности;

типовых проектов, разработанных уполномоченным органом в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Комплексную градостроительную экспертизу градостроительных проектов и комплексную вневедомственную экспертизу, относящиеся к государственной монополии, осуществляет государственная экспертная организация.

При производстве по гражданским делам, уголовным делам, а также делам об административных правонарушениях в отношении заключения комплексной градостроительной экспертизы градостроительных проектов и комплексной вневедомственной экспертизы, относящихся к государственной монополии, может быть проведена судебная экспертиза в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

**Статья 119. Экспертные организации**

1. Экспертные организации проводят обязательную комплексную вневедомственную экспертизу проектно-сметной документации, предназначенных для строительства, за исключением проектов, предусмотренных пунктом 1 статьи 118 настоящего Кодекса;

2. Аккредитованные экспертные организации вправе проводить экспертизу как полного комплекта документов на проект в целом, так и отдельных разделов (частей) проекта с выдачей локальных экспертных заключений в случаях, если:

1) строительство объектов (комплексов) предусматривается по пусковым комплексам или по очередям;

2) строительство линейных сооружений инженерной или транспортной инфраструктуры разделяется на отдельные участки (отрезки).

Локальные заключения комплексной вневедомственной экспертизы по отдельным разделам (частям) проекта не являются основаниями для утверждения проектно-сметной документации в целом, но используются в составе сводного экспертного заключения. Исключением для данного требования являются случаи, когда на основании результатов технического обследования требуется только разработка сметной документации для проведения капитального ремонта с целью восстановления эксплуатационных качеств путем замены изношенных элементов или инженерных систем на строительном объекте.

3. Комплексная вневедомственная экспертиза проектов строительства, не требующих обязательного ее проведения, по решению заказчика также может проводиться аккредитованной экспертной организацией.

4. Экспертные организации, не вправе заниматься какой-либо иной деятельностью, кроме экспертной, предусмотренной настоящим Кодексом.

**Статья 120. Эксперты в области проектирования строительных объектов**

1. Для получения сертификата на право занятия экспертной деятельностью в области проектирования физическое лицо должно иметь высшее образование по соответствующей специальности, стаж работы не менее пяти лет в сфере проектной деятельности по соответствующему разделу (части) проектно-сметной документации на строительство объектов и пройти сертификацию.

2. Для получения сертификата эксперта в области проектирования физическое лицо проходит сертификацию в уполномоченном органе по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Сертифицированный эксперт, не занимавшийся практической экспертной деятельностью в течение трех лет, допускается к осуществлению экспертной деятельности только после прохождения повторной сертификации.

4. Эксперты не вправе осуществлять единолично экспертную деятельность, за исключением случаев привлечения их в качестве внештатных экспертов по договору с другой экспертной организацией или государственной экспертной организацией, а также выполнения экспертиз отдельных разделов (частей) проекта по поручению руководства экспертной организации.

5. Лишение сертификата эксперта в области проектирования проводится на основании положений и в порядке, предусмотренном Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Повторное получение сертификата эксперта в области проектирования осуществляется по истечение трех лет с даты лишения сертификата.

6. По результатам экспертизы проектов установленной статьей 117 настоящего Кодекса экспертные организации и эксперты выдают положительное или отрицательное экспертное заключение на основании договоров, заключенных с заказчиками. Выдача иных видов заключений запрещается.

**Статья 121. Учет экспертных организаций и сертифицированных экспертов**

1. Учет экспертных организаций и сертифицированных экспертов осуществляется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства путем ведения реестров.

2. Реестр экспертных организаций содержит совокупность информации о реквизитах юридического лица, дату выдачи и номер свидетельства о членстве в саморегулируемой организации в сфере экспертной деятельности, о наличии в штате сертифицированных экспертов, специализирующихся по экспертизе различных разделов проектов, а также сведения о принятых в отношении данного юридического лица мерах ответственности, установленной законами Республики Казахстан.

3. Реестр сертифицированных экспертов содержит совокупность информации о личных данных эксперта, дату выдачи и номер сертификата, о специализации, образовании и стаже работы по профессии, а также сведения о принятых к эксперту мерах ответственности, установленной законами Республики Казахстан в том числе о лишении сертификата.

**Статья 122. Права, обязанности и ответственность субъектов экспертной деятельности**

1. Права и обязанности экспертных организаций устанавливаются настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

2. Эксперт вправе:

1) участвовать в комплексной градостроительной экспертизе по проектам градостроительного планирования территорий в составе экспертных комиссий (экспертных групп);

2) запрашивать и получать в установленном законодательством Республики Казахстан порядке от заказчиков и разработчиков раздела (части) проекта необходимые материалы и информацию;

3) осуществлять экспертизу по отдельным разделам (частям) проектов согласно профессиональной специализации, указанной в сертификате, составлять по ним соответствующие части экспертного заключения, инициировать отзыв экспертной организацией ранее выданных заключений в случаях невыполнения заказчиком оговоренных в выводах отзываемого экспертного заключения условий (требований). Локальные заключения, составленные экспертом по отдельным разделам (частям) проекта, не являются основаниями для утверждения проектно-сметной документации в целом, но используются в составе сводного экспертного заключения;

4) заниматься педагогической, научной и (или) иной творческой деятельностью.

3. Эксперту запрещается:

1) проводить экспертизу по проектам, в подготовке которых данный эксперт принимал прямое или косвенное участие либо выполненным с участием супруга (супруги) и (или) близких родственников, а также выдавать экспертные заключения, не установленные настоящим Кодексом;

2) заниматься иными видами предпринимательской деятельности, связанными с архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;

3) находиться в трудовых, финансовых и (или) прочих зависимых отношениях с иными субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. Эксперт обязан:

1) для осуществления профессиональной деятельности состоять в штате одной из экспертных организаций;

2) соблюдать конфиденциальность и обеспечивать служебную и коммерческую тайну по рассматриваемым проектам, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан;

3) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при его наличии), должности, номера сертификата и даты его выдачи;

4) систематически повышать свою профессиональную квалификацию;

5) соблюдать профессиональную этику;

6) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля и надзора для ознакомления проектную и (или) иные необходимые материалы и информацию;

5. В случаях выявления фактов некачественно проведенной экспертизы экспертные организации и эксперты несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

За некачественные проекты, представленные на утверждение после проведения экспертизы, экспертные организации несут ответственность наряду с соответствующими разработчиками проектов.

6. Экспертные организации обеспечивают доступ органам государственного архитектурно-строительного контроля и надзора к к информационным системам для организации проведения комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства, определенной уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 123. Независимость экспертной деятельности**

1. Эксперты в своей деятельности независимы от субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Никто не вправе вмешиваться в работу экспертов или экспертных организаций в ходе приемки документации на экспертизу, рассмотрения проектов, подготовки и оформления экспертных заключений по ним, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан.

3. Государственные органы и организации, а также иные субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности за вмешательство в профессиональную деятельность экспертов и экспертных организаций несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

**Статья 124. Требования к экспертным организациям**

1. Экспертные организации должны иметь в своем составе не менее пяти экспертов, сертифицированных по специализациям, соответствующим основным разделам проекта.

2. Экспертные организации после их государственной регистрации обязаны:

1) пройти аккредитацию в соответствии с правилами аккредитации экспертных организаций;

2) в рамках ведения делопроизводства вести учет даты поступления документов на экспертизу и даты выдачи экспертных заключений.

**Статья 125. Государственная экспертная организация**

1. Государственная экспертная организация осуществляет следующие виды деятельности, относящиеся к государственной монополии:

1) комплексную вневедомственную экспертизу проектов строительства;

2) комплексную градостроительную экспертизу градостроительных проектов всех уровней;

3) формирование и ведение государственного банка проектов строительства, а также предоставление технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектно-сметной документации из государственного банка проектов строительства;

4) ведение портала для организации разработки и экспертизы проектов по принципу «одного окна» в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

5) оказания консультационных услуг в области проектирования и проведения комплексной вневедомственной экспертизы и комплексной градостроительной экспертизы.

2. Государственная экспертная организация создается Правительством Республики Казахстан. Руководство государственной экспертизой проектов осуществляется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Гражданско-правовая ответственность экспертов, осуществляющих комплексную экспертизу проектов, относящихся к государственной монополии и состоящих в штате государственной экспертной организации, подлежит обязательному страхованию.

**Статья 126. Отзыв экспертных заключений и прекращение экспертных работ**

1. Экспертная организация отзывает ранее выданное заключение в случаях:

1) невыполнения заказчиком оговоренных в выводах отзываемого экспертного заключения условий (требований);

2) получения актов органов архитектурно-строительного контроля и надзора и иных уполномоченных государственных органов, а также решений суда подтверждающих:

изменение или отмену исходных документов, явившихся основанием для разработки проектно-сметной документации или акта государственного органа, на основании которого выданы исходные документы, в период разработки проекта или проведения комплексной вневедомственной экспертизы;

недостоверность (фальсификацию, подлог, подделку и прочее) исходных документов, явившихся основанием для разработки проекта строительства.

2. В случае получения актов органов архитектурно-строительного контроля и надзора и иных уполномоченных государственных органов, а также решений суда, указанных в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи в ходе комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства, экспертные работы прекращаются и проект подлежит возврату заказчику без дальнейшего рассмотрения.

## Раздел 6. Строительство (реконструкция), эксплуатация и снос строительных объектов

**Глава 21. Государственное регулирование процесса строительства (реконструкции)**

**Статья 127. Заказчики и подрядчики**

1. Основными участниками отношений, связанных с подрядными работами в строительстве (включая проектные, изыскательские, экспертные, исследовательские работы для строительства, производство строительных материалов, изделий и конструкций по заказам), не относящихся к государственным закупкам, являются заказчик-инвестор проекта (программы) либо его уполномоченное лицо и подрядчик (генеральный подрядчик).

2. Заказчиками подрядных работ в строительстве могут выступать граждане Республики Казахстан, иностранцы, лица без гражданства, отечественные и иностранные юридические лица.

3. Подрядчиками, выполняющими подрядные работы в строительстве, могут быть физические и юридические лица (включая совместные предприятия), имеющие лицензию на осуществление соответствующих видов архитектурной, градостроительной и (или) строительной деятельности на территории Республики Казахстан.

4. Для строительства объектов, в том числе уникальных строительных объектов и крупных инвестиционных проектов, и для «пилотных» проектов, реализуемых в рамках внедрения казначейского сопровождения государственных закупок, заказчиком (инвестором) проекта (программы) могут привлекаться аккредитованные организации по управлению проектом строительства объектов.

Порядок оказания инжиниринговых услуг по управлению проектом строительства объектов и квалификационные требования, предъявляемые организациям, оказывающим услуги по управлению проектом строительства объектов, устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

5. Для реализации проектов, подрядные работы которых не относятся к государственным закупкам, заказчик-инвестор проекта (программы) вправе заключить договор на подрядные работы и услуги, применяя типовые формы строительных контрактов, разработанные международными сообществами инженеров-консультантов.

6. Порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется законодательством Республики Казахстан в сфере архитектуры, градостроительства и строительства и договором строительного подряда.

7. По проектам строительства с нормативной продолжительностью строительства более двенадцати месяцев применяется корректировка стоимости оплаты выполненных работ с первого месяца даты подписания договора.

Корректировка не применяется на сумму полученного авансового платежа.

8. Порядок расчетов за выполненные строительные работы с учетом корректировки стоимости оплаты выполненных работ определяется в соответствии с утвержденными правилами корректировки стоимости выполненных работ по объектам строительства за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора.

**Статья 128. Права и обязанности заказчика**

1. Заказчик строительства вправе:

1) осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых подрядчиком (генеральным подрядчиком) работ и соблюдением сроков их выполнения;

2) не принимать от подрядчика работы, выполненные с нарушением требований;

3) контролировать деятельность управляющего проектом;

4) отказаться от получения заключений управляющего проектом в случае выявления несоответствий;

5) при подаче уведомления о начале строительно-монтажных работ предоставить план-график посещения объекта на период строительства посредством портала и информационных систем для организации проведения строительства по принципу «одного окна»;

6) осуществлять иные права в соответствии с законами Республики Казахстан.

2. Заказчик строительства обязан:

1) до начала производства строительно-монтажных работ передать подрядчику (генеральному подрядчику) утвержденную проектно-сметную документацию;

2) обеспечить строительный объект всеми необходимыми разрешительными документами, предусмотренными законодательством Республики Казахстан;

3) обеспечить строительство объекта с участием технического надзора и авторского сопровождения;

4) принимать меры к подрядчику (генеральному подрядчику) за неисполнение либо несвоевременное и некачественное исполнение указаний управляющего проектом;

5) обеспечить условия работы для управляющего проектом;

6) обеспечить исполнение предписаний органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

7) обеспечить допуск на строительный объект должностных лиц органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора по контролю за деятельностью технического надзора;

8) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля
и надзора для ознакомления проектную и исполнительную техническую документацию либо иные документы по данному объекту;

9) в течение трех рабочих дней с даты утверждения акта приемки строительного объекта в эксплуатацию направить в государственную корпорацию «Правительство для граждан» по месту нахождения строительного объекта, утвержденный акт приемки строительного объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик строительного объекта, декларации о соответствии и заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту согласно формам, разработанным и утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

10) осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан;

11) обеспечить регистрацию предпроектной и проектной документации, а также материалов инженерных изысканий (топографических съемок на стадии проектирования и исполнительных съемок на стадии приемки объекта в эксплуатацию) в информационной системе государственного градостроительного кадастра.

**Статья 129. Права и обязанности подрядчика (генерального подрядчика)**

1. Подрядчик (генеральный подрядчик) вправе:

1) требовать от заказчика предоставления необходимых условий для выполнения работ в рамках заключенного договора;

2) требовать от заказчика обеспечения объекта всеми необходимыми разрешительными документами, установленными законодательством Республики Казахстан.

3) требовать расторжения договора в случае неисполнения заказчиком в течение 2-х месяцев подпунктов 1) и 2) пункта 1 настоящей статьи.

4) требовать расторжения договора в случае отсутствия финансирования в течение 6-х месяцев либо несоответствия финансирования графику финансирования строительно-монтажных работ в составе проектной (проектно-сметной) документации при сроке строительства более 1 года;

5) требовать возмещения ущерба (понесенных прямых затрат) при необоснованном отзыве и отмене экспертных заключений и исходно-разрешительной документации.

6) требовать от заказчика возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем либо перенесением сроков исполнения работы, либо увеличением цены работы;

7) отказаться от договора и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков в случае непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации или переданной для обработки вещи, возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы, а также иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок;

8) требовать от заказчика выплаты ему аванса либо задатка в случаях и в размере, указанных в законодательных актах или договоре;

9) отказаться от выполнения дополнительных работ в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам;

10) требовать от заказчика пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов;

11) требовать от заказчика возмещения разумных расходов, понесенных им в связи с установлением и устранением дефектов в проектно-сметной документации, кроме случаев, когда такая документация составлялась по заказу подрядчика;

12) отказаться от договора и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ, а также возмещения убытков, не покрытых этой суммой в случаях обнаружившейся невозможности использования без ухудшения качества выполняемых работ предоставленных заказчиком материалов (деталей, конструкций) или оборудования и неисполнения заказчиком в разумный срок требования подрядчика об их замене.

2. Подрядчик (генеральный подрядчик) обязан:

1) осуществлять строительно-монтажные работы в соответствии с представленной заказчиком утвержденной проектно-сметной документацией, требованиями законодательства Республики Казахстан;

2) осуществлять все виды и формы собственного производственного контроля качества строительства (входной, операционный, промежуточный, приемочный, лабораторный, геодезический и другие);

3) обеспечить надлежащее и своевременное ведение документации;

4) своевременно устранять недостатки (дефекты и недоделки), выявленные в процессе строительства;

5) проводить лабораторный контроль качества выполняемых (выполненных) строительно-монтажных работ и применяемых строительных материалов, изделий и конструкций по запросу органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

6) обеспечить допуск на строительный объект лицам, осуществляющим авторское сопровождение и технический надзор;

7) обеспечить допуск на строительный объект должностных лиц органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора по контролю за деятельностью участников строительно-монтажных работ;

8) предоставлять в орган государственного архитектурно-строительного контроля
и надзора для ознакомления проектную и исполнительную техническую документацию либо иные документы по данному объекту;

9) исполнять предписания органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора, указания лица, осуществляющего управление проектом;

10) не допускать препятствий и вмешательства в работу органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

11) осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

**Статья 130. Выбор подрядчика**

1. Выбор подрядчика заказчиком (инвестором либо его уполномоченным лицом) для выполнения подрядных работ, не относящихся к государственным закупкам, может осуществляться:

1) без проведения конкурса, если иное не предусмотрено для данного проекта (программы) законодательством Республики Казахстан;

2) по результатам закрытого или открытого конкурса (тендера);

3) с предварительной квалификацией претендентов на участие в конкурсе (тендере) или без таковой.

2. Основными участниками конкурсов (тендеров) на подрядные работы являются:

1) организатор (устроитель) конкурсов (тендеров) в лице заказчика либо его уполномоченного лица, действующего на основании полномочий заказчика;

2) жюри конкурса (тендерная комиссия) - постоянный или временный коллегиальный рабочий орган организатора (устроителя) конкурса (тендера);

3) претенденты - допущенные к участию в конкурсе (тендере) лица, официально обратившиеся к организатору (устроителю) с заявкой о намерении принять участие в открытом конкурсе, а также лица, принявшие приглашение участвовать в закрытом конкурсе (тендере).

3. На момент принятия решения о проведении конкурса (тендера) по выбору подрядчика, а также на начало реализации проекта (программы) заказчик должен:

1) обладать необходимыми для строительства источниками финансирования или правом распоряжаться необходимой суммой в период времени, требуемый для реализации проекта (программы). Данное положение не действует в случае включения в условия конкурса (тендера) требования по финансированию строительства подрядчиком;

2) иметь соответствующие права на земельный участок (площадку или трассу под строительство) или решение исполнительного органа о его предоставлении.

4. Если условиями конкурса (тендера) по выбору подрядчика определено, что составление обоснований инвестиций и разработка проектно-сметной документации входят в обязанности заказчика, то на момент проведения конкурса (тендера) на подрядные работы заказчик обязан иметь утвержденные в установленном порядке обоснование инвестиций и проектно-сметную документацию, прошедшие необходимую обязательную комплексную вневедомственную экспертизу.

5. Местом организации и проведения открытого конкурса (тендера) по выбору подрядчика является территория Республики Казахстан, если иное не предусмотрено ратифицированными Республикой Казахстан международными договорами.

6. Порядок и условия конкурса (тендера) определяются заказчиком или по его поручению организатором (устроителем) конкурса, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

7. К участию в конкурсах (тендерах) не допускаются:

1) физические и юридические лица, которым в установленном законодательством порядке не разрешено ведение хозяйственной деятельности на территории Республики Казахстан;

2) юридические лица, объявленные банкротами;

3) лица, являющиеся организаторами (устроителями) конкурса (тендера) либо членами его жюри (тендерной комиссии);

4) не зарегистрированные в установленном законодательством порядке организации.

8. Заказчик либо организатор (устроитель) конкурса (тендера) и жюри (тендерная комиссия) не вправе требовать от претендента обязательного представления информации, являющейся его коммерческой тайной.

9. Объявление проведенного конкурса (тендера) на подрядные работы состоявшимся и утверждение (признание) заказчиком кого-либо из участников победителем (победителями) являются основанием для заключения между ними договора на выполнение подрядных работ, предусмотренных условиями конкурса.

10. Заказчик, организатор (устроитель) конкурса (тендера) на подрядные работы и жюри конкурса (тендерная комиссия) за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств несут ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

11. Подрядные работы, не относящиеся к государственным закупкам, выполняются на основании договора, заключаемого между заказчиком (инвестором проекта или программы) и избранным им подрядчиком (генеральным подрядчиком).

В договоре подряда в обязательном порядке указываются виды и объемы работ (услуг), которые подрядчик (генеральный подрядчик) намеревается передать на исполнение субподрядчикам. При этом не допускается передача на субподряд в совокупности более двух третей, предусмотренных договором стоимости всех подрядных работ (цены подряда).

Предельные объемы работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в рамках государственных закупок, которые могут быть переданы субподрядчикам (соисполнителям) для выполнения работ либо оказания услуг, определяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственных закупках.

12. Обязанности и ответственность заказчика перед подрядчиком и подрядчика перед заказчиком устанавливаются договором подряда, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

13. Договором подряда устанавливаются гарантийные сроки устойчивого функционирования строительного объекта после сдачи его в эксплуатацию, определяющие финансовую ответственность подрядчика.

При неустановлении гарантийных сроков договором подряда применяется норма, предусмотренная частью второй пункта 1 статьи 132 настоящего Кодекса.

**Статья 131. Основные требования к процессу строительства**

1. На соответствующих этапах процесса строительства должны быть выполнены процедуры и соблюдены требования, установленные настоящей статьей.

Сроки и суммы финансирования строительной деятельности (работ) должны соответствовать срокам и суммам выполнения работ, указанным в утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации.

[Перечен](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33493004#sub_id=100)ь видов работ (услуг) в составе строительно-монтажных работ утверждается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Заказчик, имеющий намерение осуществить строительство объекта, обязан в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан получить в местных исполнительных органах районов (городов) решение о предоставлении соответствующего права на землю. В случае наличия у заказчика соответствующего права на землю и функциональной зоны в соответствии с утвержденным проектом детальной планировки для строительства объекта дополнительное получение решения от местных исполнительных органов районов (городов) не требуется.

Производство строительно-монтажных работ на объекте допускается только на землях, на которые предоставлено соответствующее право землепользования либо право частной собственности в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Строительство антенно-мачтовых сооружений и (или) опор для оборудования сотовой или спутниковой связи, в том числе места для оборудования сотовой или спутниковой связи, допускается при наличии договора аренды земельного участка и (или) его части с собственником земельного участка вне зависимости от целевого назначения земельного участка.

3. Сроки действия решения местных исполнительных органов районов (городов) о предоставлении соответствующего права на землю от даты принятия решения до начала строительства устанавливаются в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан с учетом нормативной продолжительности проектирования и утверждения проекта в установленном порядке и указываются в разрешительном документе.

4. В случаях невозможности положительного решения о предоставлении соответствующего права на землю местные исполнительные органы районов (городов) обязаны в течение десяти дней с момента обращения ответить заявителю (заказчику) мотивированным отказом с указанием норм (положений, условий, ограничений, сервитутов) законодательства Республики Казахстан, в противоречие с которыми вступает его намерение осуществить данное строительство.

5. Решение местных исполнительных органов районов (городов) о предоставлении соответствующего права на землю и архитектурно-планировочное задание являются основаниями для составления задания заказчиком на проектирование намеченного строительного объекта.

Задание на проектирование составляется заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) и утверждается заказчиком.

Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на выполнение заказа по разработке предпроектной и (или) проектно-сметной документации.

Задание на проектирование должно включать требуемые параметры строительного объекта, иные исходные данные.

6. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в районе предполагаемого строительства по запросу местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения представляют в порядке, установленном уполномоченным органом в области архитектуры, градостроительства и строительства, технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения в запрашиваемых (расчетных) параметрах, требующихся для строительства и устойчивого функционирования введенного впоследствии в эксплуатацию строительного объекта.

Выданные технические условия могут быть изменены в течение периода их действия путем подачи потребителем письменного обращения (заявки, заявления) на новые технические условия.

Проекты наружных инженерных сетей и сооружений, разработанные в соответствии с выданными поставщиками услуг по инженерному и коммунальному обеспечению техническими условиями и прошедшие комплексную вневедомственную экспертизу, дополнительному согласованию с поставщиками услуг по инженерному и коммунальному обеспечению и структурными подразделениями местных исполнительных органов, осуществляющими функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, не подлежат.

7. Установление поставщиками услуг по инженерному и коммунальному обеспечению строительного объекта необоснованных требований об участии (долевом участии) заказчика в расширении (реконструкции, модернизации, техническом перевооружении) объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры при выдаче технических условий не допускается.

В случаях, когда существующий уровень обеспеченности инженерной (коммунальной) инфраструктуры данного населенного пункта или района строительства не позволяет предоставить услуги в запрашиваемых заказчиком параметрах, вопросы о затратах, связанных с расширением (реконструкцией, модернизацией, техническим перевооружением) объектов инфраструктуры для покрытия дополнительных нагрузок подключаемых абонентов, должны решаться между поставщиками (производителями) и заказчиком (потребителем) на договорной и возвратной основах.

8. Местные исполнительные органы столицы, городов республиканского значения, районов (городов областного значения) на основании решения о предоставлении соответствующего права на землю либо имеющегося у заказчика права на землю выдают заказчику архитектурно-планировочное задание с техническими условиями на подключение к источникам инженерного обеспечения и коммунальных услуг и архитектурной концепцией строительства объекта.

До принятия решения выдачи архитектурно-планировочного задания с техническими условиями на подключение к источникам инженерного обеспечения и коммунальных услуг и согласования эскизного проекта проводят соответствующий анализ, в том числе по сведениям информационных систем на отсутствие нарушение норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных статьей 200 настоящего Кодекса.

9. Состав и объем исходных материалов, необходимых для выдачи архитектурно-планировочного задания, устанавливаются государственными нормативными документами.

В случаях, когда для строительства нового или реконструкции (перепланировки, переоборудования, модернизации, реставрации) существующего строительного объекта не требуется отвода (прирезки) земельного участка, а также если для этих целей отсутствует необходимость в подключении к источникам инженерного и коммунального обеспечения, в архитектурно-планировочном задании делается соответствующая запись.

10. Разработанная в соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-планировочным заданием и иными исходными материалами проектно-сметная документация проходит согласование, комплексную вневедомственную экспертизу и утверждение в соответствии с требованиями, установленными государственными нормативными документами.

Экспертиза документации проводится в соответствии с требованиями, установленными главами 15 и 20 настоящего Кодекса.

11. До начала производства строительно-монтажных работ заказчик обязан уведомить органы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль, о начале осуществления деятельности по производству строительно-монтажных работ в порядке, установленном Законом Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях».

При этом не требуется уведомление энергопередающими организациями о начале строительно-монтажных работ по технологическому присоединению к собственным сетям электрических установок с установленной мощностью до 200 кВт субъектов предпринимательства.

12. Процесс строительства сопровождается архитектурно-строительным контролем и надзором в соответствии с нормами главы 8 настоящего Кодекса и внутренним контролем саморегулируемой организации в сфере строительно-монтажных работ.

13) В случаях, когда сроки выполнения работ оказались меньше учтенных в утвержденной проектно-сметной документации, подрядчик сохраняет право на оплату работ по твердой цене, предусмотренной договором (сметой).

14. Завершенный строительством объект подлежит приемке в эксплуатацию в соответствии с нормами главы 24 настоящего Кодекса.

Утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного строительного объекта в эксплуатацию является основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество.

15. Порядок, сроки оформления и выдачи документов, необходимых для строительства новых и изменения существующих строительных объектов, устанавливаются правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства.

16. Для обеспечения безопасности полетов воздушных судов, соблюдения требований безопасности полетов с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье людей и деятельность физических и юридических лиц строительство на приаэродромной территории осуществляется с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Республики Казахстан об использовании воздушного пространства Республики Казахстан и деятельности авиации.

**Статья 132. Гарантийный срок эксплуатации** **строительных объектов**

1. Гарантийный срок эксплуатации строительных объектов устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом, Гражданским кодексом Республики Казахстан, а также договором о долевом участии в жилищном строительстве.

Во всех иных случаях гарантийный срок устанавливается в зависимости от нормативного срока эксплуатации построенного строительного объекта при заключении договора между заказчиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком) на строительство, но не может быть менее пяти лет со дня приемки строительного объекта в эксплуатацию. Данный предел гарантийного срока не распространяется на временные строения и сооружения подсобно-вспомогательного назначения, предназначенные для личного пользования граждан.

Нормы данного пункта не распространяются на строительные материалы, оборудование и конструкции, по которым производителями указаны иные гарантийные сроки эксплуатации.

2. Ответственность по выявленным в течение установленного гарантийного срока несоответствиям и нарушениям возлагается на подрядчика (генерального подрядчика) с обязательствами по их устранению.

3. Если выявленные в течение гарантийного срока несоответствия и нарушения были вызваны несоблюдением правил эксплуатации и содержания строительного объекта либо обстоятельствами, не зависящими от исполнителей строительно-монтажных работ, то последние освобождаются от ответственности.

4. Споры и взаимные претензии по мерам и степени ответственности, связанные с гарантийными сроками эксплуатации строительного объектов, решаются в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

**Статья 133. Качество в строительстве**

1. Нормы и положения, устанавливающие требования к субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в обеспечении надлежащего качества строительства и строительной продукции, регулируются настоящим Кодексом, Гражданским кодексом Республики Казахстан и распространяются на все виды объемных, плоскостных и линейных 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).

2. Безопасность и качество строительных объектов обеспечивается:

1) соблюдением требований безопасности, установленных техническими регламентами и документами по стандартизации на строительную продукцию;

2) лицензированием субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и сертификацией специалистов;

3) экспертизой обоснований инвестиций в строительство и проектно-сметной документацией;

4) архитектурно-строительным контролем и надзором, техническим и авторским надзором;

5) документами по стандартизации продукции, используемой в проектировании и строительстве;

6) аттестацией и аккредитацией испытательно-аналитических лабораторий, сертификацией продукции, используемой в строительстве, а также технической оценкой новой продукции, способов производства, оснастки в строительстве;

7) метрологической деятельностью в проектировании и строительстве;

8) организацией сдачи и приемки завершенных строительством объектов в эксплуатацию;

9) совершенствованием техники и технологии строительства;

10) проведением паспортизации в сейсмоопасных регионах;

11) обследованием и наблюдением за состоянием эксплуатируемых либо законсервированных и иных объектов незавершенного строительства, вмешательством с целью обеспечения нормативных характеристик.

3. На протяжении всего периода строительства (консервации) и срока службы (эксплуатации) строительных объектов обязательно обеспечение собственниками (заказчиками, владельцами, нанимателями, арендаторами) следующих основных характеристик их качества:

1) безопасности при возведении и эксплуатации, включая ведение работ и содержание;

2) соответствия требованиям охраны труда;

3) устойчивости и надежности функционирования;

4) соответствия экологическим требованиям.

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

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

**Статья 134. Обязанности собственников в обеспечении безопасности и качественных характеристик** **строительных объектов**

Собственникам вменяются следующие обязанности, направленные на сохранение основных характеристик объектов, обеспечивающих безопасность и надлежащее их качество при эксплуатации:

1) осуществление работ по восстановлению, усилению, переустройству, перепланировке, переоборудованию, реконструкции, расширению, техническому перевооружению, модификации, реставрации и постутилизации строительного объекта, а также изменению архитектурного облика и (или) градостроительных аспектов объекта только в соответствии с установленным законодательством порядком прохождения разрешительных процедур, строительными, санитарными, противопожарными, противовзрывными, экологическими и другими обязательными нормами и правилами;

2) принятие мер по недопущению разрушения и (или) порчи объекта пользователями (нанимателями, арендаторами);

3) организация проведения комплекса работ по постутилизации строительных объектов на основании выданного решения согласно правилам, утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 135. Обязанности пользователей в обеспечении качественных характеристик** **строительных объектов**

Пользователям (нанимателям, арендаторам) вменяются следующие обязанности, направленные на сохранение основных характеристик строительных объектов, обеспечивающих надлежащее их качество при эксплуатации:

1) использование строительного объекта в целом либо его арендуемой части в соответствии с установленными законодательством правилами (порядком, инструкциями) по их эксплуатации либо условиями договора найма (аренды);

2) своевременное и надлежащее осуществление работ по содержанию и ремонту, возложенных на пользователя (нанимателя, арендатора) по условиям договора найма (аренды);

3) осуществление работ по восстановлению, усилению, переустройству, перепланировке, переоборудованию, реконструкции, расширению, техническому перевооружению, модификации, реставрации, а также изменению архитектурного облика и (или) градостроительных аспектов объекта только с согласия собственника и в соответствии со строительными, санитарными, противопожарными, противовзрывными и другими обязательными нормами и правилами;

4) уведомление собственника о происходящих изменениях характеристик строительного объекта или технических авариях, происшедших при его эксплуатации.

**Глава 22. Особенности проектирования и строительства в сейсмических зонах**

**Статья 136. Сейсмическое зонирование сейсмоактивных территорий**

1. Для снижения ущерба от землетрясений осуществляется сейсмическое зонирование сейсмоактивных территорий, необходимое для планирования застройки.

2. Для каждого вида сейсмического зонирования определяются задачи, учитывающие региональные особенности.

3. В зависимости от задач, объекта и масштаба исследований на территории Республики Казахстан, разрабатываются карты общего сейсмического зонирования и сейсмического микрозонирования, которые выполняются научно-исследовательскими организациями в области фундаментальных и прикладных исследований по проблемам обеспечения сейсмической безопасности.

**Статья 137. Оценка сейсмического риска**

1. Сейсмический риск - вероятность социально-экономического ущерба от возможных землетрясений в соответствии с расчетной сейсмической опасностью территории и уязвимостью строительных объектов.

2. Оценка сейсмического риска осуществляется путем разработки научного прогноза человеческих жертв, материальных и иных потерь, которые могут возникнуть в результате разрушительного землетрясения.

3. Оценка сейсмического риска на территории Республики Казахстан выполняется специализированными научно-исследовательскими организациями, для получения данных о возможной оценке вероятного экономического ущерба, в результате вероятного землетрясения.

4. Карты сейсмического риска являются основой для разработки программы снижения потенциальных последствий от землетрясений.

**Статья 138. Паспортизация существующей застройки**

1. Паспортизация проводится для определения безопасности и качества строительных объектов существующей застройки.

2. Местные исполнительные органы обеспечивают выполнение паспортизации в сейсмоопасных регионах для оценки сейсмической опасности и сейсмостойкости строительных объектов.

3. Паспортизация осуществляется путем проведения предварительного визуального обследования с целью получения полной информации, необходимой для выполнения оценки сейсмической опасности и сейсмостойкости зданий с учетом фактического состояния их конструкций.

4. Паспортизация выполняется специализированными научно-исследовательскими организациями в области сейсмостойкого строительства.

**Статья 139. Оценка сейсмической опасности**

1. Оценка сейсмической опасности осуществляется путем определения вероятности возникновения землетрясения, а также уязвимости строительных объектов (паспортизация).

2. На строительных объектах, отнесенных к первому уровню ответственности, устанавливаются инженерно-сейсмометрические станции для определения динамических параметров в процессе его эксплуатации.

3. Оценка сейсмической опасности включает в себя расчет интенсивности колебаний на поверхности земли и оценку вероятности их возникновения.

4. На основании оценок сейсмической опасности населенных пунктов и уязвимости строительных объектов составляются карты сейсмического риска.

**Глава 23. Особенности индивидуального жилищного строительства**

[**Статья 140. Общие требования к индивидуальному жилому дом**](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1003260#sub_id=30000)**у**

1. Застройщик вправе построить жилой дом по проекту, не нарушающему установленные строительные и другие обязательные нормы и правила и согласованному с местным исполнительным органом города республиканского значения, столицы, района (города областного значения).

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

3. Индивидуальное жилищное строительство финансируется за счет собственных средств застройщика, а также может осуществляться за счет кредитов банков, финансовой помощи предприятий и организаций и других источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

4. Кредиты на строительство индивидуальных жилых домов предоставляются гражданам на условиях, обеспечивающих их возврат, и в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительно-монтажных работ и благоустройства отведенного земельного участка принимаются в эксплуатацию в соответствии с настоящим Кодексом

[**Статья 141. Финансирование строительства и эксплуатации объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур индивидуальной жилой застройки**](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1003260#sub_id=110000)

1. Финансирование строительства и эксплуатации объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, предназначенных для обслуживания территории индивидуальной жилой застройки, а также затраты на развитие источников инженерного обеспечения производятся за счет бюджетных средств, средств предприятий, организаций, а также других источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан. Привлечение средств индивидуальных застройщиков осуществляется только на добровольной основе.

2. Размеры затрат определяются с учетом строительства объектов культурно-бытового обслуживания населения не ниже минимальных норм для данной местности и пропорционально количеству индивидуальных и иных застройщиков.

3. Создание дополнительных элементов социальной и инженерной инфраструктур (по сравнению с нормативными) и осуществление более высоких стандартов обслуживания жителей могут финансироваться за счет средств групп населения и отдельных граждан.

4. Инженерное обустройство территорий в пределах усадебного участка, домостроения и других построек, а также эксплуатация, ремонт и реконструкция (модернизация) этих объектов осуществляется за счет средств застройщиков.

**Глава 24. Приемка строительных объектов в эксплуатацию**

**Статья 142. Общие требования к порядку приемки и ввода** **строительных объектов в эксплуатацию**

1. Приемка построенных строительных объектов регулируется настоящим Кодексом и Гражданским кодексом Республики Казахстан.

2. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного строительного 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.

По истечении установленного срока приемки ввода объекта в эксплуатацию, расходы по содержанию построенного объекта несет заказчик.

При этом полная готовность построенного строительного объекта определяется в соответствии с правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства.

В отдельных случаях, предусмотренных статьей 143 настоящего Кодекса, приемка в эксплуатацию построенного строительного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно.

3. Приемка и ввод в эксплуатацию незаконченных строительных объектов не допускается.

4. Ввод в эксплуатацию незаконченных объектов допускается в части завершенных очередей строительства (в том числе пусковых комплексов и этапов) в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5. Приемка построенного объекта в эксплуатацию оформляется актом. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подлежит утверждению.

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

6. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию подписывается заказчиком, подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими управление проектом, технический надзор и авторское сопровождение, 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 ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

7. В обязанности участников приемки объекта в эксплуатацию входят:

1) установление и документальное подтверждение готовности законченного строительством объекта;

2) оценка соответствия выполненных строительно-монтажных работ и смонтированного технологического, инженерного или иного оборудования утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации, нормативным требованиям (условиям, ограничениям);

3) установление соответствия вводимой в действие мощности (вместимости, пропускной способности) объекта утвержденным в проекте показателям;

4) проведение контрольного опробования и испытаний смонтированного технологического оборудования и инженерных систем;

5) в случае непригодности объекта к эксплуатации представление заказчику соответствующего мотивированного заключения.

8. Подписание акта приемки объекта в эксплуатацию осуществляется после окончательного осмотра объекта и соблюдения требований, установленных настоящей главой.

9. Эксплуатация построенного объекта без утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию не допускается. Допускается эксплуатация промышленных (производственных) объектов на территории специальных экономических зон при проведении пусконаладочных работ. Выпускаемая при пусконаладочных работах продукция, соответствующая требованиям стандартизации и безопасности, реализовывается после утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

10. Основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество является утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию.

11. Заказчик до утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию направляет исполнительную геодезическую съемку фактического положения инженерных сетей и (или) зданий (сооружений) в государственный градостроительный кадастр для регистрации в информационной системе государственного градостроительного кадастра в соответствии Правилами регистрации в базе данных государственного градостроительного кадастра градостроительных проектов, предпроектной и проектно-сметной документации, а также объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 143. Строительные объекты, принимаемые в эксплуатацию собственником самостоятельно**

1. Собственник (заказчик, инвестор, застройщик) самостоятельно осуществляет приемку в эксплуатацию завершенных строительных объектов третьего уровню ответственности, указанных в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса.

2. Нормы настоящей статьи не могут быть применены, если указанные в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса изменения помещений (отдельных частей строительного объекта), а также строительство и эксплуатация перечисленных строительных объектов третьего уровню ответственности ущемляют права других граждан либо противоречат государственным, общественным и (или) частным интересам.

3. Нормы настоящей статьи также не распространяются на объекты:

1) строительство которых финансируется за счет государственных инвестиций либо с их участием;

2) строительство индивидуальных жилых домов выше двух этажей.

4. Порядок приемки, а также форма акта приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно утверждаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

5. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно с приложением исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и/или зданий (сооружений) подлежит обязательному учету местными исполнительными органами, осуществляющими функции в области архитектуры и градостроительства в информационной системе государственного градостроительного кадастра.

**Статья 144. Порядок приемки строительных объектов в эксплуатацию**

1. Приемка строительного объекта от подрядчика (генерального подрядчика) осуществляется заказчиком совместно с авторским сопровождение, техническим надзором и представителем государственного органа архитектурно-строительного контроля.

2. После получения от подрядчика (генерального подрядчика) письменного извещения о готовности объекта к приемке в эксплуатацию заказчик осуществляет приемку объекта в эксплуатацию.

3. Со дня получения извещения от подрядчика (генерального подрядчика) о готовности объекта заказчик запрашивает у подрядчика (генерального подрядчика) и лиц, осуществляющих авторское сопровождение и технический надзор, декларацию о соответствии, заключение о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту.

Подрядчик (генеральный подрядчик) и лица, осуществляющие технический надзор и авторское сопровождение, в течение 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.

Заключение авторского сопровождения о соответствии выполненных работ проекту является основанием для обеспечения поставщиками услуг по инженерному и коммунальному обеспечению доступа к оказываемым ими услугам в соответствии с ранее выданными техническими условиями при проектировании объекта, если это не противоречит действующим нормам и правилам.

4. Заказчик на основании декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту совместно с подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими авторское сопровождение и технический надзор, а также представителем государственного органа архитектурно-строительного контроля, 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).

5. 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.

При устранении выявленных нарушений приемка объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном настоящей статьей.

6. Предоставление заказчику проектно-сметной документации, декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту не снимает с исполнителей подряда на проектные и строительно-монтажные работы, с лиц, осуществляющих авторское сопровождение и технический надзор, ответственности за выполненные работы при проектировании, строительстве, приемке и вводе объекта в эксплуатацию.

**Статья 145. Порядок ведения и учета актов приемки** **строительного объекта в эксплуатацию**

1. Государственная корпорация «Правительство для граждан» в течение одного дня с момента получения от заявителя утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта и исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и (или) строительных объектов, декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту направляет одновременно:

1) в структурное подразделение соответствующего местного исполнительного органа, осуществляющее функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства по месту нахождения объекта, утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта и исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и (или) строительных объектов;

2) в органы государственного архитектурно-строительного контроля по месту нахождения объекта утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта, декларации о соответствии и заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту.

2. Местные исполнительные органы, осуществляющие функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, до истечения одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» проводят сверку на соблюдение заказчиком процедур, определенных правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур, и производят учет акта приемки в эксплуатацию посредством информационной системы государственного градостроительного кадастра.

По итогам сверки в случае установления несоответствия объекта строительства требованиям правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» письменно информируют об этом органы государственного архитектурно-строительного контроля и регистрирующий орган.

В случае отсутствия несоответствия в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» письменно информируют регистрирующий орган.

3. Органы государственного архитектурно-строительного контроля до истечения одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» проводят сверку на предмет соблюдения заказчиком норм и требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе:

1) наличие согласований и соответствие полученных документов утвержденным формам и установленным требованиям правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства;

2) наличие подтверждения уполномоченным государственным органом обеспеченности доступа для маломобильных групп населения;

3) обеспечение к наружным инженерным коммуникациям, обеспечивающие нормальную эксплуатацию строительного объекта и принятые эксплуатационными организациями;

3) соответствие жилых и не жилых помещений, расположенных в жилых домах требованиям по шумоизоляции;

4) наличие исполнительной геодезической съемки фактического положения подземных инженерных сетей и/или строительных объектов;

5) наличие поэтажного плана и (или) плана объекта с экспликацией

6) наличие уведомления о начале строительно-монтажных работ, в том числе обновленных данных обо всех изменениях в период строительства;

7) соблюдение установленных обязанностей, лиц, осуществляющих технический надзор;

8) соответствие технико-экономических показателей утвержденному проекту, прошедшего комплексную вневедомственную экспертизу;

9) наличие регистрации и внесение испольнительной съемки в информационную систему в государственного градостроительного кадастра.

При выявлении нарушений в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» письменно информируют об этом регистрирующий орган с подробным описанием выявленного нарушения.

При наличии достаточных данных, указывающих на нарушение требовании настоящего Кодекса и несоблюдение разрешительных процедур органы государственного архитектурно-строительного контроля применяют меры ответственности в соответствии с нормами Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях в отношении лиц, допустивших нарушение.

В случае отсутствия нарушений в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации «Правительство для граждан» письменно информируют об этом регистрирующий орган.

4. Ответственность за предоставление информации в сроки, установленные в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, возлагается на должностных лиц местных исполнительных органов, осуществляющих функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, а также государственного архитектурно-строительного контроля, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

**Статья 146. Ответственность участников сдачи и приемки в эксплуатацию построенных объектов**

Участники сдачи и приемки в эксплуатацию построенных объектов, включая заказчиков (инвесторов, застройщиков), лицо, осуществляющее авторское сопровождение, ответственных исполнителей подряда на изыскательские, проектные, строительно-монтажные работы, технический надзор, изготовителей и поставщиков строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также службы оперативного надзора за ходом строительства и монтажа оборудования, представитель государственного органа архитектурно-строительного контроля 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 маломобильных групп населения.

**Глава 25. Эксплуатация** **строительных объектов**

**Статья 147. Требования законодательства к эксплуатации строительных объектов**

1. Эксплуатация строительных объектов должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

2. Эксплуатация построенного, реконструированного строительного объекта допускается после ввода объекта в эксплуатацию за исключением случаев, указанных в пункте 3 настоящей статьи, а также акта, разрешающего эксплуатацию строительного объекта, в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

3. В случае, если для строительства, реконструкции строительных объектов не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.

4. В случае капитального ремонта строительного объекта эксплуатация таких строительных объектов допускается после окончания их капитального ремонта.

5. Эксплуатация строительных объектов, в том числе содержание автомобильных дорог, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Республики Казахстан, а также в соответствии с проектной документацией. В случае, если для строительства, реконструкции зданий и сооружений в соответствии с настоящим Кодексом не требуются подготовка проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство, эксплуатация таких зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Республики Казахстан.

6. В целях обеспечения безопасности строительных объектов в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание строительных объектов, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий и сооружений.

7. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием строительных объектов проводится в период эксплуатации таких строительных объектов путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности строительных объектов, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией.

8. Техническое обслуживание строительных объектов, его текущий ремонт проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких строительных объектов. Под надлежащим техническим состоянием строительных объектов понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности строительных объектов, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

9. В случаях, определенных закондательством Республики Казахстана, при проведении текущего ремонта строительных объектов может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций таких строительных объектов (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких строительных объектов.

10. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта.

11. Особенности эксплуатации отдельных видов строительных объектов могут устанавливаться законодательством Республики Казахстан. Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства. Порядок организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для маломобильных групп населения, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Эксплуатация дома блокированной застройки осуществляется с учетом необходимости обеспечения безопасной эксплуатации находящихся в одном ряду домов блокированной застройки, имеющих общие стены с домом блокированной застройки.

12. В случае поступления в местный исполнительный орган по месту нахождения зданий и сооружений заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Республики Казахстан к эксплуатации строительных объектов, о возникновении аварийных ситуаций в строительных объектах или возникновении угрозы разрушения строительных объектов местные исполнительные органы, проводят осмотр строительных объектов в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов и направляют лицам, ответственным за эксплуатацию строительных объектов, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений. Порядок проведения данного осмотра устанавливается законодательством Республики Казахстан.

13. При эксплуатации строительных объектов государственный контроль и надзор осуществляется в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

**Статья 148. Обязанности лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта**

1. В случае, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, является собственник строительного объекта или лицо, которое владеет строительным объектом на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором установлена ответственность такого лица за эксплуатацию строительного объекта, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации строительного объекта на основании договора физическое или юридическое лицо.

2. В случае, если число собственников строительного объекта составляет два и более, решения по вопросам его эксплуатации в целях обеспечения безопасной эксплуатации, в том числе о привлечении на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации строительного объекта, принимаются на общем собрании таких собственников.

3. В случае привлечения в целях обеспечения безопасной эксплуатации строительного объекта на основании договора физического или юридического лица собственник строительного объекта или лицо, владеющее им на ином законном основании, обязаны передать этому лицу результаты инженерных изысканий, проектную документацию, исполнительную документацию.

4. Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния строительного объекта (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием строительного объекта индивидуально для каждого строительного объекта исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.

5. Если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, обязано вести журнал эксплуатации строительного объекта, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга его оснований, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию строительного объекта, о проведении текущего ремонта строительного объекта, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации строительного объекта нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

6. Форма журнала эксплуатации строительного объекта и требования к ведению такого журнала устанавливаются уполномоченным государственным органом в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, иными государственными органами в соответствии с их компетенцией.

7. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, обязано извещать при его эксплуатации о каждом случае возникновения аварийных ситуаций в нем:

1) органы государственного контроля и надзора в случае, если за эксплуатацией строительного объекта в соответствии с законами Республики Казахстан осуществляется государственный контроль и надзор;

2) органы местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в подпункте 1) настоящего пункта;

3) собственника строительного объекта или лицо, владеющее им на ином законном основании, в случае, если лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, является привлеченное на основании договора физическое или юридическое лицо.

8. В случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта, лицо, которое являлось ответственным за его эксплуатацию, обязано передать новому лицу, ответственному за эксплуатацию строительного объекта, в течение десяти дней журнал эксплуатации строительного объекта, выданные уполномоченными государственными органами предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации строительного объекта нарушений, акты проверки выполнения уполномоченными государственными органами указанных предписаний, рекомендации местного исполнительного органа, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту строительного объекта.

9. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории района.

**Статья 149. Приостановление и прекращение эксплуатации строительных объектов**

1. В случаях нарушения при эксплуатации строительных объектов требований технических регламентов, проектной документации, эксплуатация строительных объектов может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательством.

2. Эксплуатация строительных объектов прекращается после их вывода из эксплуатации в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Казахстан, а также в случае их случайной гибели и (или) сноса.

**Статья 150. Признание** **строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

1. Строительный объект может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Признание строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется по результатам обследования его фактического состояния и (или) территории, на которой расположен такой строительный объект.

2. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством Республики Казахстан.

3. Порядок и основания признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Указанный порядок в том числе должен предусматривать:

1) порядок принятия уполномоченным государственным органом, местным исполнительным органом решения о создании межведомственной комиссии в целях проведения оценки фактического состояния строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой объект, порядок формирования указанной комиссии, порядок проведения ее заседаний и порядок оформления ее решений;

2) порядок проведения обследования строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой объект, порядок оценки фактического состояния таких объектов и (или) территории;

3) порядок уведомления собственника строительного объекта, собственников помещений в нем, лица, владеющего строительным объектом, помещением в нем на ином законном основании, о рассмотрении вопроса о признании такого строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

4) порядок и сроки принятия решения о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

**Глава 26. Отнесение объектов незавершенного строительства, строительство или реконструкция которых осуществляются полностью или частично за счет средств бюджета, к объектам незавершенного строительства**

**Статья 151. Основания отнесения объектов незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются полностью или частично за счет средств республиканского и местного бюджета в Республике Казахстан, к объектам незавершенного строительства**

1. Объект незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществляются полностью или частично за счет средств республиканского и местного бюджетов Республики Казахстан и не завершены, признается объектом незавершенного строительства со дня включения сведений о нем в государственный реестр объектов незавершенного строительства, региональные реестры объектов незавершенного строительства по следующим основаниям:

1) срок действия разрешения на строительство истек (при условии, что срок действия такого разрешения на строительство не был продлен в порядке, установленном настоящим Кодексом);

2) со дня отказа в выдаче разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию прошло более двенадцати месяцев (при условии, что основания для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию не устранены, такой объект не введен в эксплуатацию);

3) истек срок действия договора аренды земельного участка, на котором расположен строительный объект, строительство, реконструкция которого не завершены, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком, заключенного с застройщиком, при отсутствии оснований, предусмотренных гражданским, земельным законодательством, для приобретения прав на такой земельный участок в целях завершения строительства, реконструкции строительного объекта;

4) строительство, реконструкция строительного объекта не завершены и возникли ограничения, установленные земельным и иным законодательством Республики Казахстан, являющиеся в соответствии с настоящим Кодексом основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию;

5) в соответствии с бюджетным законодательством Республики Казахстан средства республиканских и местных бюджетов Республики Казахстан не предусмотрены на завершение строительства, реконструкции строительного объекта, строительство, реконструкция которого не завершены, в течение трех лет начиная с последнего года, в котором осуществлялось финансирование таких строительства, реконструкции за счет средств республиканских и местных бюджетов Республики Казахстан, при условии, что такие строительство, реконструкция не осуществляются за счет внебюджетных источников финансирования;

6) в отношении строительного объекта, строительство, реконструкция которого не завершены, и (или) земельного участка, на котором расположен такой объект, наложен арест, запрет совершать определенные действия и (или) избрана мера пресечения в виде залога;

7) вступило в силу решение суда, в том числе о признании строительного объекта самовольной постройкой.

2. Уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства наряду с основаниями, предусмотренными пунктом 1 настоящей статьи, могут быть предусмотрены иные основания отнесения строительных объектов, строительство, реконструкция которых не завершены, к незавершенным объектам строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств республиканского бюджета.

3. Строительные объекты, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств республиканского бюджета и не завершены, относятся к объектам незавершенного строительства, подлежащим включению в государственный реестр объектов незавершенного строительства, указанный в пункте 1 статьи 152 настоящего Кодекса.

4. Нормативными актами местного исполнительного органа наряду с основаниями, предусмотренными пунктом 1 настоящей статьи, могут быть предусмотрены иные основания отнесения строительных объектов, строительство, реконструкция которых не завершены, к объектам незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств местного бюджета.

5. Строительные объекты, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств местного бюджета и не завершены, относятся к объектам незавершенного строительства, подлежащим включению в региональный реестр объектов незавершенного строительства, указанный в пункте 2 статьи 152 настоящего Кодекса

**Статья 152. Реестры объектов незавершенного строительства**

1. Объекты незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств республиканского бюджета, подлежат включению в государственный реестр объектов незавершенного строительства.

2. Нормативным актом местного исполнительного органа может быть предусмотрено ведение регионального реестра объектов незавершенного строительства, в который включаются объекты незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств местного бюджета.

3. Порядок формирования и ведения государственного реестра объектов незавершенного строительства, состав включаемых в него сведений, порядок предоставления таких сведений устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Порядок формирования и ведения регионального реестра объектов незавершенного строительства, состав включаемых в него сведений, порядок предоставления таких сведений устанавливаются нормативным актом местного исполнительного органа.

5. Последствия включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств республиканских и местных бюджетов Республики Казахстан и не завершены, в государственный реестр объектов незавершенного строительства, в региональный реестр объектов незавершенного строительства устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства с учетом требований гражданского и иного законодательства Республики Казахстан.

**Глава 27. Снос строительных объектов**

**Статья 153. Общие положения о сносе строительных объектов**

1. Снос строительного объекта осуществляется на основании решения собственника строительного объекта или застройщика либо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законами Республики Казахстан, на основании решения суда или местного исполнительного органа, если иное не предусмотрено пунктом 2 настоящей статьи.

2. Основанием для сноса строительного объекта, включенного в перечень строительных объектов, подлежащих сносу, является решение о комплексном развитии территории. Принятие решения, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, не требуется.

3. В целях сноса строительного объекта подрядчик (генеральный подрядчик) или заказчик обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу строительного объекта в качестве самостоятельного документа, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи. Подготовка проекта организации работ по сносу строительного объекта осуществляется проектной организацией или специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в реестр специалистов в области архитектурно-строительного проектирования.

4. Подготовка проекта организации работ по сносу строительного объекта не требуется для сноса строительных объектов, указанных в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса. В этом случае подрядчик (генеральный подрядчик) по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу таких строительных объектов.

5. Подготовка проекта организации работ по сносу строительного объекта осуществляется на основании результатов и материалов обследования строительного объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями, требованиями в области охраны окружающей среды, требованиями безопасности деятельности в области использования атомной энергии, требованиями к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности.

6. Требования к составу и содержанию проекта организации работ по сносу строительного объекта устанавливаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

7. В случае, если снос строительного объекта планируется осуществлять с привлечением средств республиканского или местного бюджетов Республики Казахстан, подрядчик (генеральный подрядчик) или заказчик обеспечивает подготовку сметы на снос строительного объекта.

8. В случае, если снос строительного объекта, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной собственности и не предоставленном в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, в соответствии с настоящим Кодексом, иными правовыми актами Республики Казахстан обеспечивается государственным органом или местным исполнительным органом, функции подрядчика (генерального подрядчика) выполняют указанные органы или лица, с которыми указанными органами заключен договор о сносе указанного строительного объекта.

**Статья 154. Осуществление сноса** **строительного объекта**

1. Снос строительного объекта осуществляется в соответствии с проектом организации работ по сносу строительного объекта после отключения строительного объекта от сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с условиями отключения строительного объекта от сетей инженерно-технического обеспечения, выданными организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, а также после вывода строительного объекта из эксплуатации в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

2. Условия отключения строительного объекта от сетей инженерно-технического обеспечения выдаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение не более чем десяти рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче таких условий от застройщика, государственного органа или местного исполнительного органа. Отключение строительного объекта от сетей инженерно-технического обеспечения подтверждается актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения. Порядок отключения строительного объекта от сетей инженерно-технического обеспечения устанавливается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. В процессе сноса строительного объекта принимаются меры, направленные на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному имуществу, окружающей среде, предусматривается устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществляются мероприятия по утилизации строительного мусора.

4. Работы по договорам подряда на осуществление сноса выполняются индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые имеют соответствующие разрешительные документы на осуществление строительно-монтажных работ, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по сносу строительного объектов по договорам подряда на осуществление сноса обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов).

5. Лицом, осуществляющим снос строительного объекта (лицо, осуществляющее снос), может являться подрядчик (генеральный подрядчик) либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на осуществление сноса. Лицо, осуществляющее снос, обеспечивает соблюдение требований проекта организации работ по сносу строительного объекта, технических регламентов, техники безопасности в процессе выполнения работ по сносу строительного объекта и несет ответственность за качество выполненных работ.

6. В целях сноса строительного объекта подрядчик (генеральный подрядчик) или заказчик подает в местный исполнительный орган по месту нахождения строительного объекта уведомление о планируемом сносе строительного объекта не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу строительного объекта. Указанное уведомление должно содержать следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства подрядчика (генерального подрядчика), реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения подрядчика (генерального подрядчика) или заказчика (для юридического лица), бизнес идентификационный номер юридического лица;

3) кадастровый номер земельного участка (при наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве заказчика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о праве заказчика на строительный объект, подлежащий сносу, а также сведения о наличии прав иных лиц на строительный объект, подлежащий сносу (при наличии таких лиц);

6) сведения о решении суда или местного исполнительного органа о сносе строительного объекта либо о наличии обязательства по сносу самовольной постройки в соответствии с законодательством Республики Казахстан (при наличии таких решения либо обязательства);

7) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с подрядчиком (генеральным подрядчиком) или заказчиком.

7. К уведомлению о планируемом сносе строительного объекта, за исключением объектов, указанных в пункте 4 статьи 111 настоящего Кодекса, прилагаются следующие документы:

1) результаты и материалы обследования строительного объекта;

2) проект организации работ по сносу строительного объекта.

8. Подрядчик (генеральный подрядчик) или заказчик после завершения сноса строительного объекта в установленные законом сроки подает в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный строительный объект уведомление о завершении сноса строительного объекта.

9. Акт сноса зданий и сооружений подлежит обязательному учету и регистрации в информационной системе государственного градостроительного кадастра местными исполнительными органами, осуществляющие функции в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 155. Особенности сноса объекта самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями**

1. Снос строительных объектов, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или местного исполнительного органа.

2. Местный исполнительный орган по месту нахождения самовольной постройки в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от государственных органов, уполномоченных на осуществление государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями республиканского и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от местных исполнительных органов, осуществляющих земельный контроль или контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, обязан рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в уполномоченный государственный орган, должностному лицу, в государственное учреждение или местный исполнительный орган, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

3. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или местного исполнительного органа.

4. Снос самовольной постройки осуществляется в соответствии со статьями 153 и 154 настоящего Кодекса. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном главой 21 настоящего Кодекса.

## Раздел 7. Долевое участие в жилищном строительстве

**Глава 28. Организация долевого участия в жилищном строительстве**

**Статья 156. Способы организации долевого участия в жилищном строительстве**

1. Долевое участие в жилищном строительстве организуется одним из следующих способов:

1) получение гарантии Единого оператора;

2) участие в проекте банка второго уровня;

3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома;

4) организация жилищно-строительного кооператива.

2. Допускается изменение способов организации долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с порядком, определенным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

3. Запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства многоквартирных жилых домов в нарушение требований, установленных настоящим Кодексом и отсутствующих в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве, который ведется уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Сделка по привлечению денег физических и юридических лиц для строительства, совершенная в нарушение требований настоящего Кодекса, признается недействительной и квалифицируется в соответствии с Уголовным кодексом Республики Казахстан.

При реализации строительства в нарушение законодательства налагаются ограничения (запрещения) на пользование недвижимым имуществом и на выполнение определенных работ.

4. Споры, вытекающие из случаев не предусмотренных настоящей статьей, по привлечению средств дольщиков рассматриваются в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

5. Действие норм по долевому участию в жилищном строительства не распространяется на отношения, связанные с:

1) государственными закупками;

2) инвестированием в жилищное строительство или организацией строительства юридическими лицами, контрольным пакетом акций которых прямо или косвенно владеет государство, без права реализации квартир и (или) нежилых помещений в строительном объекте до ввода объекта в эксплуатацию, за исключением Единого оператора и уполномоченных организаций;

3) приобретением только юридическими лицами квартир и (или) нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме без права продажи (переуступки прав требований) физическим и (или) юридическим лицам квартир и (или) нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме до ввода его в эксплуатацию.

**Статья 157. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора**

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора застройщик обязан соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт реализованных строительных объектов многоквартирных жилых домов в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах;

2) иметь активы, величина которых должна быть не менее десяти процентов от совокупных активов, остающиеся после вычета краткосрочных и долгосрочных обязательств, за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемного и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства многоквартирного жилого дома до приемки его в эксплуатацию.

2. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома.

Проект строительства многоквартирного жилого дома может предусматривать несколько строительных объектов на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) деньги, планируемые для расходования в соответствии со [статьей](#bookmark=id.41mghml) 181 настоящего Кодекса, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное актами выполненных работ, в объеме не менее пяти процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве собственности, или в объеме не менее десяти процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством;

4) деньги на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

5) договор подряда строительства многоквартирного жилого дома.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

Строительно-монтажные работы на незавершенном строительстве, указанном в подпункте 3) пункта 3 настоящей статьи, должны быть оплачены в полном объеме застройщиком и (или) уполномоченной компанией до подачи заявки Единому оператору и подтверждены актами сверок взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком.

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, Единый оператор проводит проверку документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома в порядке, утвержденном уполномоченным органом, и заключает договор о предоставлении гарантии.

6. Заключенный договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения денег дольщиков и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения на привлечение денег дольщиков от местного исполнительного органа.

7. В целях исполнения требований настоящего Кодекса застройщик и уполномоченная компания представляют Единому оператору посредством информационной системы годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением и ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности в течение действия договора о предоставлении гарантии.

**Статья 158. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня**

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик обязан иметь опыт реализованных строительных объектов многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.

2. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома.

Проект строительства многоквартирного жилого дома может предусматривать несколько строительных объектов на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц, за исключением земельного участка, который может находиться в залоге у банка второго уровня, финансирующего строительство.

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и (или) уполномоченная компания обращаются в банк второго уровня для получения подтверждения банка второго уровня о готовности финансирования строительства многоквартирного жилого дома на сумму, предусмотренную в проектно-сметной документации проекта строительства многоквартирного жилого дома, имеющей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы за вычетом стоимости незавершенного строительства.

В случае готовности финансирования многоквартирного жилого дома банк второго уровня:

выдает уполномоченной компании письменное подтверждение о готовности финансирования строительства многоквартирного жилого дома;

заключает трехсторонний договор с уполномоченной компанией и аккредитованной компанией, которым предусматривается согласие уполномоченной компании на получение аккредитованной компанией информации о проводимых операциях по банковским счетам уполномоченной компании, указанным в пункте 1 статьи 180 настоящего Кодекса.

6. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном [статье](#bookmark=id.2grqrue) 181 настоящего Кодекса.

7. Допускается использование денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом требований, установленных статьей 182 настоящего Кодекса только после получения разрешения на привлечение денег дольщиков.

Банк второго уровня вправе принимать решение о микшировании денежных средств дольщиков с проектным финансированием.

8. Имущество, указанное в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе.

9. При принятии банком второго уровня решения о реализации заложенного имущества, указанного в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, деньги, вырученные от реализации заложенного имущества, направляются на удовлетворение требований дольщиков, предъявивших требование о возврате денег, и банка второго уровня. При недостатке денег, вырученных от реализации заложенного имущества, разница после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяется между дольщиками и банком второго уровня пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

10. Деньги, причитающиеся дольщикам, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество, направляются на счет банковского вклада в соответствии с условием договора о долевом участии в жилищном строительстве.

С момента заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве банк второго уровня признается доверенным лицом дольщиков при обращении взыскания на заложенное имущество и его реализации.

11. С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в многоквартирном жилом доме в порядке, установленном [статьей](#bookmark=id.vx1227) 179 настоящего Кодекса, право залога прекращается.

**Статья 159. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома**

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик обязан в течение последних трех лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан многоквартирные жилые дома общей площадью не менее тридцати шести тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах. При этом учитывается суммарный опыт дочерних организаций застройщика.

2. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома.

Проект строительства многоквартирного жилого дома может предусматривать несколько строительных объектов на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) наличие завершенного строительства каркаса многоквартирного жилого дома, подтвержденного отчетом аккредитованной компании;

4) договор с аккредитованной компанией.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

5. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном [статьей](#bookmark=id.2grqrue) 180 настоящего Кодекса.

6. После получения разрешения на привлечение денег дольщиков уполномоченная компания организует строительство многоквартирного жилого дома способом привлечения денег дольщиков в соответствии с требованиями [статьи 182](#bookmark=id.41mghml) настоящего Кодекса.

7. Имущество, указанное в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе.

8. Передача в залог имущества, указанного в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, не допускается.

9. При неисполнении или ненадлежащем исполнении уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства многоквартирного жилого дома дольщики вправе инициировать процедуру банкротства уполномоченной компании в соответствии с [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31518958#sub_id=840000) Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

10. При банкротстве уполномоченной компании дольщики для завершения строительства многоквартирного жилого дома вправе образовать жилищный строительный кооператив в соответствии с [жилищным законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658#sub_id=520000) Республики Казахстан.

11. С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в многоквартирном жилом доме в порядке, установленном [статьей 179](#bookmark=id.vx1227) настоящего Кодекса, право залога прекращается.

**Статья 160. Организация жилищно-строительного кооператива**

1. Жилищно-строительный кооператив образуется для строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов и действует до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. Строительство многоквартирного жилого дома объединениями граждан в иной форме, чем жилищно-строительный кооператив, не допускается.

3. Образование жилищно-строительного кооператива начинается с проведения учредительного собрания жилищно-строительного кооператива и завершается государственной регистрацией в качестве юридического лица при наличии у одного или нескольких членов жилищно-строительного кооператива соответствующего права на земельный участок, обеспечивающий требуемую площадь на планируемое количество квартир и согласованную с местными исполнительными органами, в соответствии с Земельным кодексом.

4. Граждане могут образовывать инициативные группы по подготовке проведения учредительного собрания жилищно-строительного кооператива и проектов документов, выносимых на его рассмотрение.

5. Учредительное собрание жилищно-строительного кооператива решает следующие вопросы:

1) принимает решение о создании жилищно-строительного кооператива, его наименовании и месте нахождения;

2) определяет предмет и цели деятельности;

3) утверждает устав жилищно-строительного кооператива и учредительный договор;

4) избирает исполнительный, контрольный и иные органы;

 5) определяет сроки и лиц, ответственных за государственную регистрацию;

6) решает иные вопросы, связанные с созданием жилищно-строительного кооператива.

Решение учредительного собрания жилищно-строительного кооператива оформляется протоколом. Протокол учредительного собрания жилищно-строительного кооператива подписывается председателем и секретарем.

Председатель учредительного собрания жилищно-строительного кооператива избирается большинством голосов его участников.

6. Проект строительства многоквартирного жилого дома посредством образования жилищно-строительного кооператива может предусматривать несколько строительных объектов на одном земельном участке.

7. Действие пункта 1 настоящей статьи не распространяется на правоотношения, связанные с малоэтажным строительством.

**Статья 161. Органы управления жилищно-строительным кооперативом**

1. Органами управления жилищно-строительным кооперативом являются:

1) высший орган - общее собрание;

2) исполнительный орган - правление (председатель);

3) контрольный орган - ревизионная комиссия (ревизор).

2. Уставом жилищно-строительного кооператива может быть предусмотрено создание иных органов жилищно-строительного кооператива.

**Статья 162. Условия членства в жилищно-строительных кооперативах**

1. Численность членов жилищно-строительного кооператива при государственной регистрации не может быть менее десяти граждан, достигших совершеннолетия. Жилищно-строительный кооператив не вправе принимать новых членов до согласования эскизного проекта.

2. Прием в жилищно-строительный кооператив новых членов, произведенный с соблюдением требований настоящего Кодекса и устава жилищно-строительного кооператива, оформляется протоколом исполнительного органа и заключением договора участия в жилищно-строительном кооперативе.

Количество членов жилищно-строительного кооператива не должно превышать количество паев в жилищно-строительном кооперативе.

3. Гражданин, желающий стать членом жилищно-строительного кооператива, подает в исполнительный орган жилищно-строительного кооператива заявление в письменной форме о приеме в жилищно-строительный кооператив. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), место жительства и данные документа, удостоверяющего личность.

4. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива в течение десяти дней рассматривает заявление, при принятии положительного решения оформляет протокол и заключает с гражданином от имени жилищно-строительного кооператива договор участия в жилищно-строительном кооперативе, регистрируемый местным исполнительным органом.

5. Зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество не является основанием для отказа в приеме в жилищно-строительный кооператив, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

6. Количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе. Количество паев, которыми владеет член жилищно-строительного кооператива, а также их размеры не ограничиваются, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива.

7. Паем в жилищно-строительном кооперативе признается квартира либо нежилое помещение или парковочное место, передаваемые члену жилищно-строительного кооператива в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

8. В случае смерти члена жилищно-строительного кооператива его наследники имеют первоочередное право на принятие в члены жилищно-строительного кооператива, если иное не предусмотрено уставом жилищно-строительного кооператива. В последнем случае кооператив выплачивает наследникам долю в имуществе жилищно-строительного кооператива, пропорциональную его паю.

9. Внесение паевых взносов осуществляется деньгами в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

10. Затраты на разработку проектно-сметной документации, а также оформление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома включаются в общую стоимость строительства многоквартирного жилого дома и распределяются на всех членов жилищно-строительного кооператива.

11. Внесение членами жилищно-строительного кооператива паевых взносов осуществляется в соответствии с правилами организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива, утвержденными уполномоченным органом, и договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

12. Члены жилищно-строительного кооператива вправе:

1) добровольно выйти в установленном порядке из жилищно-строительного кооператива;

2) участвовать в деятельности жилищно-строительного кооператива, избирать и быть избранными в органы управления жилищно-строительного кооператива, вносить предложения об улучшении деятельности жилищно-строительного кооператива, устранении недостатков в работе его органов управления;

3) получать от органов управления жилищно-строительного кооператива информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией, в порядке, определяемом уставом жилищно-строительного кооператива;

4) обжаловать в суд решения органов управления жилищно-строительного кооператива, затрагивающие их интересы.

13. Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть установлены и иные права членов жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

14. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны:

1) соблюдать устав жилищно-строительного кооператива;

2) выполнять решения общего собрания жилищно-строительного кооператива;

3) выполнять обязательства перед жилищно-строительным кооперативом по участию в его деятельности, определенные уставом жилищно-строительного кооператива;

4) вносить паевые взносы в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

15. Члены жилищно-строительного кооператива могут нести и другие обязанности, предусмотренные уставом жилищно-строительного кооператива, не противоречащие законам Республики Казахстан.

**Статья 163. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива пая**

1. Жилищно-строительный кооператив обязан передать члену жилищно-строительного кооператива его пай не позднее срока, который предусмотрен договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

2. Передача члену жилищно-строительного кооператива его пая в многоквартирном жилом доме осуществляется органом управления жилищно-строительного кооператива на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

3. Член жилищно-строительного кооператива обязан внести полную сумму паевого взноса до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**Статья 164. Финансовая (кредитная) поддержка жилищно-строительных кооперативов**

1. Жилищно-строительные кооперативы могут получать в определенном законодательством Республики Казахстан порядке денежные ссуды и иную финансовую помощь от государства, юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

2. Жилищно-строительные кооперативы могут также получать кредиты на общих основаниях.

**Статья 165. Устав жилищно-строительного кооператива**

1. Жилищно-строительные кооперативы действуют на основании устава, разработанного в соответствии с типовым уставом жилищно-строительного кооператива и принятого на учредительном собрании жилищно-строительного кооператива.

2. Устав жилищно-строительного кооператива должен содержать:

1) наименование, цели и задачи жилищно-строительного кооператива;

2) место нахождения жилищно-строительного кооператива;

3) условия, порядок приобретения и прекращения членства жилищно-строительного кооператива, права и обязанности его членов;

4) порядок внесения паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива;

5) порядок учета членов жилищно-строительного кооператива;

6) порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива;

7) порядок избрания органов управления жилищно-строительного кооператива, срок полномочий и их компетенцию;

8) порядок внесения изменений и дополнений в устав жилищно-строительного кооператива;

9) иные сведения, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Казахстан.

3. В уставе жилищно-строительного кооператива могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

4. Устав жилищно-строительного кооператива должен быть утвержден всеми участниками учредительного собрания жилищно-строительного кооператива.

5. Изменения и дополнения, вносимые в устав жилищно-строительного кооператива, подлежат государственной регистрации.

**Статья 166. Государственная регистрация и осуществление деятельности жилищно-строительного кооператива**

1. Государственная регистрация жилищно-строительного кооператива осуществляется органами юстиции в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.

Жилищно-строительный кооператив осуществляет строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

2. Местом нахождения жилищно-строительного кооператива признается место нахождения постоянно действующего исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

3. При изменении места нахождения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обязан известить органы юстиции.

4. Жилищно-строительный кооператив обладает следующими полномочиями:

1) заниматься деятельностью, направленной исключительно на строительство многоквартирного жилого дома;

2) обжаловать акты государственных органов либо действия (бездействие) их должностных лиц, акты органов местного самоуправления, нарушающие права жилищно-строительного кооператива, в порядке, установленном Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан;

3) осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива.

**Статья 167. Права членов семьи члена кооператива**

1. Круг членов семьи члена жилищно-строительного кооператива определяется в соответствии со статьей 21 Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

2. За супругом члена кооператива может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на паенакопление может быть признано за наследником умершего члена кооператива.

4. Члены семьи члена кооператива, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении используемого помещения такими же правами и обязанностями, как и член кооператива.

Другие члены семьи члена кооператива пользуются правом постоянного проживания (пользования) в помещении члена кооператива.

**Статья 168. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе**

1. Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в случаях:

1) добровольного выхода;

2) утраты или отчуждения права на пай путем продажи, дарения, распоряжения иным образом;

3) исключения по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда;

4) смерти члена жилищно-строительного кооператива, признания его безвестно отсутствующим или объявления умершим в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан;

5) ликвидации жилищно-строительного кооператива.

2. Прекращение членства в жилищно-строительном кооперативе в случае отчуждения или утраты членом жилищно-строительного кооператива права на пай в жилищно-строительном кооперативе оформляется решением исполнительного органа жилищно-строительного кооператива.

Член жилищно-строительного кооператива, право на пай в жилищно-строительном кооперативе которого отчуждено или утрачено в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, информирует об этом орган управления жилищно-строительного кооператива. Данную информацию органу управления жилищно-строительного кооператива могут предоставить лица, получившие право на пай в жилищно-строительном кооперативе.

**Статья 169. Последствия выхода из кооператива**

1. При выходе члена кооператива из его состава, до внесения им полной суммы паевого взноса, преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паенакопления.

2. Член кооператива, выбывший из него, может указать, с согласия члена семьи, имеющего право на часть паенакопления, другое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива.

Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

**Статья 170. Исключение из жилищно-строительного кооператива**

1. Член жилищно-строительного кооператива, допустивший просрочку оплаты паевых взносов более чем на три месяца от предусмотренного договором участия в жилищно-строительном кооперативе срока, может быть исключен из жилищно-строительного кооператива решением общего собрания жилищно-строительного кооператива.

2. Член жилищно-строительного кооператива должен быть извещен в письменной форме путем направления извещения нарочно, заказным письмом с уведомлением о вручении, посредством сотовой связи или электронной почты, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения, не позднее чем за десять календарных дней исполнительным органом жилищно-строительного кооператива о причинах вынесения на общее собрание жилищно-строительного кооператива вопроса о его исключении из жилищно-строительного кооператива. На общем собрании жилищно-строительного кооператива члену жилищно-строительного кооператива должно быть предоставлено право высказать мнение по вопросу исключения его из жилищно-строительного кооператива.

3. В случаях неявки исключаемого члена жилищно-строительного кооператива и отсутствия заявления от него о переносе общего собрания жилищно-строительного кооператива участники общего собрания жилищно-строительного кооператива вправе принять решение об исключении члена жилищно-строительного кооператива без его участия. На общем собрании жилищно-строительного кооператива должно присутствовать более половины членов жилищно-строительного кооператива. Решение общего собрания жилищно-строительного кооператива принимается большинством голосов участников общего собрания жилищно-строительного кооператива. При этом количество голосов у каждого члена жилищно-строительного кооператива при принятии решений пропорционально количеству его паев в жилищно-строительном кооперативе.

4. Решение общего собрания об исключении из жилищно-строительного кооператива члена жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в суд.

**Статья 171. Последствия исключения или добровольного выхода из жилищно-строительного кооператива**

1. При исключении из жилищно-строительного кооператива по решению общего собрания жилищно-строительного кооператива или суда исключенный член жилищно-строительного кооператива самостоятельно реализует или уступает принадлежащий ему пай в жилищно-строительном кооперативе по рыночной стоимости.

В случае если исключенным членом жилищно-строительного кооператива в течение одного месяца не был реализован принадлежащий ему пай, то в дальнейшем реализация пая, принадлежащего исключенному члену жилищно-строительного кооператива, производится исполнительным органом жилищно-строительного кооператива.

2. Член жилищно-строительного кооператива добровольно выходит из жилищно-строительного кооператива при самостоятельной реализации или уступке принадлежащего ему пая в жилищно-строительном кооперативе.

Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в порядке, определенном статьями 168 и 170 настоящего Кодекса.

3. Стоимость пая при реализации не может быть менее суммы денег, предусмотренной договором участия в жилищно-строительном кооперативе, заключенным с исключенным членом жилищно-строительного кооператива.

Деньги, полученные от реализации пая, распределяются в следующем порядке:

возвращаются деньги, внесенные исключенным членом жилищно-строительного кооператива;

жилищно-строительному кооперативу перечисляется сумма задолженности исключенного члена жилищно-строительного кооператива.

4. Сумма, оставшаяся после выплат, указанных в пункте 3 настоящей статьи, распределяется между жилищно-строительным кооперативом и исключенным членом жилищно-строительного кооператива в равных долях.

**Статья 172. Прекращение деятельности жилищно-строительного кооператива**

1. Завершение строительства многоквартирного жилого дома оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с настоящим Кодексом.

Акт приемки объекта в эксплуатацию является основанием для внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений об объекте и (или) его составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество.

2. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

3. Члены жилищно-строительного кооператива обязаны зарегистрировать право собственности на квартиры, нежилые помещения в порядке, определенном для регистрации недвижимости.

4. Право требования по устранению недостатков строительства многоквартирного жилого дома, выявленных в пределах гарантийного срока, возникает у жилищно-строительного кооператива, собственника квартиры, нежилого помещения, объединения собственников имущества, простого товарищества.

Данное положение должно быть предусмотрено в договоре строительного подряда между жилищно-строительным кооперативом и подрядчиком.

5. Жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность после исполнения всех своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

**Глава 29. Договор о долевом участии в жилищном строительстве**

**Статья 173. Договор о долевом участии в жилищном строительстве**

1. [Договор](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39758976) о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной либо электроннойформе, утвержденной уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном статьей 174 настоящего Кодекса.

2. Нормы по заключению договоров о долевом участии в жилищном строительстве распространяются также на контрагентов застройщика и (или) уполномоченной компании в случае расчета с ними долями в многоквартирном жилом доме.

**Статья 174. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также договор об уступке права требования по нему подлежат обязательному учету в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома по представлению уполномоченной компании через Единую информационную систему долевого участия в жилищном строительстве.

2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве через Единую информационную систему долевого участия в жилищном строительстве осуществляется в соответствии с правилами ведения учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним, утвержденными уполномоченным органом.

**Статья 175. Изменение и расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве**

1. В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=4010000) Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома по предоставлению уполномоченной компании с использованием единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве.

2. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия уполномоченной компании с переводом долга на нового дольщика в соответствии с [гражданским законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=3480000) Республики Казахстан в безналичном порядке.

3. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве до момента приемки многоквартирного жилом дома в эксплуатацию.

4. В случае смерти дольщика - физического лица или объявления его умершим права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с [гражданским законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#sub_id=10380000) Республики Казахстан.

5. Расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве возможно по соглашению сторон, а также по инициативе уполномоченной компании по следующим основаниям:

1) при неисполнении дольщиком требований подпунктов 1) и 3) пункта 2 статьи 176 настоящего Кодекса;

2) при приостановлении и консервации строительства многоквартирного жилого дома при чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах (стихийные явления, военные действия, чрезвычайное положение и т.п.);

3) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

В случае расторжения договора о долевом участии в жилищном строительстве внесенная денежная сумма по договору в полном объеме возвращается дольщику не позднее 30 календарных дней с момента расторжения договора долевого участия в жилищном строительстве.

**Статья 176. Права и обязанности дольщика**

1. Дольщик вправе:

1) получить информацию, определенную статьей 191 настоящего Кодекса;

2) уступить права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве в порядке, определенном [гражданским законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=3390000) Республики Казахстан;

3) требовать надлежащего исполнения уполномоченной компанией условий договора о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Дольщик обязан:

1) внести деньги на банковский счет уполномоченной компании в безналичном порядке в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве;

2) своевременно исполнять условия договора о долевом участии в жилищном строительстве;

3) принять долю в многоквартирном жилом доме при наличии зарегистрированного акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в течение тридцати календарных дней с момента получения дольщиком уведомления от уполномоченной компании с подписанием договора о передаче доли;

4) в случае изменения фактического адреса и (или) других персональных данных письменно уведомить уполномоченную компанию об этом в течение тридцати календарных дней.

**Статья 177. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Оплата дольщиком стоимости доли, предусмотренной договором о долевом участии в жилищном строительстве, производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет уполномоченной компании.

2. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в многоквартирном жилом доме в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

В случае неисполнения дольщиком обязательства по принятию доли в многоквартирном жилом доме в течение тридцати календарных дней с момента получения дольщиком уведомления от уполномоченной компании дольщик выплачивает уполномоченной компании неустойку в размере, установленной в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

Указанный срок приостанавливается на период, в течение которого уполномоченная компания рассматривает и/или устраняет замечания дольщика, обнаружившего во время приемки результатов работы отступления от проектно-сметной документации или договора о долевом участии в жилищном строительстве.

3. Обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в многоквартирном жилом доме считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, подписания сторонами [договора](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39758976) о передаче доли в многоквартирном жилом доме, а также проведения мероприятий в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

4. Обязательства подрядчика (генерального подрядчика) по гарантийному сроку считаются исполненными после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия показателей строительства многоквартирного жилого дома, указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном многоквартирном жилом доме до ее фактической передачи дольщику несет уполномоченная компания. После фактической передачи доли в многоквартирном жилом доме риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

**Статья 178. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

2. Уполномоченная компания на условиях, определенных в договоре о долевом участии в жилищном строительстве, распоряжается внесенными для строительства многоквартирного жилого дома деньгами и несет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан или договором о долевом участии в жилищном строительстве, за:

1) целевое и своевременное использование денег дольщиков;

2) соблюдение требований нормативно-технических документов при строительстве объекта;

3) качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;

4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию;

5) передачу дольщику его доли.

3. Уполномоченная компания несет ответственность за выбор подрядчика (генерального подрядчика) путем предъявленных квалификационных требований.

4. Уполномоченная компания обязана уведомить по почте дольщика о неуплате очередного платежа. Такое уведомление должно быть осуществлено заказным письмом с описью вложения или вручено дольщику лично под расписку.

Для признания факта отказа дольщиком от исполнения договорных обязательств необходимо установление наличия:

одного уведомления о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа не менее четырнадцати календарных дней, в случае невнесения первого платежа по договору о долевом участии в жилищном строительстве;

не менее двух уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее одного месяца, в случае уплаты дольщиком менее семидесяти процентов от цены договора о долевом участии в жилищном строительстве;

не менее трех уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее трех месяцев, в случае уплаты дольщиком более семидесяти процентов от цены договора о долевом участии в жилищном строительстве.

5. В случае непринятия дольщиком доли в многоквартирном жилом доме при отсутствии претензий по качеству строительства и наличии зарегистрированного акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в течение тридцати календарных дней с момента получения дольщиком уведомления от уполномоченной компании с подписанием договора о передаче доли уполномоченная компания вправе расторгнуть договор о долевом участии в жилищном строительстве.

Дольщик извещается о расторжении договора о долевом участии в жилищном строительстве в письменной форме путем направления уведомления одним из следующих способов:

нарочно под расписку;

заказным письмом с уведомлением о вручении;

посредством сотовой связи или электронной почты либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование уведомления.

Договор о долевом участии в жилищном строительстве считается расторгнутым со дня получения ответа почтовой или иной организацией связи либо по истечении пяти рабочих дней со дня направления уведомления посредством сотовой связи или электронной почты.

6. В случае неуплаты дольщиком очередного платежа и отсутствия письменного обращения в течение срока, определенного пунктом 4 настоящей статьи, согласно условиям договора о долевом участии в жилищном строительстве уполномоченная компания вправе принять одно из следующих решений:

1) принять финансирование (деньги) от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенных денег);

2) расторгнуть договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев со дня приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию возвратить дольщику вырученные от продажи деньги либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними.

7. В случае приостановления строительства и консервации объекта более чем на шесть месяцев при чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах уполномоченная компания уведомляет дольщиков о расторжении договора о долевом участии в жилищном строительстве в порядке, предусмотренном в пункте 5 настоящей статьи, или применяет положения пункта 12 статьи 181 настоящего Кодекса.

**Статья 179. Передача доли в многоквартирном жилом доме**

1. Уполномоченная компания обязана передать дольщику его долю в построенном многоквартирном жилом доме не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Передача дольщику его доли в многоквартирном жилом доме осуществляется уполномоченной компанией после подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию уполномоченная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в многоквартирном жилом доме дольщикам.

4. Уполномоченная компания обязана направить дольщику письмо о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве и о готовности доли к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве. Письмо должно быть направлено по почте заказным письмом и с уведомлением о получении адресатом почтового отправления или вручено дольщику лично под расписку.

5. Дольщик, получивший письменное уведомление уполномоченной компании о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности доли в многоквартирном жилом доме к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок или, если такой срок не установлен, в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6. Дольщик, обнаруживший во время приемки результатов работы отступления в ней от проектно-сметной документации и договора о долевом участии в жилищном строительстве, вправе потребовать от уполномоченной компании в согласованный сторонами срок устранения выявленных недостатков.

**Глава 30. Порядок и особенности долевого участия в жилищном строительстве**

**Статья 180. Порядок выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков при организации долевого жилищного строительства способом участия в проекте банка второго уровня или после возведения каркаса многоквартирного жилого дома**

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на основании разрешения местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения на привлечение денег дольщиков.

2. Выдача разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляется в соответствии с [з](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31548200)аконодательством Республики Казахстан.

3. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и уполномоченная компания направляют заявление в местный исполнительный орган с приложением копий документов, подтверждающих соответствие требованиям, указанным в [пунктах 1 и 3 статьи](#bookmark=id.3fwokq0) 158 и [пунктах 1 и 3 статьи 159](#bookmark=id.1v1yuxt) настоящего Кодекса (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

4. Местный исполнительный орган в течение восьми рабочих дней с момента получения от застройщика и уполномоченной компании документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, обязан выдать разрешение на привлечение денег дольщиков либо направить письменный мотивированный отказ.

5. Основанием для отказа в выдаче местным исполнительным органом разрешения на привлечение денег дольщиков является несоответствие застройщика и уполномоченной компании одному или нескольким требованиям, установленным [пунктами 1 и 3 статьи 158](#bookmark=id.3fwokq0) и [пунктами 1 и 3 статьи 159](#bookmark=id.1v1yuxt) настоящего Кодекса.

6. Застройщик и уполномоченная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном [законами](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35132264#sub_id=910000) Республики Казахстан.

7. Застройщик и уполномоченная компания вправе повторно подать заявление на выдачу разрешения на привлечение денег дольщиков после устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе.

8. Разрешение на привлечение денег дольщиков выдается местным исполнительным органом на весь период строительства многоквартирного жилого дома до ввода его в эксплуатацию.

9. Приостановление действия и лишение разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляются в соответствии с [з](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31548200)аконодательством Республики Казахстан.

 **Статья 181. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве**

1. Риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ многоквартирного жилого дома несет подрядчик (генеральный подрядчик), за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи.

2. Подрядчик (генеральный подрядчик) вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость строительно-монтажных работ превысила смету не менее чем на десять процентов. В этом случае риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ в сумме, превышающей десять процентов от сметы, несет уполномоченная компания.

3. Оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией производится с банковского счета уполномоченной компании на основании актов выполненных работ, подтвержденных аккредитованной компанией.

Допускается предварительная оплата платежей подрядчику (генеральному подрядчику) по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией строительства при использовании денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом одного из следующих условий:

1) не должна превышать пятидесяти процентов от стоимости договора подряда с уполномоченной компанией при наличии безусловной и безотзывной гарантии банка второго уровня по возврату авансового платежа, являющейся обеспечением надлежащего исполнения обязательств подрядчика (генерального подрядчика);

2) не более двадцати процентов от суммы договора подряда с уполномоченной компанией без обеспечения.

Последующая оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы производится в порядке, определенном статьей 182 настоящего Кодекса, с пропорциональным удержанием выплаченного аванса с актов выполненных работ.

4. Использование денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на цели строительства многоквартирного жилого дома с учетом требований, предусмотренных [статьей 182](#bookmark=id.41mghml) настоящего Кодекса.

5. Собственником объекта незавершенного строительства является уполномоченная компания.

6. Гражданско-правовые сделки с незавершенным строительством по иным обязательствам застройщика и уполномоченной компании, кроме привлечения им банковского займа и получения гарантии Единого оператора, запрещаются.

7. В течение гарантийного срока подрядчик (генеральный подрядчик), застройщик и уполномоченная компания гарантируют сохранение качества показателей многоквартирного жилого дома, указанного в проектно-сметной документации, и возможность эксплуатации многоквартирного жилого дома в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

8. Застройщик и уполномоченная компания обязаны проводить аудит годовой финансовой отчетности.

9. Уполномоченная компания обязана реализовывать единицу площади доли в многоквартирном жилом доме не ниже стоимости, определяемой соотношением проектной стоимости к общей площади многоквартирного жилого дома.

10. Застройщик по обязательствам уполномоченной компании несет субсидиарную ответственность перед дольщиками.

11. Под неисполнением или ненадлежащим исполнением уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства многоквартирного жилого дома, предусмотренных [статьями 158 и 159](#bookmark=id.3fwokq0) настоящего Кодекса, является нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектно-сметной документации строительного объекта.

12. При приостановлении строительства и консервации объекта многоквартирного жилого дома более чем на шесть месяцев, и при условии отсутствия дольщиков по данному проекту и наличия соответствующего уведомления застройщика и уполномоченной компании об этом, Единый оператор принимает решение о расторжении договора о предоставлении гарантии с застройщиком и уполномоченной компанией.

13. Отчуждения незавершенных объектов долевого строительства и их завершение осуществляются в порядке, установленном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

**Статья 182. Обеспечение целевого использования денег в долевом участии в жилищном строительстве**

1. В целях обеспечения целевого использования денег, направленных на строительство многоквартирного жилого дома, уполномоченная компания и подрядчик (генеральный подрядчик) обязаны открыть не более одного текущего счета только в одном банке второго уровня.

Уполномоченная компания вправе открыть в банке второго уровня, в котором открыт текущий счет в национальной валюте:

не более одного текущего счета в иностранной валюте;

не более одного сберегательного счета в национальной валюте.

Допускается осуществление переводов денег между счетами Уполномоченной компании, указанными в настоящем пункте, при условии дальнейшего соблюдения Уполномоченной компанией требований пункта 6 настоящей статьи.

2. Использование денег с текущего счета уполномоченной компании осуществляется в соответствии с условиями договора банковского счета для целей финансирования в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи на основании актов выполненных работ, подтвержденных аккредитованной компанией.

3. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании в соответствии с [подпунктами 3) и 4) пункта 3 статьи 157](#bookmark=id.4f1mdlm) настоящего Кодекса, денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, заемных средств (при наличии) и расходования денег согласно актам выполненных работ или иным финансовым документам в соответствии с проектно-сметной документацией.

В случае необходимости в процессе строительства приобретения материалов, стоимостью выше установленной в смете, допускается без корректировки сметной документации использование уполномоченной компанией следующих средств:

1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Кодекса;

2) денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома.

Для подтверждения стоимости материалов, уполномоченная компания предоставляет соответствующую документацию об изменениях стоимости, утвержденную уполномоченной компанией и застройщиком, и согласованную аккредитованными компаниями, осуществляющими авторский и технический надзоры.

4. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня банковский счет используется для размещения и использования денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

5. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

6. Уполномоченная компания обеспечивает учет денег по банковскому счету в разрезе:

1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Кодекса;

2) денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома.

7. Основанием для зачисления денег дольщика в счет оплаты долей в многоквартирном жилом доме является заключенный [договор](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39758976) о долевом участии в жилищном строительстве.

8. Соблюдение целевого расходования денег уполномоченной компанией обеспечивается их использованием на:

1) строительно-монтажные работы, затраты на управление проектом, авторский и технический надзоры;

2) оплату комиссии по банковским счетам и вознаграждения по обслуживанию банковского займа, а также погашение части основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома, и фактического остатка денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости;

3) выплаты авансов согласно [пункту 3 статьи 181](#bookmark=id.2u6wntf) настоящего Кодекса;

4) иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством многоквартирного жилого дома и реализацией проекта, в размере не более десяти процентов от проектной стоимости, в том числе расходы по рекламе, содержанию управленческого персонала, коммунальным услугам, телекоммуникационным услугам, затраты, связанные с арендой офиса, расходы на изготовление технических паспортов по контролю качества, лабораторные испытания, уплату налогов и других обязательных платежей в бюджет, выплаты обязательных пенсионных взносов и обязательных профессиональных пенсионных взносов, взносов на обязательное социальное медицинское страхование в Фонд социального медицинского страхования.

9. Денежные взаиморасчеты между уполномоченной компанией и ее подрядчиком (генеральным подрядчиком) до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию осуществляются исключительно через банковский счет.

10. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков аккредитованная компания в течение трех рабочих дней информирует Единый оператор, местный исполнительный орган или банк второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

Застройщик и (или) уполномоченная компания, подрядчик (генеральный подрядчик) обязаны в течение трех рабочих дней возместить на банковский счет уполномоченной компании сумму, использованную не по целевому назначению, при этом аккредитованная компания обязана подтвердить данный факт и представить документы, подтверждающие правомерность исполнения платежных документов уполномоченной компании.

11. Деньги уполномоченной компании, размещенные на банковском счете, не могут быть предметом иных гражданско-правовых сделок застройщика или уполномоченной компании, не предусмотренных настоящим Кодексом, с третьими лицами до приемки строящегося многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а в случае получения гарантии Единого оператора и возникновения в последующем гарантийного случая, до полного возмещения затрат Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома.

**Статья 183. Особенности деятельности аккредитованных компаний в сфере долевого участия в жилищном строительстве и сертифицированных экспертов**

1. Деятельность аккредитованная компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве и сертифицированных экспертов осуществляется в соответствии с [правилами](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31683647) оказания инжиниринговых услуг в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Аккредитованная компания осуществляет мониторинг за ходом строительства, целевым использованием денег дольщиков, проверку объемов выполненных работ в пределах проектной стоимости.

3. Аккредитованная компания обязана ежемесячно представлять отчет посредством информационных систем согласно форме, утвержденной уполномоченным органом, о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома в местный исполнительный орган вне зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве, а также Единому оператору или в банк второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

4. Руководители аккредитованной компании, сертифицированные эксперты и специалисты, осуществляющие контроль за целевым использованием денег, для оказания инжиниринговых услуг по проекту строительства не должны быть аффилиированными по отношению к руководству Единого оператора, застройщика, уполномоченной компании, подрядчика (генерального подрядчика) данного строительного проекта.

5. Руководство аккредитованной компании и сертифицированные эксперты обязаны соблюдать конфиденциальность, служебную и коммерческую тайну, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

6. Сертифицированному эксперту запрещается:

1) осуществлять инжиниринговые услуги, если сертифицированный эксперт принимал участие в разработке проектно-сметной документации данного строительного проекта;

2) находиться в течение трех последних лет в трудовых, финансовых или прочих зависимых отношениях с застройщиком, уполномоченной компанией, Единым оператором и с иными участниками долевого участия в жилищном строительстве, за исключением дольщиков.

7. Аккредитованная компания обязана соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт оказания инжиниринговых услуг по введенным в эксплуатацию строительным объектам на территории Республики Казахстан с предоставлением не менее трех отзывов от заказчиков об оказанных инжиниринговых услугах;

2) иметь в своем составе не менее трех сертифицированных экспертов на право осуществления инжиниринговых услуг в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) иметь в штате специалиста (специалистов) для осуществления контроля за целевым использованием денег.

8. Аккредитованная компания обязана осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по исполнению обязательств, которые определяются соглашением сторон.

**Статья 184. Информация, предоставляемая уполномоченной компанией**

1. Уполномоченная компания предоставляет для ознакомления физическим и юридическим лицам, обратившимся в целях заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию:

1) о наименовании и юридическом адресе застройщика и уполномоченной компании;

2) о наличии справки, подтверждающей государственную регистрацию (перерегистрацию);

3) о наличии договора о предоставлении гарантии, заключенного с Единым оператором, и его основных условиях в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора;

4) о наличии разрешения местного исполнительного органа на привлечение денег дольщиков в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня или способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома;

5) о реализованных застройщиком проектах строительства многоквартирных жилых домов;

6) о многоквартирном жилом доме, предполагаемом к строительству;

7) о наличии документа, подтверждающего соответствующее право уполномоченной компании на земельный участок.

2. Информация о строительном объекте включает:

1) уведомление о начале строительно-монтажных работ;

2) указание места расположения и описание объекта в соответствии с проектно-сметной документацией;

3) сведения о сроках его завершения;

4) основные сведения о подрядчике (генеральном подрядчике), включая наименование, опыт работы в данной сфере, наличие лицензии, информацию о сданных в эксплуатацию строительных объектах, где он действовал в качестве подрядчика (генерального подрядчика).

3. Уполномоченная компания на собственном интернет-ресурсе размещает сведения о:

1) наименовании строительного объекта и его месте расположения;

2) ходе строительства, подтвержденном фотоотчетом, обновляемым не реже одного раза в месяц;

3) сроках завершения строительства;

4) цене реализации одного квадратного метра доли в многоквартирном жилом доме, соответствующей требованиям пункта 9 статьи 181 настоящего Кодекса.

4. В случае предоставления уполномоченной компанией неполной и недостоверной информации, установленной настоящим Кодексом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании договора о долевом участии в жилищном строительстве недействительным.

5. Информация, подлежащая предоставлению в соответствии с настоящей статьей, должна соответствовать требованиям [законодательства](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1008034) Республики Казахстан.

**Статья 185. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве**

1. Размещение рекламы о продаже квартир, жилых и нежилых помещении, в том числе долей и паев, кладовок и парковочных мест в многоквартирном жилом доме до ввода объекта в эксплуатацию допускается исключительно при указании юридическим лицом номера и даты выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков, выданного местным исполнительным органом, или гарантии Единого оператора жилищного строительства.

2. Не допускается размещение рекламы многоквартирного жилого дома на этапе строительства в случае его отсутствия в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве.

3. В рекламе должна содержаться информация о застройщике и уполномоченной компании.

4. Текст рекламы должен соответствовать требованиям Закона Республики Казахстан «О языках в Республике Казахстан». Перевод содержания рекламы не должен искажать ее основной смысл.

**Глава 31. Единый оператор**

**Статья 186. Единый оператор**

1. Одним из видов деятельности Единого оператора является предоставление гарантий на завершение строительства многоквартирного жилого дома.

Единый оператор наряду с деятельностью и операциями, предусмотренными [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035) Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества, вправе осуществлять следующие виды деятельности:

гарантирование ипотечных займов (ипотечных жилищных займов), арендных платежей, взносов по накоплениям жилищных строительных сбережений;

гарантирование займов (кредитов) на приобретение доли в многоквартирном жилом доме;

финансирование и реализация инвестиционных проектов;

имущественный наем (аренда) объектов недвижимости, в том числе с правом последующего выкупа;

деятельность, возложенная на Единого оператора [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и уставом.

2. Финансирование и материально-техническое обеспечение деятельности Единого оператора осуществляются за счет гарантийных взносов и иных источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

**Статья 187. Задачи и функции Единого оператора**

1. Основными задачами Единого оператора являются:

1) обеспечение стабильности и эффективности системы гарантирования долевого участия в жилищном строительстве;

2) защита прав и законных интересов дольщиков при наступлении гарантийного случая;

3) иные задачи, осуществляемые в целях стимулирования рынка долевого жилищного строительства.

2. Для выполнения основных задач Единый оператор выполняет следующие функции:

1) рассматривает заявку застройщика и его уполномоченной компании по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора;

2) гарантирует завершение строительства многоквартирного жилого дома, приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передачу долей в многоквартирном жилом доме дольщикам;

3) проводит анализ отчетов аккредитованной компании;

4) формирует и управляет резервом, предназначенным для урегулирования гарантийных случаев, за счет гарантийных взносов;

5) взаимодействует с участниками долевого участия в жилищном строительстве и местными исполнительными органами по вопросам, относящимся к компетенции Единого оператора;

6) предоставляет участникам долевого жилищного строительства возможность осуществить закуп строительных материалов (при их наличии) в информационной системе закупок строительных материалов, а также закуп товаров и оборудования, необходимых для строительства многоквартирного жилого дома, в том числе участниками специальной экономической зоны;

7) иные функции для выполнения задач, определенных настоящим Кодексом .

**Статья 188. Права и обязанности Единого оператора**

1. Единый оператор вправе:

1) иметь беспрепятственный доступ на территорию строительного объекта с предварительным уведомлением уполномоченной компании не позднее одного рабочего дня до предполагаемой даты посещения объекта с соблюдением требований [законодательства](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38910832#sub_id=1800000) Республики Казахстан по охране труда и технике безопасности;

2) запрашивать у застройщика, уполномоченной компании любую информацию по строительству многоквартирного жилого дома, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве, и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных настоящим Кодексом;

3) согласовать изменения в проектно-сметной документации;

4) осуществлять функции временного управляющего в соответствии с [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31518958#sub_id=880000) Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве в отношении застройщика - должника;

5) организовать продажу нереализованных долей в многоквартирном жилом доме, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по основаниям, определенным в [пункте 3 статьи](#bookmark=id.19c6y18) 195 настоящего Кодекса;

7) предъявлять требования к застройщику, уполномоченной компании о возмещении расходов Единого оператора, затраченных на завершение строительства многоквартирного жилого дома, при наступлении гарантийного случая, после приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

8) осуществлять иные права, не противоречащие целям и задачам, определенным настоящим Кодексом.

2. Единый оператор обязан:

1) организовать мероприятия по завершению строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая;

2) заключать договор о предоставлении гарантии с уполномоченной компанией и застройщиком при положительном рассмотрении заявки;

3) в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан заключить договор с аккредитованной компанией, соответствующей требованиям, установленным в пункте 7 статьи 183 настоящего Кодекса, для оказания аккредитованной услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве для обеспечения контроля за ходом строительства, соблюдения государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также целевого использования денег в соответствии с проектно-сметной документацией, а по объекту, по которому уполномоченной компанией строительство начато (ведется) на момент подачи заявки на получение гарантии - заключить трёхстороннее соглашение к заключенному между уполномоченной и аккредитованной компаниями договору;

4) вести реестр договоров о предоставлении гарантии;

5) извещать местный исполнительный орган о фактах нарушения застройщиком, уполномоченной компанией и аккредитованной компанией требований законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве не позднее одного рабочего дня с момента выявления нарушения;

6) размещать информацию о ходе строительства многоквартирного жилого дома, в том числе отчеты аккредитованной компании, на собственном интернет-ресурсе;

7) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном интернет-ресурсе на государственном языке в порядке, определенном внутренними документами Единого оператора;

8) размещать на своем интернет-ресурсе документы, определяющие процесс выдачи гарантии;

9) проводить оценку сметной документации на этапе проверки документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома;

10) проводить анализ информации, которая публикуется в открытом доступе на интернет-ресурсах, по объектам строительства многоквартирного жилого дома на наличие договора о предоставлении гарантии с Единым оператором или разрешения на привлечение денег дольщиков местным исполнительным органом в открытых источниках информации с дальнейшей публикацией результатов проведенного анализа на собственном интернет-ресурсе ежемесячно;

11) выполнять иные обязанности, не противоречащие целям и задачам, определенным настоящим Кодексом.

**Статья 189. Требования, предъявляемые к Единому оператору**

1. Для целей обеспечения финансовой устойчивости Единый оператор соблюдает норматив достаточности капитала, установленный нормативным правовым актом уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. При ожидаемом изменении значения норматива, указанного в пункте 1 настоящей статьи, в сторону ухудшения и достижении порогового значения уставный капитал Единого оператора должен быть увеличен в соответствии с процедурами, установленными законодательством Республики Казахстан.

3. Единый оператор формирует систему управления рисками и внутреннего контроля.

4. Единый оператор имеет программно-технические средства и иное оборудование, необходимые для осуществления основной деятельности.

5. Единый оператор обязан проводить аудит годовой финансовой отчетности.

**Статья 190. Резерв Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев**

1. Для осуществления деятельности по обеспечению гарантии по завершению строительства многоквартирных жилых домов, предусмотренной настоящим Кодексом, Единый оператор формирует резерв на урегулирование гарантийных случаев за счет:

1) части гарантийных взносов уполномоченных компаний;

2) денег, полученных Единым оператором в порядке удовлетворения требований по выплатам по завершению строительства многоквартирных жилых домов;

3) части инвестиционного дохода, полученного от инвестирования активов Единого оператора в финансовые инструменты (депозиты, ценные бумаги и другие).

2. Средства резерва на урегулирование гарантийных случаев могут быть использованы исключительно в целях осуществления расходов, связанных с исполнением обязательств Единого оператора по договорам о предоставлении гарантии.

3. Требования к формированию, методике расчета и целевому размеру резерва на урегулирование гарантийных случаев устанавливаются [нормативными правовыми актами](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39946622) уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

4. При недостаточности средств резерва на урегулирование гарантийных случаев Единый оператор вправе использовать средства уставного капитала.

**Статья 191. Гарантийный взнос**

1. Гарантийный взнос уплачивается единовременно.

Гарантийный взнос устанавливается в соответствии с [методикой](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36224526#sub_id=100) определения размера гарантийного взноса, утвержденной уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2. Гарантийный взнос, уплаченный уполномоченной компанией в соответствии с договором о предоставлении гарантии, возврату не подлежит.

3. При удорожании проектной стоимости в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации на десять и более процентов в течение действия договора о предоставлении гарантии сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру, а также сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру при удорожании проектной стоимости в связи с:

1) удорожанием проекта на стоимость устройства наружных инженерных сетей;

2) общим удорожанием материалов и работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

4. При досрочном расторжении договора о предоставлении гарантии Единый оператор возвращает часть гарантийного взноса уполномоченной компании равной величине, исчисляемой пропорционально не истёкшему на дату расчета сроку действия гарантии по договору о предоставлении гарантии.

При этом договор о предоставлении гарантии может быть расторгнут только после расторжения всех договоров о долевом участии в жилищном строительстве и возврате внесенных денежных сумм по договору о долевом участии в жилищном строительстве дольщикам.

**Глава 32. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве с участием Единого оператора жилищного строительства**

**Статья 192. Заявка на заключение договора о предоставлении гарантии**

Застройщик и уполномоченная компания для осуществления строительства многоквартирного жилого дома за счет привлечения денег дольщиков обращаются Единому оператору с заявкой о заключении договора о предоставлении гарантии через информационную систему Единого оператора. Рассмотрение заявки осуществляется Единым оператором в соответствии с [порядком рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34549978), утвержденного уполномоченным органом и размещенного на интернет-ресурсе Единого оператора.

**Статья 193. Рассмотрение заявки**

1. Рассмотрение заявки Единым оператором предусматривает следующие этапы:

1) проверка полноты представленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома;

2) принятие решения о заключении либо об отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.

2. Решение Единого оператора о заключении либо мотивированный отказ в заключении договора о предоставлении гарантии основывается на результатах проверки представленных документов.

3. Единый оператор обязан отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по одному или нескольким из следующих оснований:

1) несоответствие застройщика, уполномоченной компании требованиям, установленным настоящим Кодексом;

2) несвоевременное заключение застройщиком, уполномоченной компанией договоров, указанных в пункте 5 настоящей статьи, с Единым оператором;

3) наличие непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет;

4) наличие судебных решений о возбуждении производства о реабилитации или банкротстве в отношении застройщика, уполномоченной компании;

5) по результатам проверки документов и/или неполного комплекта документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома в порядке, утвержденном уполномоченным органом.

6) в случае отрицательной рентабельности проекта строительства многоквартирного жилого дома, определяемой в порядке, утвержденном уполномоченным органом;

7) в случае если за последние три года до даты подачи заявки на получение гарантии Единого оператора по проекту застройщика, уполномоченной компании при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома Единым оператором был объявлен гарантийный случай;

8) принятие решения о заключении договора о предоставлении гарантии может повлечь за собой нарушение Единым оператором коэффициента максимального риска на одного заемщика (группы заемщиков) k2, установленного нормативным правовым актом государственного органа, осуществляющего государственное регулирование, контроль и надзор финансового рынка и финансовых организаций.

4. Срок рассмотрения заявки не должен превышать двадцать рабочих дней со дня обращения застройщика и уполномоченной компании о заключении договора о предоставлении гарантии. При наличии замечаний по рассматриваемой заявке Единый оператор вправе направить на доработку соответствующие документы с предоставлением срока не менее десяти рабочих дней для устранения замечаний. При этом срок рассмотрения заявки приостанавливается на срок, в течение которого уполномоченная компания фактически исправила замечания Единого оператора, но не более десяти рабочих дней.

Застройщик и уполномоченная компания вправе отозвать заявку по собственному желанию до принятия решения Единым оператором с правом повторного обращения к Единому оператору о заключении договора о предоставлении гарантии. При этом, комиссия за рассмотрение заявки не возвращается.

5. При принятии Единым оператором решения о заключении договора о предоставлении гарантии договор об оказании инжиниринговых услуг в долевом жилищном строительстве, договор залога земельного участка вместе с незавершенным объектом строительства, указанного в [подпункте 1) пункта 3 статьи 157](#bookmark=id.3tbugp1) настоящего Кодекса, с уполномоченной компанией, договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании с застройщиком по формам, утвержденным уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства должны быть заключены до заключения договора о предоставлении гарантии.

При этом договор о долевом участии в жилищном строительстве, проектно-сметная документация проекта строительства многоквартирного жилого дома, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями договора о предоставлении гарантии.

**Статья 194. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома**

1. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома проводится с целью оценки застройщика и уполномоченной компании на соответствие требованиям, установленным [статьей 157](#bookmark=id.28h4qwu) настоящего Кодекса.

2. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома включает в себя финансовую и юридическую оценку, порядок проведения которых устанавливается настоящим Кодексом.

3. Финансовая оценка предусматривает:

1) анализ финансовой отчетности, расчет основных показателей, характеризующих финансовое состояние уполномоченной компании и застройщика;

2) анализ источников финансирования проекта;

3) оценка адекватности ценовой политики уполномоченной компании, включающая сравнительный анализ не менее трех строительных объектов строительства многоквартирного жилого дома в разрезе города, районов, класса, соответствующих указанным характеристикам.;

4) сопоставление выполненных работ на незавершенном объекте строительства в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Сопоставление выполненных работ по актам с фактически выполненными работами на объекте производится после обмера выполненных объемов работ и обследования аккредитованной компанией без лабораторных исследований смонтированных конструкций на предмет наличия дефектов;

5) оценка полноты необходимых работ для завершения строительства;

6) анализ обоснованности бюджета (сметы) строительства: объемов и стоимости строительства.

4. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту проводятся путем:

1) обзора правоустанавливающих документов застройщика и уполномоченной компании;

3) анализа правоустанавливающих документов на имущество уполномоченной компании, предполагаемое к передаче в доверительное управление в соответствии с настоящей статьей;

5) наличия необходимых разрешительных документов уполномоченной компании и подрядчика (генерального подрядчика);

6) анализа основных положений договора строительного подряда уполномоченной компании с подрядчиком (генеральным подрядчиком);

7) наличие или отсутствие вступивших в законную силу судебных решений и неисполненных судебных решений о взыскании на сумму свыше 6 месячных расчетных показателей;

8) изучения информации об уполномоченной компании и застройщике из официально признанных источников о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

**Статья 195. Договор о предоставлении гарантии**

1. Договор о предоставлении гарантии заключается в письменной форме на основании типового договора, утвержденного уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и считается заключенным с момента оплаты гарантийного взноса.

2. Обязательными условиями договора о предоставлении гарантии в соответствии с нормами настоящего Кодекса являются:

1) объект гарантии - предмет договора;

2) условия предоставления гарантии;

3) размер гарантийного взноса;

4) гарантийный случай и ответственность по гарантии;

5) порядок исполнения обязательств Единым оператором;

6) права и обязанности Единого оператора;

7) права и обязанности застройщика, уполномоченной компании;

8) ответственность застройщика, уполномоченной компании.

3. Заключенный договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения денег дольщиков.

**Статья 196. Обеспечение обязательств по договору о предоставлении гарантии**

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика и уполномоченной компании по договору о предоставлении гарантии Единый оператор заключает с уполномоченной компанией договор залога земельного участка с незавершенным объектом строительства, а также с застройщиком договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

После подписания договора о предоставлении гарантии Единого оператора, не допускается совершение сторонами каких-либо действий, связанных с перезалогом и/или высвобождением с залога земельного участка с незавершенным объектом строительства.

2. В целях исполнения Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии Единый оператор заключает с застройщиком договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании с отлагательным условием. Такой договор доверительного управления вступает в силу в случае наступления гарантийного случая.

Передача предмета доверительного управления Единому оператору производится путем регистрации договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании у профессионального участника рынка ценных бумаг, осуществляющего деятельность по ведению системы реестров держателей ценных бумаг (ведению реестра участников) уполномоченной компании, на основании подписанного уполномоченным лицом Единого оператора акта приема-передачи предмета доверительного управления и направленного профессиональному участнику рынка ценных бумаг, осуществляющему деятельность по ведению системы реестров держателей ценных бумаг (ведению реестра участников) уполномоченной компании, одностороннего приказа Единого оператора на регистрацию договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании.

3. К отношениям, вытекающим из договоров залога, возникающим на основании настоящего Кодекса, применяются положения Гражданского кодекса Республики Казахстан с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

4. На имущество, являющееся предметом договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) с отлагательным условием согласно настоящему Кодексу, не допускаются наложение обременения, обращение взыскания в рамках деятельности застройщика, уполномоченной компании.

5. Имущество, являющееся предметом договора доверительного управления с отлагательным условием согласно настоящему Кодексу, не может быть включено в имущественную массу при несостоятельности застройщика в соответствии с [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31518958) Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

6. При наступлении гарантийного случая и до окончания действия договора о предоставлении гарантии на имущество уполномоченной компании не допускаются наложение обременения, обращение взыскания, присуждение имущества уполномоченной компании или его стоимости в рамках деятельности уполномоченной компании, а в отношении уполномоченной компании не допускается обязание совершить определенные действия.

**Статья 197. Порядок взаимодействия с Единым оператором**

1. Заключенный договор о предоставлении гарантии с Единым оператором является основанием для заключения уполномоченной компанией договоров о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками и привлечения денег дольщиков.

2. Для обеспечения осуществления инжиниринговых услуг Единый оператор заключает договор с аккредитованной компанией, соответствующей требованиям [пункта 7 статьи 173](#bookmark=id.nmf14n) настоящего Кодекса.

**Статья 198. Гарантийный случай**

1. Решение Единого оператора о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

1) мониторинга строительства многоквартирного жилого дома;

2) ежемесячных и иных отчетов аккредитованной компании;

3) информации, полученной от уполномоченной компании, уполномоченного органа;

4) письменного обращения дольщика (дольщиков).

2. При поступлении информации о возможном наступлении гарантийного случая Единый оператор:

1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома в срок не позднее десяти рабочих дней со дня поступления информации;

2) направляет запрос застройщику, уполномоченной компании о разъяснении указанной информации в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления информации.

Застройщик, уполномоченная компания предоставляют разъяснения, возражения (при наличии) с приложением подтверждающих документов в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса Единого оператора.

3. В случае установления факта наступления гарантийного случая Единый оператор в течение трех рабочих дней принимает решение о признании гарантийным случаем одного или нескольких из следующих случаев:

1) нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектно-сметной документации строительного объекта;

2) использование денег в нарушение требований [статьи 182](#bookmark=id.41mghml) настоящего Кодекса, не возмещенных застройщиком и (или) уполномоченной компанией, подрядчиком (генеральным подрядчиком) на банковский счет уполномоченной компании в течение пятнадцати рабочих дней со дня установления аккредитованной компанией указанного факта;

3) признание застройщика банкротом в соответствии с [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31518958) Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома.

4. При положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Единый оператор уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации.

**Статья 199. Порядок исполнения Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии**

1. Единый оператор не позднее следующего рабочего дня после принятия решения о наступлении гарантийного случая, осуществляет следующие мероприятия:

1) уведомляет о наступлении гарантийного случая уполномоченный орган, местный исполнительный орган и участников долевого участия в жилищном строительстве;

2) при наличии оснований, определенных уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, принимает решение о замене подрядчика (генерального подрядчика) путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим подрядчиком (генеральным подрядчиком), который выбирается Единым оператором в порядке, утверждаемом уполномоченным органом;

3) уведомляет застройщика и уполномоченную компанию о вступлении в силу договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

4) уведомляет банк второго уровня в случае принятия решения о замене руководства уполномоченной компании с приложением подтверждающих документов о назначении, а также документов с образцами подписей, копий документов, удостоверяющих личность лиц, уполномоченных подписывать платежные документы при совершении операций, связанных с ведением банковского счета уполномоченной компании в банке второго уровня, согласно договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

5) финансирует завершение строительства многоквартирного жилого дома на цели, предусмотренные пунктом 8 статьи 182 настоящего Кодекса, за счет средств Единого оператора путем предоставления уполномоченной компании и/или дольщикам финансирования на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности собственных средств уполномоченной компании, в соответствие с внутренними документами Единого оператора;

6) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в многоквартирном жилом доме.

2. В случае полного возмещения затрат Единого оператора из средств уполномоченной компании действие договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании в соответствии с требованиями настоящего Кодекса прекращается.

3. В случае недостаточности средств уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома обязанность по их возмещению несет застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

4. В случае недостаточности средств застройщика для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 1, 2, 3 настоящей статьи, Единый оператор инициирует процедуру банкротства застройщика в соответствии с [законодательством](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31518958#sub_id=840000) Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

5. На требования Единого оператора по ненадлежащему исполнению договора о предоставлении гарантии сроки исковой давности не распространяются.

## Раздел 8. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Переходные и заключительные положения

### Глава 33. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

**Статья 200. Ответственность субъектов за нарушение законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Нарушения норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, допущенные ее субъектами, влекут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан.

К указанным нарушениям относятся:

1) осуществление лицензируемых видов деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства без лицензии;

2) отклонение от утвержденного функционального назначения территорий, градостроительных регламентов, установленного режима в зонах особого градостроительного регулирования;

3) отклонение и несоответствие проекта детальной планировки или проектов застройки утвержденному генеральному плану;

4) отклонение от установленного в законодательном порядке выбора и предоставления (разрешения на использование), а также изъятия земельных участков для градостроительных целей, связанных с обеспечением государственных нужд;

5) отклонение от установленного порядка разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, равно как и отклонение от утвержденной в установленном законодательством Республики Казахстан порядке документации либо внесение в нее изменений без разрешения утвердившей инстанции;

6) отклонение от установленного порядка разработки, экспертизы и утверждения проектно-сметной документации, равно как и отклонение от утвержденной в установленном законодательством Республики Казахстан порядке документации либо внесение в нее изменений без разрешения утвердившей инстанции;

7) [производство строительно-монтажных работ без уведомления органов](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=4630000), осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, в порядке, установленном [законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31548200) Республики Казахстан в сфере разрешении и уведомлении;

8) [осуществление строительства без](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=3210000) авторского сопровождения и технического надзора в случаях, когда настоящим Кодексом [предусматривается их обязательность](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035#sub_id=340000);

9) осуществление строительства (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов с нарушением требований утвержденных строительных норм, которые могут повлечь за собой снижение и потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, ухудшение эксплуатационных качеств возводимых объектов, отрицательное влияние на окружающую среду;

10) [самовольное строительство](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=3120000), равно как и изменение архитектурного облика, перепланировка (переоборудование, перепрофилирование) строительных объектов, отдельных помещений и (или) частей строительных объектов;

11) [отклонение от установленных](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=3130000) красных линий и линий застройки, а также желтых линий в зонах повышенной сейсмической опасности при планировке и застройке населенных пунктов;

12) [несоблюдение государственных нормативов](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=3120000) в области архитектуры, градостроительства и строительства, в том числе по охране труда, пожаро- и взрывобезопасности, гражданской обороны, санитарной и экологической безопасности, обеспечению доступа для маломобильных групп населения к объектам социальной, транспортной и рекреационной инфраструктуры в процессе проектирования, экспертизы, строительства и последующей эксплуатации строительного объекта, а также неприменение на строительных объектах, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора, материалов, оборудования, изделий и конструкций отечественного производства, включенных в базу данных товаров, работ, услуг и их поставщиков;

13) [нарушение установленного законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004403061) порядка приемки и ввода в эксплуатацию завершенных строительством объектов, а также их содержания в процессе эксплуатации;

14) [немотивированный отказ должностных лиц](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=780000) в выдаче либо выдача недостоверной информации о подготовке и принятии решений, связанных с планировкой и застройкой (реконструкцией) населенных пунктов (частей населенных пунктов), проектируемых строительных объектах, а также о состоянии среды обитания и жизнедеятельности и предполагаемых в ней изменениях, непосредственно затрагивающих общественные и частные интересы;

15) отклонение от разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной (проектно-сметной) документацией в ходе строительно- монтажных работ;

16) иные действия, вследствие которых ухудшается состояние среды обитания и жизнедеятельности, ущемляются права и законные интересы граждан, в том числе маломобильных групп населения, и общества в целом, наносится ущерб государственным интересам, которые влекут за собой ответственность, предусмотренную [законами](https://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004403062) Республики Казахстан.

2. Нарушения норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, допущенные местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства, влекут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан.

К указанным нарушениям относятся:

1) нарушение установленного законодательством порядка внесения информации и (или) сведений для наполнения информационной системы государственного градостроительного кадастра;

2) нарушение установленного законодательством порядка ведения и наполнения дежурного топографического плана в информационной системе государственного градостроительного кадастра.

3. Обязанности по устранению допущенного нарушения и его последствий, а также возмещению нанесенного ущерба (вреда) возлагаются на субъекта, допустившего указанные нарушения.

4. Факты несоблюдения гарантийного срока эксплуатации построенного объекта вследствие допущенных субъектами архитектурной, градостроительной и (или) строительной деятельности нарушений устанавливаются в соответствии с нормами [Гражданского кодекса](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#sub_id=6650000) Республики Казахстан, а также статьей 132 настоящего Кодекса.

5. В случаях выявления нарушений требований законодательства Республики Казахстан, а также градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов и (или) оказывающих непосредственное влияние на прочность, устойчивость и надежность объекта в проектной (проектно-сметной) документации, а также нарушений в градостроительном проекте, нарушения норм и требований и неустранения выявленных нарушений в процессе и в установленные сроки проведения экспертизы организация, разработавшая проектную (проектно-сметную) документацию, градостроительные проекты, несет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

Подтверждением выявленных нарушений при разработке проектно-сметной документации и градостроительных проектов является отрицательное заключение экспертизы (показания экспертов).

При выявлении нарушений в проектной (проектно-сметной) документации в процессе строительства требований законодательства Республики Казахстан, а также градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов, и (или) оказывающих непосредственное влияние на прочность, устойчивость и надежностьстроящегося объекта,организация, разработавшая проектную (проектно-сметную) документацию, а также эксперт, выдавший положительное заключение по проектной (проектно-сметной) документации, несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

При выявлении нарушений действующих норм и требований в градостроительном проекте организация, разработавшая градостроительный проект, а также эксперт и государственная экспертная организация, выдавшие положительное заключение по градостроительному проекту, несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

Выявленные нарушения и замечания экспертов должны быть мотивированными и обоснованы ссылками на соответствующие нормативные правовые акты, требования градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства в Республике Казахстан. Выдача замечаний рекомендательного характера не допускается.

Нарушение обоснованности и (или) достоверности расчетной или сметной стоимости строительства подтверждается судебной экспертизой, проведенное в порядке, установленномзаконодательством Республики Казахстан.

В случае подтверждения судебной экспертизой необоснованного завышения и/или занижения расчетной или сметной стоимости строительства, лица разработавшие и проводившую комплексную вневедомственную экспертизу несут ответственность в порядке установленной Уголовным кодексом Республики Казахстан.

6. Исходно-разрешительный документ, согласованный эскизный проект, а также положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы проектов согласованные и выданные с нарушениями требований законодательства Республики Казахстан, а также градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов подлежат отзыву либо отмене в порядке установленным законодательством Республики Казахстан.

Отзыв и отмена исходно-разрешительных документов, согласованного эскизного проекта производится на основании выданного предписания уполномоченного органа по делам архитектуры градостроительства и строительства.

Отзыв и отмена экспертных заключений производится на основании выданного предписания местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, осуществляющего государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, а также в судебном порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

**Статья 201. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения требований настоящего Кодекса и государственных нормативов Республики Казахстан в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2. При осуществлении градостроительной деятельности или эксплуатации строительных объектов в случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера органы государственной власти Республики Казахстан могут принять решения о компенсации определенным категориям физических и юридических лиц причиненного им вреда.

3. Компенсация причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, не освобождает лицо, виновное в причинении такого вреда, от ответственности, предусмотренной настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

**Статья 202. Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности**

1. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в течение десяти дней со дня причинения такого вреда создаются комиссии для установления причин такого нарушения и определения лиц, допустивших такое нарушение.

2. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в отношении строительных объектов здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных строительных объектов социального и коммунально-бытового назначения, строительных объектов транспортной инфраструктуры, торговли, общественного питания, объектов делового, административного, финансового, религиозного назначения, строительных объектов жилищного фонда (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), не являющихся особо опасными, строительными объектами, отнесенными к первому и второму уровню ответственности, и уникальными объектами, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, определенным местными исполнительными органами области, городов республиканского значения и столицы.

3. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в отношении объектов, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, или в результате нарушения законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном решением главы местного исполнительного органа района, города областного значения.

4. Максимальный срок установления причин, указанных в пунктах 2-3 настоящей статьи нарушений законодательства, не должен превышать соответственно три месяца и два месяца.

5. По итогам установления причин нарушения законодательства утверждается заключение, содержащее выводы:

1) о причинах нарушения законодательства, в результате которого был причинен вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц и его размерах;

2) об обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;

3) о необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

6. Заключение, указанное в пункте 5 настоящей статьи, подлежит опубликованию.

7. В качестве наблюдателей при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред, могут принимать участие заинтересованные лица (застройщик, лицо, выполняющее инженерные изыскания, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, лицо, осуществляющее строительство, лицо, осуществляющее снос, либо их представители, представители экспертной организации в области проектирования) и представители граждан и их объединений.

8. Лица, указанные в пункте 7 настоящей статьи, в случае несогласия с заключением могут оспорить его в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

**Глава 35. Переходные и заключительные положения**

**Статья 203. Переходные положения**

1. До приведения законодательства в соответствие с настоящим Кодексом оно применяется в части, не противоречащей настоящему Кодексу, если иное не установлено Конституцией Республики Казахстан.

2. Действие настоящего Кодекса распространяется на отношения, возникшие до вступления настоящего Кодекса в силу и продолжающиеся после вступления его в силу.

3. По отношениям, возникшим до вступления настоящего Кодекса в силу, Кодекс применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после вступления его в силу.

**Статья 204. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов и их отдельных положений**

В связи с принятием настоящего Кодекса признать утратившим силу:

1) Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242
«Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

2) Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213-XIII «Об индивидуальном жилищном строительстве»;

3) Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве».

**Статья 205. Порядок введения в действие настоящего Кодекса**

1. Настоящий Кодекс вводится в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, за исключением:

1) статьи 52, которая вводятся в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года;

2. Законодательство Республики Казахстан, действующее на момент введения в действие настоящего Кодекса, применяется в части, не противоречащей ему, и в течение года со дня введения в действие настоящего Кодекса должно быть приведено в соответствие с ним.