

Об утверждении Правил организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика)

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 марта 2015 года № 229. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 24 апреля 2015 года № 10795.

В соответствии с подпунктом 23-17) статьи 20 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 28.12.2023 № 171 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемые Правила организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика).

2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан обеспечить:

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

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан направление на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и информационно-правовой системе "Эділет";

3) опубликование настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Е. Досаев

Утверждены
приказом Министра национальной
экономики Республики Казахстан
от 19 марта 2015 года № 229

Правила организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика)

Глава 1. Общие положения

Сноска. Заголовок главы 1 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Настоящие Правила организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика) (далее – Правила) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее – Закон) и определяют порядок организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика) (далее – заказчик).

Конкретные обязательства заказчика при выполнении проектных и строительных работ определяются соглашением сторон.

При осуществлении деятельности по организации строительства объектов за счет привлечения денег физических и (или) юридических лиц для участия в строительстве, функции заказчика регламентируются Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве".

Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 28.12.2023 № 171 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) информационные системы для организации проведения строительства по принципу "одного окна" (далее – ИС) – интегрированная с Порталом информационная система, предназначена для автоматизации операций, связанных с ведением строительной документации и контроля строящихся объектов в электронной форме;

2) проект – замысел физических и юридических лиц по обеспечению необходимых условий обитания и жизнедеятельности человека, представленный в форме архитектурной, градостроительной и строительной документации (чертежей, графических и текстовых материалов, инженерных и сметных расчетов), в том числе технико-экономического обоснования строительства, и (или) проектно–сметной документации, раскрывающих сущность замысла и возможность его практической реализации;

3) проектная (проектно–сметная) документация – совокупность архитектурных, объемно-планировочных, функциональных, конструктивных, технологических, инженерных, природоохранных, энергосберегающих, экономических и иных решений, а также сметных расчетов для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства, выполненных в соответствии с заданием на проектирование и нормативными техническими документами;

4) управление проектом – деятельность по организации, планированию, координации, контролю за проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию

объектов согласно заключенному договору с заказчиком либо инвестором для достижения целей инвестиционного проекта в рамках заданного бюджета и сроков;

5) инвестор - государство, юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложения собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций;

6) подрядчик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на соответствующий вид деятельности, выполняющее подрядные работы в сфере строительства по договору подряда или договору о государственных закупках, заключаемому с заказчиком или с лицом, осуществляющим инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по управлению проектом (далее – инжиниринговые услуги по управлению проектом);

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

8) договор о строительстве "под ключ" – договор, предметом которого являются комплексные работы по строительству объекта и введению его в эксплуатацию, включающие выполнение проектных, изыскательских, строительно-монтажных (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) и других работ, а также сопутствующие указанным работам поставку товаров и оказание услуг, за исключением проведения комплексной вневедомственной экспертизы проектов и услуг технического надзора;

9) расчетная стоимость строительства "под ключ" – стоимость реализации проекта строительства, определяемая на предпроектной стадии для проведения конкурсных процедур и заключения договоров о строительстве "под ключ" в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Расчетная стоимость строительства "под ключ" определяется с использованием укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений на единицу измерения показателя мощности объектов, протяженности линейного сооружения и других технических характеристик, учитывающих функциональное назначение здания, сооружения. При необходимости применяются укрупненные показатели стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ (в том числе укрупненные показатели стоимости на основе проектно-сметной документации объектов-аналогов).

Сноска. Пункт 2 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2022 № 762 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными приказом Министра промышленности и строительства РК от 30.10.2025 № 465 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. В сферу деятельности заказчика входит строительство новых и (или) изменение (расширение, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтаж (демонтаж), пусконаладочные работы связанного с ними технологического и инженерного оборудования, а также консервация строительства незавершенных объектов.

4. Заказчик осуществляет строительство объектов, в том числе реализацию инвестиционных проектов (программ) за счет средств, поступающих из республиканского и местного бюджетов, собственных средств, средств инвестора (инвесторов), а также от юридических и физических лиц, вносящих инвестиции в порядке долевого участия в строительстве.

5. Заказчик на условиях, определенных в договоре с инвестором, распоряжается выделенными для строительства объекта денежными и материальными средствами инвестора и обеспечивает:

- 1) целевое и своевременное использование ресурсов инвестора;
- 2) соблюдение нормативных правовых актов и нормативных технических документов при проектировании и строительстве объекта;
- 3) принятие эффективных проектных решений, качество используемых материалов, конструкций, оборудования и проведения строительно-монтажных работ;
- 4) соблюдение сроков ввода объекта в эксплуатацию.

6. При наличии необходимых разрешительных документов и лицензии на соответствующий вид деятельности заказчик осуществляет строительство объекта собственными силами, совмещая функции заказчика и подрядчика.

7. При необходимости заказчик привлекает на договорных началах лицо, осуществляющее инжиниринговые услуги по управлению проектом.

8. При организации и ведении строительства следующие функции осуществляются заказчиком самостоятельно:

- 1) принятие решения об объемах выделения инвестиций и направлениях их использования;
- 2) принятие решения о начале, приостановлении, консервации, прекращении строительства объекта;
- 3) утверждение задания на проектирование;
- 3-1) приемка в эксплуатацию построенного объекта и утверждение акта приемки объекта;
- 4) подписание документов на оплату, производимую через казначейскую систему.

Сноска. Пункт 8 с изменением, внесенным приказом Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

8-1. Заказчик обеспечивает внесение в базу данных государственного градостроительного кадастра материалов инженерно-геодезических изысканий (топографических съемок на стадии проектирования и исполнительных съемок на стадии приемки объекта в эксплуатацию) объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Сноска. Глава 1 дополнена пунктом 8-1 в соответствии с приказом и.о. Министра промышленности и строительства РК от 26.09.2024 № 336 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Основные функции заказчика в процессе реализации инвестиционных проектов

Сноска. Заголовок главы 2 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Параграф 1. Планирование инвестиционных проектов

9. Заказчик при планировании бюджетных инвестиционных проектов осуществляет в соответствии с Бюджетным кодексом Республики Казахстан от 15 марта 2025 года и Правилами разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного инвестиционного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 декабря 2014 года № 129 (зарегистрированный в Реестре нормативных правовых актов за № 9938) подготовку:

инвестиционных предложений, обосновывающих целесообразность реализации инвестиционных проектов в рамках государственных, отраслевых программ и программ развития территорий;

концессионных предложений;

технико-экономических обоснований, финансово-экономических обоснований, обоснований инвестиций.

Сноска. Пункт 9 – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 17.07.2025 № 266 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

9-1. Заказчик при планировании инвестиционных проектов строительства новых технически и (или) технологически сложных объектов производственного назначения и строительства линейных сооружений инженерной или транспортной инфраструктуры с объемом инвестиций свыше ста миллионов месячных расчетных показателей, по которым отсутствуют объекты-аналоги на территории Республики Казахстан, за

исключением объектов, указанных в подпункте 3 пункта 4 Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10666), осуществляемых по индивидуальным проектам строительства, (далее – технически сложные объекты производственного назначения и линейного строительства) до утверждения технического задания на разработку технико-экономического обоснования или задания на проектирование, осуществляет согласование с уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство соответствующей отраслью, инвестиционную стоимость единицы мощности проектируемого объекта.

Сноска. Параграф 1 дополнен пунктом 9-1 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 17.07.2025 № 266 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

Параграф 2. Обеспечение предпроектной и проектной (проектно-сметной) документацией

10. Заказчик:

1) В техническом задании на разработку технико-экономического обоснования или задании на проектирование технически сложных объектов производственного назначения и линейного строительства, указывается показатель инвестиционной стоимости единицы мощности, согласованный с уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство соответствующей отраслью.

В процессе проектирования при корректировке и уточнении ранее утвержденного технического задания на разработку технико-экономического обоснования и задания на проектирование показатель инвестиционной стоимости единицы мощности изменению не подлежит, за исключением случаев, обусловленных изменением налогового законодательства Республики Казахстан по налогу на добавленную стоимость.

По инвестиционным проектам строительства новых технически сложных объектов производственного назначения и линейного строительства превышение показателя инвестиционной стоимости единицы мощности, утвержденный в задании на проектирование, не допускается.

По согласованию с уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство соответствующей отраслью допускается корректировка показателя инвестиционной стоимости единицы мощности в случае изменения налогового законодательства Республики Казахстан по налогу на добавленную стоимость, а также

в случаях непредвиденных расходов в соответствии с требованиями законодательства в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан, включая нормативные документы по ценообразованию и сметным нормам.

Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на выполнение заказа по разработке предпроектной и (или) проектной (проектно-сметной) документации и становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

В задании на проектирование объектов, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора, устанавливается условие по применению строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций казахстанского происхождения, сведения о которых содержатся в реестре казахстанских товаропроизводителей.

В задании на проектирование устанавливается условие по обеспечению доступности лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, утверждаемых в соответствии с подпунктом 23-16) статьи 20 Закона, а также создания условий труда в соответствии с приказом Министра труда и социальной защиты населения Республики Казахстан от 26 мая 2023 года № 179 "Об утверждении стандартов рабочего места лиц с инвалидностью" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 32613).

В задании на проектирование объектов, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора, устанавливается условие по включению предпроектной или проектной (проектно-сметной) документации в Государственный банк проектов строительства и подписание договора о передаче прав на использование проекта строительства (ТЭО, ТП и ПСД), в том числе имущественных (исключительных) прав, в соответствии с Правилами формирования и ведения государственного банка проектов строительства, а также предоставления технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектной (проектно-сметной) документации, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 705 "Об утверждении Правил формирования и ведения государственного банка проектов строительства, а также предоставления технико-экономических обоснований, типовых проектов и проектной (проектно-сметной) документации" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 12422).

В задании на проектирование объектов социально-культурного, общественного и административного назначения во всех сферах экономики, по которым не требуется разработка технико-экономического обоснования, и финансируемых за счет

государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора, устанавливается условие заказчика о расчетной предельной стоимости строительства к инвестиционному предложению.

Расчетная предельная стоимость строительства определяется согласно нормативного документа по ценообразованию в строительстве и является лимитом средств для реализации инвестиционного проекта при разработке проектной (проектно-сметной) документации.

В процессе проектирования задание на проектирование по поручению заказчика корректируется и уточняется, кроме расчетной предельной стоимости строительства, которая является общим (предельным) лимитом средств заказчика для реализации проектов. Сметная стоимость строительства, полученная при разработке проектной (проектно-сметной) документации, не должна превышать расчетную предельную стоимость строительства к инвестиционному предложению, зафиксированную в утвержденном задании на проектирование. При внесенных по инициативе заказчика поправок в задание на проектирование требуют переработки разработанных разделов предпроектной или проектной (проектно-сметной) документации, заключается дополнительное соглашение к договору с учетом выполненных объемов работ.

В задании на проектирование объектов в пределах приаэродромной территории проводится в соответствии с Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504;

2) в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственных закупках" (далее – Закон "О государственных закупках") осуществляет выбор организаций на выполнение изыскательских и (или) проектных работ, а при необходимости - научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, за исключением случаев, когда заказчик финансируется за счет негосударственных инвестиций, и заключает с ними договора;

3) предоставляет проектной организации (генеральному проектировщику) правоустанавливающий документ на земельный участок, исходные материалы для разработки проектов строительства (архитектурно-планировочное задание, вертикальные планировочные отметки, выкопировку из проекта детальной планировки, типовые поперечные профили дорог и улиц, технические условия, схемы трасс наружных инженерных сетей) или реконструкции (перепланировки, переоборудования) решение на реконструкцию (перепланировку, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, архитектурно-планировочное задание, технические условия и схемы трасс наружных инженерных сетей (при подаче заявителем опросного листа и топографической съемки)

, предусмотренные Правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 12684);

4) в случаях, предусмотренных подпунктом 2) пункта 1 статьи 7 Закона "О государственных закупках", заказчик организует и проводит отдельные конкурсы на разработку и экспертизу проектов строительства (технико-экономических обоснований или проектно-сметной документации).

Заказчик проектов, подлежащих комплексной вневедомственной экспертизе, но не относящихся к государственной монополии и не являющихся предметом государственных закупок, по своему усмотрению выбирает для проведения экспертизы любую аккредитованную экспертную организацию;

5) предоставляет предпроектную (технико-экономическое обоснование) и проектную (проектно-сметную) документацию для проведения комплексной вневедомственной экспертизы.

Положительное заключение экспертизы является основанием для:

утверждения в установленном порядке предпроектной документации и принятия инвестором решения по дальнейшему инвестированию объекта строительства и разработке проектной (проектно-сметной) документации;

утверждения проектной (проектно-сметной) документации на строительство и изменение (реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, модернизацию, капитальный ремонт) объектов и их комплексов, прокладку инженерных и транспортных коммуникаций, инженерную подготовку территории, благоустройства и озеленения, а также начала производства строительного-монтажных работ по реализации проекта;

6) по проектам финансируемым за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора публикует на едином портале комплексной вневедомственной экспертизы проектов в окончательной редакции:

сводную ведомость материальных ресурсов и оборудования, согласно Нормативному документу по ценообразованию и сметам Республики Казахстан, утверждаемым уполномоченным органом в соответствии с подпунктом 6-2) статьи 20 Закона;

сводную ведомость потребности основных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, с учетом казахстанского содержания, составленную на едином портале комплексной вневедомственной экспертизы проектов в электронно-цифровой форме;

7) обеспечивает устранение проектной организацией замечаний экспертизы;

8) осуществляет приемку от генерального проектировщика окончательного варианта предпроектной или проектно-сметной документации в количестве не менее

четыре экземпляров на бумажном носителе и в двух экземплярах на электронном носителе, хранение и передачу подрядчику, а также передает в архив организации, проводившей экспертизу.

9) производит замену строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций казахстанского происхождения на импортного производителя по согласованию с разработчиком проектно-сметной документации при условии соответствия техническим характеристикам и не превышающей стоимостных показателей в соответствии с проектно-сметной документацией в случае приостановленных (ликвидированных), отсутствующих производств или если объем производства не покрывает необходимую потребность товаров, работ и услуг с письменным подтверждением казахстанских товаропроизводителей об отсутствии возможности поставки в требуемые для строительства сроки согласно, утвержденного плана производства работ, при этом должен обратиться к казахстанским товаропроизводителям с соответствующим запросом, направляемым заказным письмом с уведомлением о его вручении, по электронному адресу либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксацию направленного запроса, для объектов, со сроком строительства/модернизации/реконструкции которых:

не превышает 6 месяцев - не позднее 30 календарных дней с даты вступления в силу договора подряда;

от 6 месяцев до 1 года - не позднее 45 календарных дней с даты вступления в силу договора подряда;

свыше 1 года - не позднее 60 календарных дней с даты вступления в силу договора подряда.

Регламент предоставления письменного подтверждения казахстанским товаропроизводителем составляет 5 рабочих дней с момента обращения заказчика (подрядчика). При непредставлении письменного подтверждения казахстанским товаропроизводителем в срок, заказчик (подрядчик) производит замену без соответствующего подтверждения. При этом оформляется протокол, утверждаемый заказчиком, подписываемый подрядчиком, авторским и техническим надзором;

10) производит замену строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций казахстанского происхождения по согласованию с разработчиком проектно-сметной документации на другого казахстанского товаропроизводителя при условии соответствия техническим характеристикам, без превышения стоимостных показателей в соответствии с проектно-сметной документацией и реестром казахстанских товаропроизводителей. При этом оформляется протокол, утверждаемый заказчиком, подписываемый подрядчиком, авторским и техническим надзором;

11) производит замену строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций по согласованию с разработчиком проектно-сметной документации с импортного товаропроизводителя на казахстанского товаропроизводителя при условии

соответствия техническим характеристикам, без превышения стоимостных показателей в соответствии с проектно-сметной документацией и реестром казахстанских товаропроизводителей. При этом оформляется протокол, утверждаемый заказчиком, подписываемый подрядчиком, авторским и техническим надзором;

12) определяет в сводной смете на подготовку (освоение) территории строительства и ввод объекта в эксплуатацию, объем средств, необходимых на подготовку (освоение) территории строительства и ввод объекта в эксплуатацию, не подлежащих указанию в проектно - сметной документации, по форме согласно приложению 1-1 к настоящим Правилам.

Сноска. Пункт 10 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 01.12.2023 № 102 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 28.12.2023 № 171 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.06.2025 № 232 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 266 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 02.09.2025 № 341 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

Параграф 3. Организация строительства и освоения строительной площадки

11. Заказчик в ходе организации строительства и подготовки строительной площадки:

1) до начала производства строительного-монтажных работ направляет уведомление о начале производства строительного-монтажных работ в орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор в порядке, установленном статьей 46 Закона Республики Казахстан от 16 мая 2014 года "О разрешениях и уведомлениях" (далее – Закон "О разрешениях и уведомлениях");

2) получает разрешения соответствующих организаций на:

производство работ в зоне воздушных линий электропередач и линий связи, в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, в зонах подработки земельных участков горными работами, расположенных на строительной площадке;

временное пользование в период строительства в городах и других населенных пунктах электроэнергией, газом, водой, паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у заказчика на строительство собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

вырубку леса и пересадку деревьев;

3) обеспечивает согласование проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объекта историко-культурного наследия;

4) создает геодезическую разбивочную основу для строительства объекта;

5) осуществляет выбор подрядчика для выполнения строительно-монтажных работ согласно Закону "О государственных закупках", за исключением случаев, когда заказчик финансируется за счет негосударственных инвестиций.

Сроки выполнения работ в договоре подряда определяются календарным планом строительно-монтажных работ, входящим в проект организации строительства (далее - ПОС), прошедшим экспертизу в составе проектной (проектно-сметной) документации и являющимся неотъемлемой частью договора, а также графиком финансирования строительно-монтажных работ, привязанным к календарному плану. При этом указываются начальный и конечный сроки выполнения работ, а также сроки завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки). Состав основных документов, разрабатываемых в проекте организации строительства (ПОС) приведен в приложении 1 к настоящим Правилам;

6) заключает договоры на осуществление авторского и технического надзоров.

При наличии в штате аттестованных экспертов, технический надзор осуществляется заказчиком самостоятельно;

6-1) по объектам строительства, реконструкции и капитального ремонта автомобильных дорог принимает меры по проведению экспертизы качества работ и материалов лицом, находящимся в ведении уполномоченного государственного органа по автомобильным дорогам, на которое возложены функции по проведению экспертизы качества работ и материалов, управлению дорожными активами;

7) передает в установленном порядке подрядчику:

в согласованные с ним сроки правоустанавливающий документ на земельный участок и полученные разрешения соответствующих организаций согласно подпунктам 2) и 3) настоящего пункта;

в составе геодезической разбивочной основы: строительную сетку, красные линии, главные разбивочные оси, определяющие габариты зданий (сооружений), высотные репера, главные оси инженерных коммуникаций, автодорог, линий электроснабжения, связи, трассы водопровода, канализации, теплофикации, газификации, оформленный акт приемки геодезической разбивочной основы для строительства;

утвержденную проектно-сметную документацию и другие документы, необходимые для строительства, регламентированные нормативными техническими документами по организации строительного производства.

При этом, подрядчиком своими силами либо с привлечением специализированной организации разрабатывается проект производства работ (далее – ППР). Состав основных документов, разрабатываемых в проекте производства работ (ППР) приведен в приложении 2 к настоящим Правилам. ППР разрабатывается на строительство объекта в целом, и состоит из проектов выполнения отдельных видов работ;

8) обеспечивает публикацию на официальном интернет-ресурсе утвержденной сводной ведомости потребности основных строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций, предусмотренных проектной (проектно-сметной) документацией, после получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы по проектам, реализуемым за счет государственных инвестиций в строительство в рамках государственных и правительственных программ;

9) осуществляет контроль за общим ведением строительства, с соблюдением календарного плана, графиков проведения работ и взаимодействие с местными исполнительными органами по вопросам строительства объекта;

9-1) исключен приказом Министра промышленности и строительства РК от 30.10.2025 № 465 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

9-1) обеспечивает ведение и заполнение техническим и авторским надзорами, а также подрядчиком (подрядчиками) исполнительной документации в электронной форме в ИС при реализации проектов, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора, а также на всех объектах жилищно-гражданского назначения в соответствии с Правилами, определяющими порядок ведения портала и информационных систем для организации проведения строительства по принципу "одного окна", утвержденными приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 11 сентября 2020 года № 465 (далее – Правила) (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 21224);

10) на объектах финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора осуществляет контроль по применению строительных материалов, оборудования, изделий и конструкций казахстанского происхождения подрядчиком, включенных реестр казахстанских товаропроизводителей;

11) в случаях и в порядке, предусмотренных договором передает подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения;

12) регулирует с участниками строительства разногласия, возникающие в ходе заключения и исполнения договоров строительного подряда;

13) посещает строящийся объект, знакомится с необходимой исполнительной технической документацией;

14) посредством организации авторского и технического надзора контролирует качество и безопасность выполняемых видов работ, которые должны отвечать

требованиям, установленным в государственных нормативах, проектно-сметной документации, а также соответствовать условиям договора;

15) требует исполнения подрядчиком указаний авторского и технического надзора, и принимает меры к подрядчику за неисполнение либо несвоевременное и некачественное их исполнение;

16) обеспечивает исполнение предписаний органов государственного архитектурно-строительного контроля и надзора;

17) приостанавливает производство работ при осуществлении их с отступлением от проектной (проектно-сметной) документации и нормативных требований, а также от условий заключенного договора строительного подряда;

18) требует от подрядчика исполнения условий договора строительного подряда и безвозмездного устранения допущенных дефектов и отступлений от проектной (проектно-сметной) документации при выполнении строительных работ;

19) рассматривает предложения и по согласованию с разработчиком проектно-сметной документации принимает решения по внесению изменений в утвержденную проектно-сметную документацию не принципиального характера, не влияющих на конструктивную схему объекта, на его объемно-планировочные, инженерно-технические или технологические проектные решения и на утвержденные технико-экономические показатели, с последующим оформлением и сдачей на хранение.

При этом, по проектам строящимся за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, стоимость внесенных изменений не принципиального характера не превышает 30 % от общей сметной стоимости;

20) принимает меры по взысканию у подрядчика неустойки (штрафа, пени) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств.

Сноска. Пункт 11 - в редакции приказа и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 17.03.2020 № 142 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными приказами Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2022 № 762 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.09.2023 № 3 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.07.2024 № 269 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.05.2025 № 167 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.09.2025 № 341 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 30.10.2025 №

465 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Параграф 4. Финансирование, учет и отчетность

12. Заказчик в области финансирования, учета и отчетности:

1) обеспечивает приемку и оплату фактически выполненных работ, в сроки и порядке, которые установлены законодательными актами или договором.

Если фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены (составлении сметы и транспортной схемы доставки строительных материалов, изделий и конструкций), заказчик производит оплату выполненных работ по цене, предусмотренной договором, за исключением случая, когда проектно-сметная документация составлялась подрядчиком самостоятельно и/или по его заказу.

В случае, когда заказчик имеет несколько различных источников финансирования объектов, смета расходов согласовывается с каждым инвестором с соблюдением пропорций расходования средств, в соответствии с объемом финансирования каждого инвестора;

2) проверяет объемы выполненных работ, обоснованность цен, а также сведений, содержащихся в документах, предъявленными подрядными организациями, поставщиками и другими организациями к оплате за выполненные ими работы (услуги), поставленную продукцию и другие произведенные затраты, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Принимает решение об увеличении или уменьшении стоимости выполненных работ на основании соответствующих предложений подрядчика, технического и авторского надзора.

При этом увеличение сметной стоимости строительства по бюджетным инвестиционным проектам в связи с корректировкой проектно-сметной документации осуществляется в порядке, определенном Правилами разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного инвестиционного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 декабря 2014 года № 129 (зарегистрированный в Реестре нормативных правовых актов за № 9938);

3) осуществляет контроль за целевым и эффективным использованием бюджетных средств;

4) организует и ведет бухгалтерский и статистический учет, а также подписывает: акты выполненных работ в соответствии с приложением 3 к настоящим Правилам; акты выполненных работ в соответствии с приложением 3-1 к настоящим Правилам

;

справку о стоимости выполненных строительных работ и затрат (по базисно-индексному методу) в соответствии с приложением 4 к настоящим Правилам;
справку о стоимости выполненных строительных работ и затрат (по ресурсному методу) в соответствии с приложением 4-1 к настоящим Правилам.

Порядок и сроки приемки выполненных работ, расчетов за выполненные строительно-монтажные работы в процессе строительства устанавливаются договором подряда по соглашению сторон на основе каталога договорных (единичных) расценок и ежемесячные расчеты за них производятся по формам, согласованным между заказчиком и подрядчиком.

При формировании каталога договорных (единичных) расценок расчеты между заказчиком и подрядчиком за выполненные строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы допускается осуществлять по конструктивным элементам (проценту технической готовности этих элементов), по отдельным, оговоренным договором этапам или после завершения всех работ по договору.

При этом, формирование каталога договорных (единичных) расценок, приемка выполненных работ, осуществление расчетов в полной мере обеспечивает выполнение функций заказчика в области финансирования, учета и отчетности.

При осуществлении строительства объекта за счет негосударственных инвестиций ежемесячные расчеты за выполненные строительно-монтажные работы производятся по формам, согласованным между заказчиком и подрядчиком.

Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными приказами Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.04.2019 № 178 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.07.2019 № 470 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Параграф 5. Приемка законченных строительством объектов, прекращение строительства и консервация незавершенных объектов

13. После выполнения на объекте всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденным проектом (проектно-сметной документацией) подрядчик (генеральный подрядчик) извещает заказчика о готовности объекта к сдаче.

13-1. Ввод объекта строительства, реконструкции и капитального ремонта автомобильных дорог в эксплуатацию осуществляется Заказчиком при наличии заключительного отчета экспертизы качества работ и материалов, выдаваемого Национальным центром качества дорожных активов, в порядке, установленном Правилами организации производства экспертизы качества работ и материалов

автомобильных дорог Национальным центром качества дорожных активов, утвержденными Приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 305 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 11523).

Сноска. Параграф 5 дополнен пунктом 13-1 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 16.05.2025 № 167 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

14. Заказчик, получивший письменное извещение от подрядчика (генерального подрядчика) о готовности объекта к приемке в эксплуатацию, и комплект исполнительной документации, выполненной в электронной форме в ИС при реализации проектов, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора, а также на всех объектах жилищно-гражданского назначения в соответствии с Правилами, осуществляет приемку объекта в эксплуатацию в соответствии с главой 11 Закона:

- 1) организовывает комплексную проверку готовности объекта;
- 2) определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки;
- 3) при необходимости обеспечивает организацию и проведение пусконаладочных работ на объекте;

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

- 5) на основании декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту совместно с подрядчиком, лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, проверяет исполнительную техническую документацию, выполненную в электронной форме в ИС при реализации проектов, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора, а также на всех объектах жилищно-гражданского назначения в соответствии с Правилами, на предмет наличия и комплектности (в том числе, инженерно-геодезические изыскания (исполнительную съемку)), осматривает и принимает объект в эксплуатацию по форме акта приемки объекта в эксплуатацию, утвержденной приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 апреля 2017 года № 234 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15141).

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

Приемка в эксплуатацию построенного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно в случаях, предусмотренных статьей 74 Закона и Правилами приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно, а также формы акта приемки, утвержденными приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 13 декабря 2017 года № 867 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 16165);

6) При выявлении нарушений утвержденных проектных решений и государственных (межгосударственных) нормативов, а также при наличии отрицательных заключений принимает объект в эксплуатацию после устранения подрядчиком (генеральным подрядчиком) нарушений.

При получении заключения авторского и (или) технического надзора о непригодности объекта к эксплуатации или некачественном выполнении строительно-монтажных работ, заказчик обращается в соответствующие государственные органы для привлечения к ответственности участников строительства, допустивших нарушение, а также принимает меры в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях Республики Казахстан за ненадлежащее исполнение договорных обязательств;

7) утверждает акт приемки объекта в эксплуатацию.

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

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

8) в течение трех рабочих дней с даты утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, направляет в некоммерческое акционерное общество Государственная корпорация "Правительство для граждан" по месту нахождения объекта утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта, исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и (или) зданий (сооружений) и документов, предусмотренных в подпункте 4) настоящего пункта;

9) местный исполнительный орган (заказчик) в течение 10 рабочих дней подписывает акт приема передачи инженерных сетей и сооружений, построенных за счет государственных инвестиции, после регистрации в государственной корпорации "Правительство для граждан" и направляет его в эксплуатирующую организацию.

Отсутствие возможности подключения построенных согласно проекту сетей, к магистральным либо распределительным сетям по обстоятельствам, не зависящим от Заказчика (отсутствие ранее запроектированных, но не построенных либо не введенных в эксплуатацию сетей, к которым планируется подключение) не является причиной отказа в подписании эксплуатирующей организацией акта приема передачи;

9-1) эксплуатирующая организация в течение 10 рабочих дней со дня получения от местного исполнительного органа акта приема передачи составляет акт осмотра инженерных сетей и сооружений. При наличии замечаний у эксплуатирующей организации Заказчик устраняет их в течение 15 рабочих дней со дня их получения. При составлении акта осмотра эксплуатирующая организация выдает замечания единожды, при обнаружении неисправностей сетей и оборудования, а также несоответствия их проектно-сметной документации.

При не устранении замечаний в установленный настоящим пунктом срок, он продлевается до полного устранения замечаний, о чем в течение 2 рабочих дней уведомляется местный исполнительный орган.

Повторное обращение в эксплуатирующую организацию осуществляется после полного устранения замечаний, выданных эксплуатирующей организацией. Основанием для отказа в выдаче акта осмотра является неисправность сетей/оборудования. При составлении и подписании Акта осмотра, замечания, не связанные с неисправностью сетей/оборудования, в том числе дополнительные, не входящие в перечень первоначальных замечаний, не выдаются. Акт осмотра подписывается эксплуатирующей организацией после устранения замечаний собственником (заказчиком) инженерных сетей и сооружений в течение 2 рабочих дней;

9-2) эксплуатирующая организация в течение 2 рабочих дней после устранения замечаний Заказчиком составляет акт осмотра и в течение 5 рабочих дней после подписания акта осмотра по выявленным замечаниям подписывает акт приема передачи и акт осмотра, и направляет его в местный исполнительный орган;

9-3) местный исполнительный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения акта приема передачи и акта осмотра соответствующим решением принимает инженерные сети и сооружения в коммунальную собственность и утверждает акт приема передачи, после чего направляет решение и акт приема в эксплуатирующую организацию, которая в течение 5 рабочих дней со дня получения документов включает инженерные сети и сооружения в список обслуживаемых объектов;

10) по наружным инженерным сетям и сооружениям, построенным за счет частных средств, собственник (заказчик), для передачи имущества принимающей стороне обращается в эксплуатирующую организацию с заявлением с приложением соответствующих документов согласно проектно-сметной документации;

10-1) эксплуатирующая организация в течение 1 рабочего дня после получения документов проверяет их на полноту, и при наличии замечаний извещает об этом

собственника. Собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений в течение 3 рабочих дней устраняет замечания и предоставляет недостающие документы эксплуатирующей организации;

10-2) с учетом полноты принятых документов эксплуатирующая организация в течение 10 рабочих дней со дня получения документов составляет акт технического обследования, передаваемых наружных сетей и сооружений;

10-3) при наличии замечаний у эксплуатирующей организации в ходе составления акта технического обследования, собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений устраняет их в течение 8 рабочих дней со дня их получения. Основанием для отказа в выдаче акта технического обследования является неисправность сетей/оборудования, при этом эксплуатирующая организация выдает мотивированные замечания единовременно. Замечания, не связанные с неисправностью сетей/оборудования, в том числе дополнительные, не входящие в перечень первоначальных замечаний и в проектную документацию, не выдаются. Акт технического обследования подписывается эксплуатирующей организацией после устранения замечаний собственником (заказчиком) инженерных сетей и сооружений в течение 2 рабочих дней ;

10-4) эксплуатирующая организация в течение 1 рабочего дня после подписания акта технического обследования направляет его вместе с документами в местный исполнительный орган;

10-5) местный исполнительный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов от эксплуатирующей организации принимает решение о приеме инженерных сетей и сооружений в коммунальную собственность;

10-6) местный исполнительный орган в течение 5 рабочих дней после заключения договора утверждает акт приема передачи инженерных сетей и сооружений, подписанный собственником (заказчиком) инженерных сетей и сооружений и согласованный с эксплуатирующей организацией, а также, направляет акт приема передачи и договор в эксплуатирующую организацию, а собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений предоставляет доступ эксплуатирующей организации к инженерным сетям и сооружениям;

11) эксплуатирующая организация в течение 2 рабочих дней после устранения замечаний Заказчиком составляет акт осмотра и в течение 5 рабочих дней после подписания акта осмотра подписывает акт приема передачи и направляет его и акт осмотра в местный исполнительный орган;

12) местный исполнительный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения акта приема передачи и акта осмотра соответствующим решением принимает инженерные сети и сооружения в коммунальную собственность и утверждает акт

приема передачи, после чего направляет решение и акт приема в эксплуатирующую организацию, которая в течение 5 рабочих дней со дня получения документов включает инженерные сети и сооружения в список обслуживаемых объектов;

13) по наружным инженерным сетям и сооружениям, построенным за счет частных средств, собственник (заказчик), для передачи имущества принимающей стороне обращается в эксплуатирующую организацию с заявлением с приложением соответствующих документов согласно проектно-сметной документации;

14) эксплуатирующая организация в течение 1 рабочего дня после получения документов проверяет их на полноту, и в случае наличия замечаний извещает об этом собственника. Собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений в течение 3 рабочих дней со дня получения извещения устраняет замечания и предоставляет недостающие документы эксплуатирующей организации;

15) с учетом полноты документов эксплуатирующая организация в течение 10 рабочих дней со дня получения документов составляет акт технического обследования передаваемых наружных сетей и сооружений;

16) при наличии замечаний у эксплуатирующей организации при составлении акта технического обследования, собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений устраняет их в течение 8 рабочих дней со дня их получения. Основанием для отказа в выдаче акта технического обследования является неисправность сетей/оборудования, при этом эксплуатирующая организация выдает мотивированные замечания единожды. Замечания, не связанные с неисправностью сетей/оборудования, в том числе дополнительные, не входящие в перечень первоначальных замечаний, не выдаются. Акт технического обследования подписывается эксплуатирующей организацией после устранения замечаний собственником (заказчиком) инженерных сетей и сооружений в течение 2 рабочих дней;

17) эксплуатирующая организация в течение 1 рабочего дня после подписания акта технического обследования направляет его вместе с документами в местный исполнительный орган;

18) местный исполнительный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов от эксплуатирующей организации принимает решение о приеме инженерных сетей и сооружений в коммунальную собственность;

19) местный исполнительный орган в течение 5 рабочих дней после заключения договора утверждает акт приема передачи инженерных сетей и сооружений, подписанный собственником (заказчиком) инженерных сетей и сооружений и согласованный с эксплуатирующей организацией, а также направляет акт приема передачи и договор в эксплуатирующую организацию, а собственник (заказчик) инженерных сетей и сооружений предоставляет доступ эксплуатирующей организации к инженерным сетям и сооружениям.

Сноска. Пункт 14 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 31.03.2025 № 107 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

15. В случае принятия решения о прекращении (приостановлении) строительства и консервации объекта, заказчик:

1) на основании результатов технического обследования, актом принимает от подрядчика незавершенный объект и обеспечивает разработку проекта консервации;

2) утверждает смету на выполнение работ по консервации и посредством организации авторского надзора контролирует их качественное выполнение;

3) перед началом работ по консервации незавершенного объекта направляет уведомление в орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор в порядке, установленном статьей 46 Закона "О разрешениях и уведомлениях";

4) в период нахождения на консервации организует охрану материальных ценностей на незавершенном объекте.

16. В период гарантийного срока эксплуатации объекта, заказчик участвует совместно с подрядчиком и эксплуатационной организацией в обследовании объекта и обеспечивает устранение подрядчиком или за его счет выявленных дефектов, за исключением случаев когда неисправности были допущены вследствие ненадлежащей эксплуатации.

Сноска. Пункт 16 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 3. Взаимодействие заказчика с лицом, осуществляющим инжиниринговые услуги по управлению проектом

Сноска. Заголовок главы 3 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

17. Лицо, осуществляющее инжиниринговые услуги по управлению проектом привлекается заказчиком либо инвестором на весь инвестиционный период, включая предпроектную стадию и стадии проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта или нескольких объектов либо на любой стадии реализации проекта.

18. При реализации проекта, строящегося за счет государственных инвестиций, не допускается совмещать в данном проекте функции по управлению проектом и подрядные работы (разработка предпроектной, проектно-сметной документации и (или)) строительного-монтажные работы).

19. При наличии в штате экспертов, имеющих соответствующие аттестаты, лицо, осуществляющее инжиниринговые услуги по управлению проектом самостоятельно осуществляет технический надзор и (или) привлекает для этого аттестованных экспертов.

20. Лицо, осуществляющее инжиниринговые услуги по управлению проектом выполняет функции, установленные в пунктах 6 и 7 Правил оказания инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 3 февраля 2015 года № 71 (зарегистрированный в Реестре нормативных правовых актов за № 10401).

21. Оплата инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности производится пропорционально стоимости выполненных объемов работ по строительству объектов.

Для объектов, строящихся с участием государственных инвестиций, оплата расходов на привлечение инжиниринговых услуг осуществляется в рамках лимитов, предусмотренных в проектно-сметной документации на строительство объектов, утвержденной в соответствии с государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

В случае корректировки проектно-сметной документации на строительство объектов без изменения проектных решений цена ранее заключенного договора на оказание инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности увеличению не подлежит.

Сноска. Пункт 21 в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 10.04.2026 № 159 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 4. Условия и механизм применения договоров по строительству "под ключ"

Сноска. Правила дополнены главой 4 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 30.10.2025 № 465 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

22. Договор по строительству "под ключ" применяется при реализации проектов технически сложных зданий и сооружений.

23. Лицо, осуществляющее работы в рамках договора по строительству "под ключ", при необходимости заключает договор с подрядчиком на проведение изыскательских работ.

При комплексной застройке допускается разработка градостроительной документации лицом, осуществляющим работы в рамках договора по строительству "под ключ" в соответствии с действующим Законом.

24. Стоимость работ определяется на основании расчетной стоимости строительства "под ключ".

Оплата работ в рамках договора по строительству "под ключ" в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности производится в соответствии с проектно-сметной документацией.

При этом, не допускается увеличение стоимости строительства, определенной по расчетной стоимости строительства.

25. Особенностью договора о строительстве "под ключ" является комплексный характер, выраженный в возможности содержать условия по финансированию, планированию, изысканиям, обоснованиям, проектированию, строительству и сопутствующим ему услугам, управлению, эксплуатации, обслуживанию, передаче на баланс одной из сторон.

26. Взаимодействие заказчика и подрядчика, их обязанности и риски в рамках реализации договора по строительству "под ключ" устанавливаются договором.

Заказчик при осуществлении работ по договору о строительстве "под ключ" привлекает на договорных началах лицо, осуществляющее инженеринговые услуги техническому надзору и при необходимости управляющего проектом.

Основные условия договора по строительству "под ключ" включают:

- обязанности заказчика и подрядчика;
- сроки выполнения;
- стоимость;
- риски и ответственность;
- контроль качества и безопасность;
- изменения и дополнения к контракту;
- документация и отчетность;
- тестирование и сдача объекта;
- урегулирование споров;
- форс-мажор;
- гарантии.

Приложение 1
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика
(застройщика)

Состав основных документов, разрабатываемых в проекте организации строительства (ПОС)

Сноска. Приложение 1 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Календарный (объектный) план строительства, в котором определяются срок и очередность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений, распределение капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ.

2. Строительный генеральный план (стройгенплан), в котором указывается расположение постоянных и временных зданий и сооружений, дорог, инженерных сетей, мест подключения временных инженерных коммуникаций к действующим сетям с указанием источников электроэнергии, воды, тепла, пара, а также размещение складских площадок, основных монтажных кранов и других механизированных установок, знаков закрепления разбивочных сетей, зданий и сооружений.

В случаях, когда организационно-техническими решениями охватывается территория, примыкающая к стройплощадке, то кроме стройгенплана разрабатывается ситуационный план, где указываются предприятия материально-технической базы, карьеры, жилые поселки, внешние пути и дороги (с указанием их длины и пропускной способности), железные дороги, станции примыкания, морские, речные причалы, линии связи, электролинии, вырубка леса и другие имеющиеся объекты.

3. Организационно-технологические схемы, определяющие оптимальную последовательность возведения зданий и сооружений.

4. Ведомость объемов основных строительно-монтажных и специальных работ.

5. Ведомость потребности в строительных конструкциях, изделиях, материалах и оборудовании, увязанная по времени с графической частью календарного (объектного) плана с указанием источников приобретения/снабжения (пунктов, предприятий изготовителей, поставщиков) основных строительных ресурсов.

6. График потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах, увязанный по времени с графической частью календарного (объектного) плана.

7. График потребности в строительных кадрах, увязанный по времени с графической частью календарного (объектного) плана.

8. Пояснительная записка, в которой наряду с характеристикой условий строительства обосновываются методы производства и совмещения работ, в том числе выполняемых в зимних условиях при сезонном характере работ вахтовым методом. Предусматриваются мероприятия по охране труда, сохранению окружающей природной среды. Обосновываются потребности в основных строительных машинах и механизмах, транспортных средствах, электроэнергии, паре, воде, кислороде, сжатом воздухе.

Обосновывается потребность в кадрах, жилье, социально-культурном обслуживании, продолжительности строительства.

В проекте организации строительства приводятся следующие технико-экономические показатели:

общая продолжительность строительства (в месяцах), в том числе подготовительного периода и периода монтажа оборудования;

максимальная численность работающих;

затраты труда на выполнение строительно-монтажных работ (человек/дней), внесенные в ведомость затрат труда по укрупненным нормам, на основе которых составляется расчетная часть объектного календарного плана.

Состав и содержание ПОС дополняется с учетом сложности строительства объекта в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных решений в соответствии с действующими нормативными документами по составлению ПОС.

Приложение 1-1
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика (застройщика)

Сноска. Правила дополнены приложением 1-1 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 01.12.2023 № 102 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Форма

Заказчик _____

(наименование организации)

"УТВЕРЖДЕНА"

Сводная смета на подготовку (освоение) территории строительства и ввод объекта в эксплуатацию в сумме _____ тысяч тенге в том числе:

налог на добавленную стоимость _____ тысяч тенге

_____ (ссылка на документ об утверждении, его дата и номер)

Сводная смета на подготовку (освоение) территории строительства и ввод объекта в эксплуатацию

_____ (наименование организации, здания, сооружения)

Составлена в ценах по состоянию на 20 __ год.

Номер по порядку	Номера смет, расчетов	Наименование затрат	Сметная стоимость, тысяч тенге
1	2	3	4

Руководитель организации _____

(должность, подпись) (фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Место печати (при наличии)

Приложение 2
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика
(застройщика)

Состав основных документов, разрабатываемых в проекте производства работ (ППР)

1. Технологические схемы организации рабочих мест.
2. Решения по технике безопасности и охране труда, меры по пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующих нормативных технических документов.
3. Мероприятия по выполнению работ методом сквозного поточного бригадного подряда.
4. Мероприятия по выполнению в случае необходимости работ вахтовым методом.
5. Решения по прокладке временных инженерно-коммуникационных сетей, в том числе аварийного освещения.
6. Перечень технологического инвентаря и монтажной оснастки, также схем строповки грузов.
7. Пояснительная записка, где наряду с обоснованиями решений по производству работ, в том числе выполняемых в зимнее время, приводится потребность в энергетических ресурсах и решения по ее покрытию, перечень всех временных, мобильных инвентарных зданий, сооружений и устройств, мероприятия по обеспечению сохранности материалов и конструкций.
Приводятся также мероприятия по защите действующих и строящихся объектов от повреждения (пропуск весеннего паводка, неравномерность оттаивания с наступлением периода положительных температур, отдельные виды работ, выполняемые в зимний период).
8. Техничко-экономические показатели, включая объем и продолжительность выполнения строительно-монтажных работ, уровень механизации и затраты труда на 1м^3 площади здания, на единицу физических объемов работ или иной показатель, принятый для производительности труда.

Приложение 3
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика (застройщика)
Форма

Заказчик: _____

(полное наименование, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, адрес, данные о средствах связи)

Подрядчик: _____

(полное наименование, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, адрес, данные о средствах связи)

Нормативная трудоемкость

Итого в текущих ценах:

Налоги, сборы, обязательные платежи

Итого:

Налог на добавленную стоимость:

Всего:

Сдал (Подрядчик)		Принял (Заказчик)
<hr/> <hr/> (наименование организации, бизнес-идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)		<hr/> <hr/> (наименование организации, бизнес-идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)
(должность, подпись, расшифровка подписи) Место печати (при наличии)		(должность, подпись, расшифровка подписи) Место печати (при наличии)

Место печати (при наличии) Эксперт(ы) технического надзора:

(должность, фамилия, имя, отчество(при наличии), индивидуальный идентификационный номер, № аттестата, подпись)

Место печати (при наличии)

Разработчики проекта строительства или эксперт(ы) авторского надзора

(должность, фамилия, имя, отчество(при наличии), индивидуальный идентификационный номер, № аттестата или приказа, подпись)

Примечание:

1. Форма применяется для актов выполненных работ, составленным по сметам с использованием базисно-индексного метода.

2. По графе 13 указываются сведения по тем материальным ресурсам и оборудованию, которые в акте выполненных работ учитываются отдельной строкой.

Приложение 3-1
к Правилам организации
деятельности
и осуществления функции
заказчика (застройщика)
Форма

Заказчик: _____

(полное наименование, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, адрес, данные о средствах связи)

Подрядчик: _____
(полное наименование, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, адрес, данные о средствах связи)

Стройка: _____
(наименование, адрес)

Объект: _____
(наименование)

Договор подряда (контракт) № _____ от _____

Акт выполненных работ

за _____ (месяц, год) на _____ работы

Сноска. Правила дополнены приложением 3-1 в соответствии с приказом Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 26.09.2024 № 336 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Основание: Составлен (а) в ценах на 20__ год, тенге

Номер по порядку	Номер позиции локальной сметы	Шифр позиции норматива, код ресурса	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения, тенге	Общая стоимость, тенге	Страна происхождения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Сдал (Подрядчик)			Принял (Заказчик)					
_____ (наименование организации, бизнес-идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)			_____ (наименование организации, бизнес-идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)					
_____ (должность, подпись, расшифровка подписи) Место печати (при наличии)			_____ (должность, подпись, расшифровка подписи) Место печати (при наличии)					

Всего по акту: _____

Место печати (при наличии)

Эксперт(ы) технического надзора: _____

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии),
индивидуальный идентификационный номер, № аттестата, подпись)

Место печати (при наличии)

Разработчики проекта строительства или эксперт(ы) авторского надзора:

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии), индивидуальный, идентификационный номер, № аттестата или приказа, подпись)

Примечание:

1. Форма применяется для актов выполненных работ, составленным по сметам с использованием ресурсного метода.

2. По графе 9 указываются сведения по тем материальным ресурсам и оборудованию, которые в акте выполненных работ учитываются отдельной строкой.

Ведомость материальных ресурсов и оборудования к Акту выполненных работ по _____

(наименование здания, сооружения, объекта, стройки)

Основание: Акт выполненных работ _____

№, Номер по порядку	К о д ы ресурсов	Наименование ресурсов	Единица измерения	Количество	Происхождение товара (страна-изготовитель)	Сертификат СТ-KZ (при наличии)
1	2	3	4	5	6	7

Материалы (в ранжированном порядке)

Оборудование (в ранжированном порядке)

Приложение 4
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика
(застройщика)
Форма

Заказчик:

Подрядчик:

Наименование строительства и его адрес:

Справка о стоимости выполненных строительных работ и затрат (по базисно-индексному методу)

Сноска. Приложение 4 - в редакции приказа и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 05.08.2021 № 420 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

за _____ 20____ года

Код заказчика	Код подрядчика	Договор		Источник финансирования		Организационно-правовая форма	
		номер	дата	наименование	код	наименование	код

Наименование пуско-вых ком-плексов, объектов	Стоимость выполненных работ и затрат в тыс.тенге									Всего к оплате
	с начала года по отчетный месяц включительно с НДС	в отчетном месяце (за ___) без НДС	из графы 1				дополнительные затраты		НДС	
			Строительно-монтажные работы в сметном базовом уровне цен 2001 г.	из них		Стоимость прочих затрат, не входящих в состав СМР в сметном базовом уровне цен 2001г.	на приобретение материалов	другие дополнительные расходы		
				в отечественном месяце	по монтажу оборудования					
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Место печати (при наличии)

Заказчик _____

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)

Место печати (при наличии)

Подрядчик _____

(должность фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер)

Место печати (при наличии)

Эксперт(ы) технического надзора: _____

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии), индивидуальный идентификационный номер, № аттестата, подпись)

Приложение 4-1
к Правилам организации
деятельности и осуществления
функций заказчика (застройщика)
Форма

Заказчик:

Подрядчик:

Наименование строительства и его адрес:

Справка о стоимости выполненных строительных работ и затрат

(по ресурсному методу)

за _____ 20__ года

Сноска. Правила дополнены приложением 4-1 в соответствии с приказом Министра по инвестициям и развитию РК от 19.09.2018 № 656 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 26.09.2024 № 336 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

БИН/ИИН		КОПФ		Договор		Источник финансирования						
заказчика	подрядчика	заказчика	подрядчика	номер	дата	Наименование программы/ подпрограммы/ спецификации				код		
Наименование пусковых комплексов, объектов		Стоимость выполненных работ и затрат, тенге				с начала года по отчетный месяц включительно	в отчетном месяце, без НДС	из них:			НДС	всего
								Строительные работы	Оборудования, мебели и инвентаря	Прочих затрат		
А	1			2	3	4	5	6	7	8		

Место печати (при наличии)

Заказчик _____

(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, печать)

Место печати (при наличии)

Подрядчик _____

(должность фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, печать)

Место печати (при наличии)

Эксперт(ы) технического надзора: _____

(должность фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись, бизнес идентификационный номер или индивидуальный идентификационный номер, № аттестата, подпись, печать)

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