

Об утверждении Правил и основания признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 16 июня 2026 года № 310

Примечание ИЗПИ!

Вводится в действие с 1 июля 2026 года.

В соответствии статьей 139 Строительного Кодекса Республики Казахстан, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Правила и основания признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан после дня его первого официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие с 1 июля 2026 года и подлежит официальному опубликованию.

Министр

Е. Нагаспаев

Утверждены приказом

Правила и основания признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Глава 1. Общие положения

1. В соответствии со статьей 139 Строительного кодекса Республики Казахстан (далее – Кодекс) устанавливается следующий порядок, включающий основания, процедуры и сроки признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции:

1) порядок принятия уполномоченным государственным органом и (или) местным исполнительным органом решения о создании межведомственной комиссии в целях проведения оценки фактического состояния строительного объекта и (или) территории,

на которой расположен такой строительный 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 строительный объект, порядок оценки фактического состояния таких строительных объектов и (или) территории;

3) порядок уведомления собственника строительного объекта, собственников помещений в нем (квартир и (или) нежилых помещений), лица, владеющего строительным объектом, помещением в нем (квартирой и (или) нежилым помещением) 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.

2. В настоящем порядке используются понятия, определенные Строительным кодексом и государственными нормативными документами:

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

2) 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 строительного объекта, а также изменения целевого назначения;

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

проекты благоустройства и озеленения. Проекты благоустройства и озеленения могут быть в составе проекта строительства;

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 (схемы развития и застройки населенных пунктов), проекты детальной планировки);

проект строительства – проектно-сметная документация, содержащая соответствующие требования настоящего Кодекса, а также сметные расчеты для

организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства. К проектам строительства также относятся проекты консервации и постутилизации строительных объектов;

архитектурный проект – проект возведения строительного объекта (монумента), в проектировании которого необходимо участие архитектора;

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

5) строительная деятельность (строительство) – деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) 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;

6) 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;

7) реставрация – комплекс мероприятий, обеспечивающих сохранение и раскрытие исторического, архитектурно-художественного облика памятников истории и культуры на основе научно обоснованных данных.

Глава 2. Порядок и основания признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Параграф 1. Порядок принятия уполномоченным государственным органом и (или) местным исполнительным органом решения о создании межведомственной комиссии в целях проведения оценки фактического состояния строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой строительный объект, порядок формирования указанной комиссии, порядок проведения ее заседаний и порядок оформления ее решений

3. Для проведения оценки фактического состояния строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой строительный объект, уполномоченный государственный орган и (или) местный исполнительный орган принимает решение о создании межведомственной комиссии.

4. Решение о создании межведомственной комиссии принимается на основании:

1) обращения собственника строительного объекта, собственников помещений в нем либо лица, владеющего строительным объектом или помещением в нем на ином законном основании;

2) поступления информации от государственных органов о наличии угрозы жизни и (или) здоровью граждан;

3) результатов технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, мониторинга, осмотров, проверок;

4) наступления чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера ;

5) иных обстоятельств, свидетельствующих о возможной утрате строительным объектом эксплуатационной пригодности.

5. Решение о создании межведомственной комиссии оформляется распорядительным актом уполномоченного государственного органа и (или) местного исполнительного органа, в котором указываются основание создания комиссии, ее персональный состав, председатель комиссии, сроки проведения оценки фактического состояния строительного объекта и (или) территории, а также срок подготовки заключения комиссии.

6. Межведомственная комиссия формируется из представителей уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства, местного исполнительного органа, а также при необходимости представителей уполномоченных органов в сфере гражданской защиты, санитарно-эпидемиологического благополучия населения и иных государственных органов в пределах их компетенции.

7. В состав межведомственной комиссии могут включаться представители экспертных и специализированных организаций, имеющих соответствующую аккредитацию на осуществление экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений, а также иные специалисты. Указанные лица участвуют в работе комиссии без права принятия решений.

8. Председатель межведомственной комиссии организует ее деятельность, определяет дату, время и место проведения заседаний, обеспечивает подготовку материалов к заседаниям, подписывает протоколы заседаний и заключение комиссии.

9. Заседания межведомственной комиссии проводятся по мере необходимости, но не позднее сроков, установленных в решении о ее создании. Заседание межведомственной комиссии считается правомочным при участии не менее двух третей от общего числа членов комиссии.

10. Межведомственная комиссия рассматривает результаты обследования строительного объекта и (или) территории, экспертные заключения, иные материалы, необходимые для оценки фактического состояния строительного объекта, заслушивает представителей заинтересованных лиц, при необходимости осуществляет осмотр строительного объекта и (или) территории.

11. Решения межведомственной комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов комиссии. При равенстве голосов решающим является голос председателя комиссии.

12. Ход заседания межведомственной комиссии и принятые решения оформляются протоколом заседания, который подписывается председателем и членами комиссии, присутствовавшими на заседании.

13. По результатам рассмотрения материалов и проведенной оценки межведомственная комиссия оформляет заключение о фактическом состоянии строительного объекта и (или) территории, содержащее выводы и рекомендации о возможности дальнейшей эксплуатации строительного объекта либо о признании его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

14. Заключение межведомственной комиссии носит рекомендательный характер и является основанием для принятия уполномоченным государственным органом и (или) местным исполнительным органом решения в соответствии с настоящим Порядком.

Параграф 2. Порядок проведения обследования строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой строительный объект, порядок оценки фактического состояния таких строительных объектов и (или) территории

15. Обследование строительного объекта и (или) территории, на которой расположен такой строительный объект, проводится в целях определения его фактического технического состояния, уровня физического износа, надежности, устойчивости и безопасности для жизни и здоровья людей.

16. Обследование строительного объекта проводится в случаях, предусмотренных Строительным кодексом Республики Казахстан, а также при наличии обстоятельств, свидетельствующих о возможной утрате строительным объектом эксплуатационной пригодности, в том числе:

- обнаружения дефектов и повреждений несущих конструкций и соединений, создающих угрозу разрушения;
- последствий пожаров, аварий и чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера;
- истечения нормативных сроков эксплуатации строительного объекта;
 - необходимости определения возможности дальнейшей эксплуатации, реконструкции либо экономической целесообразности капитального ремонта;
- консервации либо приостановления строительства объекта незавершенного строительства сроком более шести месяцев;
- изменения конструктивной схемы, функционального назначения или условий эксплуатации строительного объекта;
- иных случаев, установленных государственными нормативными документами в области строительства.

17. Обследование строительного объекта осуществляется на основании решения межведомственной комиссии с привлечением эксперта, имеющего соответствующий аттестат, либо специализированной организации, обладающей лицензией на проведение обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений.

18. Обследование строительного объекта проводится в соответствии с требованиями Строительного кодекса Республики Казахстан, настоящего Порядка, а также государственных нормативных документов.

19. Обследование строительного объекта включает:

- 1) предварительное обследование с проведением визуального осмотра для выявления аварийных участков, дефектов и повреждений;
- 2) детальное инструментальное обследование с применением расчетов, измерений и иных методов оценки;
- 3) анализ проектной, исполнительной и эксплуатационной документации (при наличии);
- 4) при необходимости - проведение мониторинга, лабораторных исследований и иных видов работ, предусмотренных государственными нормативными документами.

20. Оценка фактического состояния строительного объекта осуществляется на основе сопоставления фактических показателей состояния конструкций, инженерных систем и грунтового основания с требованиями проектной документации и нормативных документов и проводится по категориям технического состояния, установленным государственными нормативными документами. В рамках оценки фактического состояния строительного объекта определяется категория его технического состояния, включая:

- исправное состояние;
- работоспособное состояние;
- состояние ограниченного повреждения;
- состояние значительного повреждения;
- состояние на грани обрушения.

21. При отнесении строительного объекта к категориям значительного повреждения либо состояния на грани обрушения эксплуатация такого объекта не допускается. В указанных случаях межведомственной комиссией учитываются результаты обследования при подготовке заключения о признании строительного объекта аварийным.

22. Оценка фактического состояния строительного объекта проводится с учетом:

- степени физического износа конструкций и инженерных систем;
- несущей способности и устойчивости конструкций;
 - фактических нагрузок и воздействий, включая природно-климатические и сейсмические;
- состояния грунтового основания;

- возможности обеспечения безопасной эксплуатации при выполнении мероприятий по усилению и реконструкции.

23. По результатам обследования составляется техническое заключение, содержащее выводы о фактическом состоянии строительного объекта, допустимости его дальнейшей эксплуатации, необходимости проведения реконструкции либо невозможности восстановления эксплуатационной пригодности.

24. Техническое заключение обследования подлежит рассмотрению межведомственной комиссией и используется в качестве основания для подготовки заключения комиссии и принятия решения уполномоченным государственным органом и (или) местным исполнительным органом в соответствии с настоящим Порядком.

Параграф 3. Порядок уведомления собственника строительного объекта, собственников помещений в нем (квартир и (или) нежилых помещений), лица, владеющего строительным объектом, помещением в нем (квартирой и (или) нежилым помещением) на ином законном основании, о рассмотрении вопроса о признании такого строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

25. Уведомление о рассмотрении вопроса о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется уполномоченным государственным органом или местным исполнительным органом после формирования межведомственной комиссии и назначения даты ее заседания.

26. Уведомление направляется собственнику строительного объекта, собственникам помещений в нем (квартир и (или) нежилых помещений), лицам, владеющим строительным объектом или помещением в нем на ином законном основании, а также иным заинтересованным лицам, сведения о которых имеются в официальных реестрах.

27. Уведомление содержит:

наименование уполномоченного органа или местного исполнительного органа;

сведения о строительном объекте (адрес, кадастровый номер);

дату, время и место заседания межведомственной комиссии;

цель заседания — рассмотрение вопроса о фактическом состоянии и возможности дальнейшей эксплуатации, реконструкции или сноса строительного объекта;

предупреждение об ответственности за неявку и последствиях принятого решения;

сроки и способы получения дополнительной информации.

28. Уведомление направляется по крайней мере за десять календарных дней до даты заседания межведомственной комиссии. Срок уведомления устанавливается уполномоченным органом с учетом принципа достаточного времени для подготовки и представления замечаний и документов заинтересованными лицами, но не может составлять менее пяти календарных дней. Аналогичные минимальные сроки уведомления предусмотрены жилищным законодательством при проведении собраний собственников объектов кондоминиума.

29. Уведомление осуществляется одним из следующих способов:

вручение под подпись;
отправка почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
направление в форме электронного документа через официальные государственные информационные системы;

опубликование на официальном интернет-ресурсе уполномоченного органа или местного исполнительного органа с указанием возможности получения электронного уведомления.

30. В случае невозможности установления места нахождения собственника строительного объекта либо иного заинтересованного лица, а также невозможности доставки уведомления по уважительным причинам, информация о проведении заседания межведомственной комиссии размещается на официальном интернет-ресурсе уполномоченного государственного органа или местного исполнительного органа, а также на строительном объекте.

31. Факт направления уведомления фиксируется уполномоченным органом или местным исполнительным органом и является основанием для продолжения процедуры признания строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Глава 3. Порядок и сроки принятия решения о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

32. Принятие решения о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется уполномоченным государственным органом или местным исполнительным органом на основании:

1) акта осмотра строительного объекта, проведенного местным исполнительным органом в соответствии с пунктом 12 статьи 136 Строительного кодекса Республики Казахстан;

2) технического заключения по результатам обследования;

3) заключения межведомственной комиссии;

4) материалов, представленных собственником строительного объекта, государственными органами и иными заинтересованными лицами.

33. В случае выявления по результатам осмотра строительного объекта нарушений требований законодательства Республики Казахстан к эксплуатации строительного объекта местный исполнительный орган направляет лицу, ответственному за эксплуатацию строительного объекта, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений с указанием срока их устранения.

34. Вопрос о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции рассматривается межведомственной комиссией в случаях, если:

1) по результатам осмотра установлены признаки аварийного состояния строительного объекта либо угроза его разрушения;

2) выявленные нарушения создают угрозу жизни и здоровью граждан;

3) принятые меры по устранению нарушений не обеспечили безопасную эксплуатацию строительного объекта;

4) имеются иные обстоятельства, свидетельствующие об утрате строительным объектом эксплуатационной пригодности.

35. Решение о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является административным актом и оформляется в письменной форме с мотивированным обоснованием.

36. В решении указываются:

1) наименование уполномоченного государственного органа или местного исполнительного органа;

2) сведения о строительном объекте;

3) вывод о фактическом состоянии объекта;

4) указание на выбранный тип правового регулирования (снос либо реконструкция);

5) установленные сроки и этапы выполнения соответствующих мероприятий;

6) обязанности собственника или законного владельца по реализации решения;

7) порядок и сроки обжалования принятого решения.

37. Решение о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается уполномоченным государственным органом или местным исполнительным органом по результатам рассмотрения материалов межведомственной комиссии.

38. Принятый административный акт о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направляется собственнику и лицам, уведомленным в соответствии с главой 4 настоящего Порядка, в письменной форме одним из следующих способов:

1) вручение под подпись;

2) отправка почтовым отправлением с уведомлением о вручении;

3) направление в форме электронного документа через официальные государственные информационные системы;

4) размещение на официальном интернет-ресурсе уполномоченного органа или местного исполнительного органа.

39. Административный акт о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции вступает в силу с момента его официального опубликования на интернет-ресурсе уполномоченного органа или местного исполнительного органа либо с момента вручения адресату, если иной срок не указан в самом акте.

40. Обжалование решения о признании строительного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется в порядке, установленном

законодательством Республики Казахстан об административных процедурах и административном судопроизводстве.

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