

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования сферы строительства и долевого участия в жилищном строительстве»

Рассмотрев проект Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования сферы строительства и долевого участия в жилищном строительстве» (далее – законопроект), считаем необходимым высказать по нему следующие замечания и предложения, в том числе носящие концептуальный характер.

Обращаем внимание, что разработчик, предлагая те или иные поправки в нормативные правовые акты приводит некорректные обоснования, что не позволяет понять суть предлагаемого изменения или дополнения, также его целесообразность и правомерность, к примеру по позициям 21, 22, 69, 70, 81, 138, 141, 142, 143, 144, 151, 152, 153, 175, но не ограничиваясь данными позициями. В большинстве случаев разработчик дублирует одно и то же обоснования по ряду поправок.

В этой связи необходимо в обязательном порядке пересмотреть обоснования на предмет корректности их использования.

По поправкам в Гражданский кодекс РК отмечаем, что разработчик приводит одно и то же обоснование по всем позициям несмотря на то, что характер поправок не совпадает.

В этой связи в целом необходимо привести обоснование в соответствие с содержанием вносимых поправок.

По позиции 1 сравнительной таблицы

Поправками предлагается абзац первый части 5 статьи 630 Гражданского кодекса изложить в следующей редакции:

«5. Предельный срок для извещения подрядчика об обнаруженных заказчиком скрытых недостатках составляет один год, а в отношении работ, связанных со зданиями и сооружениями, а также независимо от вида работ - в отношении недостатков, которые были умышленно скрыты подрядчиком, - три года со дня приемки работ, для объектов автодорожной инфраструктуры с обязательствами по долгосрочной эксплуатации и содержанию – могут быть установлены сроки (гарантийные сроки) большей продолжительности до 20 лет.»

Гражданский кодекс РК предусматривает предельный срок для извещения подрядчика об обнаруженных заказчиком скрытых недостатках в отношении работ, связанных со зданиями и сооружениями, а также независимо от вида работ - в отношении недостатков, которые были умышленно скрыты подрядчиком, - **три года** со дня приемки работ (часть 5 статьи 630 ГК РК).

Более того, абзац второй части 5 статьи 630 ГК РК предусматривает, что законодательными актами или договором могут быть установлены сроки (гарантийные сроки) большей продолжительности.

Кроме того, в ГК предусмотрен гарантийный срок для договоров строительного подряда в 10 лет согласно статье 665 ГК.

В этой связи полагаем нецелесообразным включать данную поправку.

По позиции 2 сравнительной таблицы

Статья 647 дополняется частью второй следующего содержания:

«2. Договором бытового подряда объектов автодорожной инфраструктуры с обязательствами по долгосрочной эксплуатации и содержанию, может быть предусмотрено страхование рисков заказчика (инвестора). В этом случае расходы по страхованию включаются в издержки по строительству и реконструкции, учитываемые при определении вознаграждения за выполненные работы строительного подряда «под ключ»».

Согласно статье 640 ГК РК по договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина-заказчика определенную работу, предназначенную удовлетворить **бытовые или другие личные потребности заказчика**, а заказчик обязуется принять результаты работы и оплатить ее.

Одним из признаков договора бытового подряда является его непредпринимательский характер.

Вместе с тем, предложенное дополнение в ГК по своему характеру относится к предпринимательскому договору.

В этой связи, поправка не поддерживается.

Аналогичное замечание **по позиции 3 сравнительной таблицы** (часть вторая статьи 648 ГК РК).

По позиции 4 сравнительной таблицы

Поправками предлагается в статье 651 ГК определить собственника незавершенного строительства. Приведенное обоснование не позволяет определить для каких целей вводится соответствующее положение в ГК РК.

В этой связи, поправка не поддерживается.

По позиции 5 сравнительной таблицы

Поправка предлагается в статью 48 Земельного кодекса РК.

Предполагается предоставление земельных участков или права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование без торгов (аукциона) **«для строительства объектов придорожного сервиса, прилегающих к участкам автодорогам физическим и юридическим, в порядке, установленном исполнительным органом по автодорогам».**

В обоснование не приводится аргументация почему именно по этой категории земельных участков должны предоставляться земельные участки без торгов (аукциона). Если сравнить действующие многочисленные основания предоставления земельных участков без торгов, то может заметить, что основной критерий – это отсутствие необходимости создания конкурентных условий для потенциального землепользователя, ввиду особенностей земельного участка (к примеру, эксплуатации и содержания объекта кондоминиума) либо возможных землепользователей (к примеру, международные организации).

В предложенной редакции поправка не поддерживается.

По позиции 6 сравнительной таблицы

Поправками предлагается пересмотреть ограничения в переводе земель лесного фонда в другие категории земель в статье 130 Лесного кодекса РК.

По действующему законодательству перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется Правительством Республики Казахстан.

В предлагаемой редакции предполагается, что перевод земель лесного фонда в другие категории земель, не связанных с ведением лесного хозяйства, и для государственных нужд при строительстве (реконструкции) автомобильных дорог международного и республиканского значения осуществляются местным исполнительным органом области, города республиканского значения, столицы.

Земли лесного фонда – эта особая категория земель, которая находится под защитой государства. Помимо Земельного кодекса земли лесного фонда регулируются Лесным кодексом. В статье 3 Лесного кодекса выделяется ряд принципов лесного законодательства, среди которых: 1) признания общегосударственного значения лесов, выполняющих климаторегулирующие, средообразующие, поле- и почвозащитные, водоохранные и санитарно-гигиенические функции; 2) устойчивого развития лесов (постоянное увеличение лесистости территории Республики Казахстан); 3) сохранения биологического разнообразия лесов, объектов государственного природно-заповедного фонда, культурного и природного наследия; 4) многоцелевого использования лесов; 5) рационального, непрерывного, неистощительного пользования лесными ресурсами и т.д. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 45 Лесного кодекса отнесение государственного лесного фонда к категориям, перевод из одной категории в другую, а также выделение особо защитных участков, на которых лесопользование запрещается или ограничивается, производятся исходя из его экологического и социально-экономического значения на основании материалов лесоустройства и (или) специальных обследований при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы. Отнесение государственного лесного фонда к категориям, а также перевод из

одной категории в другую производятся Правительством Республики Казахстан.

Более того, в поправке предлагается изменить компетенцию с Правительства на местные исполнительные органы при перевода из земель государственного лесного фонда, к тому же поправка будет затрагивать не только нужды при строительстве автомобильных дорог, но и для перевода в земли других категорий.

В этой связи поправка не поддерживается.

Позиция 7 сравнительной таблицы

Поправками предлагается подпункт 4) пункта 1-1- статьи 51 Лесного кодекса изложить в следующей редакции:

«4) строительством железных дорог международного и республиканского значения, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов;».

При этом как следует из Сравнительной таблицы, предложенной разработчиком действующая редакция приведенного положения следующая:

«4) строительством автомобильных и железных дорог международного и республиканского значения, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов;».

При этом **действующая редакция в Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет»** выглядит следующим образом:

4) строительством автомобильных и железных дорог международного и республиканского значения, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов, при отсутствии альтернативных вариантов возможного их размещения;».

Разработчиком в СТ упущено из действующей редакции важное условие перевода земель государственного лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства «при отсутствии альтернативных вариантов возможного их размещения».

В этой связи предлагаем устранить данное замечание путем приведения позиции СТ в соответствии с редакцией Лесного кодекса в **Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет»**.

По позиции 8 сравнительной таблицы

Статью 51 предлагается дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Перевод земель государственного лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, и (или) изъятие земель государственного лесного фонда для государственных нужд при строительстве (реконструкции) автомобильных дорог международного и республиканского значения осуществляются местным исполнительным

органом области, города республиканского значения, столицы (далее – местный исполнительный орган).».

Предлагаемому дополнению не соответствует приведенное обоснование.

По позиции 10 сравнительной таблицы

Поправками предлагается подпункт 15) пункта 4-1 статьи 41 Бюджетного кодекса изложить в следующей редакции:

«Статья 41. Государственное задание

...

4-1. К государственным заданиям могут быть отнесены заказы:

...

15) по совершенствованию нормативно-технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, жилищно-коммунального хозяйства, а также автомобильных дорог;».

В данном случае приводится некорректное обоснование приведённой поправки.

Более того, поправками приводятся в качестве обоснования «подпункт 4 пункт 2 Протокольного решения Правительства Республики Казахстан №18 от 17 мая 2022 года». При этом не раскрыто содержание протокольного решения Правительства Республики Казахстан.

Согласно пункту 1 статьи 41 Бюджетного кодекса государственным заданием является заказ юридическим лицам с участием государства в уставном капитале, Национальному олимпийскому комитету Республики Казахстан, Национальному паралимпийскому комитету Республики Казахстан, международному технологическому парку «Астана Хаб», автономным организациям образования и их организациям, корпоративному фонду «Академия Елбасы», определяемый Правительством Республики Казахстан, на оказание отдельных государственных услуг, реализацию бюджетных инвестиционных проектов и выполнение других задач, направленных на обеспечение социально-экономической стабильности и (или) социально-культурного развития государства.

Выделение бюджетных средств юридическим лицам с участием государства в уставном капитале на выполнение государственного задания осуществляется без увеличения уставного капитала.

В этой связи необходимо четко прописать обоснование приведенной поправки, какой организации предлагается предоставлять государственное задание, также указать почему действующее регулирование данной сферы не может быть эффективным без государственного задания.

Аналогичное замечание по позиции 11 сравнительной таблицы.

По позиции 13 сравнительной таблицы

В направления расходов республиканского бюджета предлагается дополнить поднаправлением путем дополнения подпункта 10) пункта 1 статьи 53 Бюджетного кодекса следующим: **экспертиза качества работ и материалов на автомобильных дорогах общего пользования.**

Как следует из обоснования данная поправка позволит организовать единый подход к системе обеспечения качества работ и материалов не только на дорогах международного и республиканского значения, но и на местной сети и улицах населенных пунктов.

Из указанного обоснования остается не раскрытым каким образом включение данного поднаправления в качестве расходов республиканского бюджета обеспечит качество работ и материалов. Полагаем, что источник финансирования не влияет на качество проведения работ, на качество работ и материалов могут влиять определенные стандарты производства, технические требования, регламенты, но не источник финансирования.

Также следует отметить, что поправка предложена в следующее направление расходов республиканского бюджета:

10) транспорт и коммуникации:

строительство, реконструкция, ремонт и содержание автомобильных дорог международного и республиканского значения.

Экспертиза работ и материалов как стадия деятельности логически сопутствует строительству, реконструкции, ремонту и содержанию автомобильных дорог. В этой связи, считаем нецелесообразным включать данное поднаправление отдельно в расходы республиканского бюджета.

Дополнительно отмечаем, что как следует из поправки в статью 53 Бюджетного кодекса РК предлагается включить экспертизу качества работ и материалов на **автомобильных дорогах общего пользования.** Согласно пунктам 1 и 2 статьи 3 Закона Республики Казахстан «Об автомобильных дорогах» автомобильные дороги Республики Казахстан подразделяются на автомобильные **дороги общего пользования**, хозяйственные автомобильные дороги, а также на улицы населенных пунктов. **Автомобильные дороги общего пользования по своему значению подразделяются на автомобильные дороги международного, республиканского, областного и районного значения.** Таким образом, из приведенной нормы Закона об автомобильных дорогах следует, что **дороги общего пользования могут быть отнесены к автомобильным дорогам международного, республиканского, областного и районного значения.**

В этой связи, расходы по дорогам областного и районного значения по идее должны быть отнесены к расходам областного, районного (города областного) бюджета. При этом соответствующие поправки в Бюджетный кодекс не предложены.

В целом отмечаем, что поправка в представленной виде не поддерживается.

По позиции 16 сравнительной таблицы

Часть первую пункта 3 статьи 221 Бюджетного кодекса РК предлагается изложить в следующей редакции:

«3. Гарантируемая при этом сумма займа не может превышать сумму займа по ранее выданной государственной гарантии, за исключением случаев недостаточности средств займа для завершения автодорожных проектов.»

В качестве обоснования приводится следующее *«При удорожании стоимости строительных ресурсов допускается корректировка стоимости проектно-сметной документации, для чего требуется увеличить сумму займа для завершения инвестиционных проектов с последующим подписанием дополнительного соглашения с финансирующей организацией и предоставлением государственной гарантии на соответствующую сумму.»*

Во-первых, отмечаем поправками не обосновано почему вводится отдельное исключение для автодорожных проектов, в чем исключительность данной сферы в отличие от других сфер, к примеру образование, здравоохранение и пр.

Во-вторых, согласно пунктам 1 и 2 статьи 213 Бюджетного кодекса государственной (правительственной, суверенной) гарантией Республики Казахстан (государственная гарантия) является обязательство Правительства Республики Казахстан перед заимодателем полностью или частично погасить задолженность в случае неуплаты заемщиком-резидентом Республики Казахстан причитающейся с него суммы в установленный срок. Государственные гарантии предоставляются заимодателям в качестве обеспечения исполнения резидентами Республики Казахстан обязательств по полученным ими негосударственным займам. **Государственной гарантией может быть обеспечена полная или часть суммы негосударственного займа.**

Как видим, гарантией может быть обеспечена полная сумма или часть суммы негосударственного займа.

Таким образом, поправками нарушается в целом требования к процедуре предоставления государственной гарантии.

В этой связи поправка не поддерживается.

По позиции 17 сравнительной таблицы

Поправкой предлагается в статью 225 Бюджетного кодекса *«Контроль и ответственность за использование средств гарантированного государством займа»*. При этом поправка касается негосударственных займов *«Финансирование увеличения сметной стоимости по проектам негосударственных займов по автодорожной отрасли возможно в соответствии с гражданско-правовым договором без корректировки проектно-сметной документации, если в гражданско-правовом договоре и гражданско-правовом договоре «под ключ» с подрядчиком установлены иные требования по финансированию увеличения стоимости.»*. Полагаем, что

редакция поправка нуждается в редактировании с учетом содержания статьи.

Кроме того, поправки ссылаются в обосновании на контракты ФИДИК. Контракты ФИДИК представляют собой типовые формы и не являются обязательными. Данные контракты должны проходить юридическую экспертизу на предмет соответствия национальному законодательству. В этой связи полагаем, что обоснование требует пересмотра, поскольку действующее законодательство не может пересматриваться, ввиду наличия иных положений в типовых формах договоров.

В данной редакции поправка не поддерживается.

Аналогичное замечание по позиции 14 сравнительной таблицы.

По позиции 22 сравнительной таблицы

Статья 106 Экологического кодекса дополняется нормой о расширении субъектов ведения реестра экологических разрешений и деклараций о воздействии на окружающую среду: экспертными организациями. Поправками приводится обоснование, которое не соответствует вводимому положению - не раскрыта действующая проблема, какова причина дополнения именно экспертными организациями и как это влияет на сроки проведения экологической экспертизы.

В этой связи, необходимо включить расширенное обоснование нового положения, которое позволит определить целесообразность включения экспертных организаций.

Аналогичное замечание по позиции 23 сравнительной таблицы (по пункту 8 статьи 110 Экологического кодекса).

По позиции 77 сравнительной таблицы

Статью 60 Закона предлагается дополнить пунктом 1-2 следующего содержания:

«1-2. Строительная деятельность, предусматриваемая по проектам в рамках договоров «под ключ» осуществляется на основании проектной документации, прошедшей комплексную вневедомственную экспертизу проектов строительства в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

*При прохождении комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства для реализации автодорожных проектов проектов «под ключ», проектная документация **подаётся на экспертизу без сметного раздела (смета).**».*

Поправкой приводится обоснование, которое не позволяет установить отсутствие необходимости предоставления сметного раздела по проектам в рамках договора «под ключ».

Необходимо дополнительное разъяснение.

По позиции 79 сравнительной таблицы

Пункт 2 статьи 60 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» предлагается дополнить частью второй следующего содержания:

«При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях), не требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не связанной с какими-либо изменениями несущих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, не ухудшающей архитектурно-эстетические, противопожарные, взрывобезопасные и санитарные качества, не оказывающей вредного воздействия на окружающую среду при эксплуатации согласование эскизных проектов с местными исполнительными органами городов республиканского значения, столицы, районов (городов областного значения) не требуется.»

Предложенная редакция весьма широкая и может создать риски при эксплуатации жилых и нежилых помещений в жилых домах (жилых зданиях) для жизни и здоровья жильцов, имущества. Каким именно образом собственник может самостоятельно установить, что реконструкция (перепланировка, переоборудование) не ухудшает архитектурно-эстетические, противопожарные, взрывобезопасные и санитарные качества, не оказывающей вредного воздействия на окружающую среду. В данном случае полагаем необходима сторонняя профессиональная оценка для принятия верного решения.

В предлагаемой редакции поправка не поддерживается.

По позиции 166 сравнительной таблицы

Поправкой предлагается снизить требования к застройщику для участия в организации долевого участия с трех лет до двух лет, а также по квадратуре строительства (пункт 1 статьи 9 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве»).

В целях обеспечения защиты дольщиков и участия в организации долевого участия устойчивых субъектов строительства, полагаем необходимым не снижать требования к застройщикам.

Данная поправка не поддерживается.

Также отмечаем, что Законопроектом вводятся новые субъекты строительной деятельности (национальные, дорожные институты) в **Закон «Об автомобильных дорогах»**. В целом необходимо проанализировать соответствие деятельности данных субъектов нормам в области защиты конкуренции, а также на предмет правомерности наделения их государственными функциями.

С учетом изложенного законопроект требует доработки.