



Обзор процесса строительства
в Республике Казахстан
на 2020 год



Artyushenko & Partners

BOUTIQUE LAW FIRM

12+

Андрей Артюшенко Обзор процесса строительства в Республике Казахстан на 2020 год

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=62791857
SelfPub; 2020*

Аннотация

Настоящая книга «Обзор процесса строительства в Республике Казахстан на 2020 год» подготовлена специалистами юридической фирмы «Артюшенко и партнеры» (Республика Казахстан, г. Алматы), по состоянию на декабрь 2019 г. Книга предназначена для практикующих юристов и менеджеров, так или иначе вовлеченных на разных этапах в процесс строительства в Республике Казахстан. Ряд советов и рекомендаций ориентирован на особенности вхождения на наш рынок иностранных игроков. Данная книга является логичным продолжением справочника с одноименным названием, который мы публикуем на своем сайте пятый год подряд. Справочник уже имеет своих постоянных онлайн-читателей не только в Республике Казахстан. Каждый год мы с коллегами добавляем что-то новое, корректируем текст Справочника исходя из норм действующего законодательства Республики Казахстан. Мы надеемся, что эта книга принесет Вам

ряд преимуществ в Вашей повседневной деятельности и будет полезна в достижении поставленных целей.

Содержание

Вводная информация	5
1. Субъекты осуществления строительной деятельности	10
1.1. Филиал/представительство иностранной компании	11
1.2. Лицензии и разрешения	16
1.3. Доступ к электронным услугам	26
2. Получение земельного участка	28
2.1. Способы получения земельного участка	28
2.2. Порядок предоставления земельного участка государством	31
Конец ознакомительного фрагмента.	33

Вводная информация

В данной книге мы затронули основные вопросы, так или иначе возникающие перед иностранными компаниями, которые хотят работать в Казахстане в сфере строительства, начиная с открытия компании и заканчивая приемкой и сдачей в эксплуатацию объекта, учитывая также особенности регулирования данного процесса с участием иностранных компаний как субъектов строительной деятельности.

Для того чтобы построить объект в Республике Казахстан, требуется много времени, затрат, выполнение многих бюрократических процедур. Мы рекомендуем Вам внимательно подойти к планированию Ваших проектов.

В целом процесс строительства в Казахстане можно условно разделить на следующие этапы:

1. Получение земельного участка.
2. Разработка ТЭО и другой предпроектной документации.
3. Получение исходных материалов для разработки проектов строительства.
4. Разработка и согласование эскиза (эскизного проекта).
5. Разработка проектно-сметной документации (проектирование) и проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства (экспертиза).

6. Уведомление органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор за началом производства строительно-монтажных работ.
7. Выполнение строительно-монтажных работ.
8. Тестирование оборудования и пусконаладочные работы.
9. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

Во введении немного остановимся на этапе планирования, так как здесь аккумулируются переплетение разных процессов и этапов строительства, которые далее будут расписаны более подробно.

Использование общих подъездных дорог и общих коммуникаций при строительстве нескольких зданий на одном земельном участке – это вполне понятная не только синергия, но и экономия. Однако, по какой-то причине вопросы совместного использования имущества несколькими собственниками в результате этой экономии приходится решать уже на стадии активной продажи построенного и введенного в эксплуатацию проекта.

Очень важно заранее определить порядок нарезки земельного участка в будущем. Могут возникнуть ограничения как из-за размещения городских сетей/объектов, так и близости водоохраных зон. Статус того или иного земельного участка будет определять порядок его совместного использования. Особенно если речь идет о строительстве нескольких

офисных и торговых объектов (равно многофункциональных зданий) в непосредственной близости к общим сетям, которые затем, по задумке инвестора, должны будут иметь возможность отойти в собственность третьим лицам (полностью, либо частично).

Инвестор еще на этапе планирования должен задуматься о преследуемых им целях, чтобы в будущем наиболее эффективно распорядиться имеющимся активом. Например:

- планируется продажа объектов целиком или частями;
- будет у всех объектов общая управляющая компания или нет;
- надо думать об имидже проекта на несколько лет/десятилетий вперед или нет и так далее.

Отсутствие заблаговременно организованного и подписанного всеми соседствующими собственниками объектов недвижимости механизма регулирования взаимоотношений в части пользования совместным имуществом может стать причиной затяжных судебных процессов и/или сложностей в текущем управлении построенными объектами (невозможно собрать деньги на текущий/капитальный ремонт общего имущества – дорог, общих коммуникаций, дворовых и других прилегающих территорий; невозможно эффективно распорядиться общим имуществом и т. п.).

Наша компания рекомендует на стадии планирования:

а) определить момент и порядок деления земельных участков с целью своевременного получения разрешительных документов на строительство, а также своевременной подготовки документов для продажи проекта как в целом, так и по частям;

б) заранее предложить, обсудить и принять совместно с предполагаемой управляющей компанией варианты управления с учетом особенностей проекта;

с) подготовиться к подконтрольному выполнению плана перехода прав на недвижимость, общее имущество и прочее имущество, в том числе под управление управляющей компании;

д) четко определить, какое имущество и на каких условиях можно отдать в город (коммунальным службам), либо оставить в совместном пользовании, какое можно отдать в собственность вместе со зданием (помещением) и т. п.;

е) решить вопрос – где можно использовать сервитут, а где нет, и применить такую возможность;

ф) разработать пакет документов, необходимый для реализации принятых инвестором решений по реализации, управлению и совместному использованию как всего проекта, так и его частей (договоры купли-продажи, соглашения о сервитуте, протоколы о создании объекта кондоминиума, устав кооператива, протоколы об управлении объектом кондоминиума и другие).

Выстраивание структуры контрактных отношений в Казахстане требует также особого подхода. Наличие в Гражданском кодексе РК термина «строительство «под ключ»» дает некоторые преимущества в Казахстане по сравнению с другими странами бывшего Союза. Однако, у нас нет единой сложившейся судебной практики по этому вопросу как в местных судах, так и в арбитражных.

При реализации проектов в нашей республике часто применяют концепцию строительства «под ключ», так называемые EPC контракты. При этом также часто используются проформы FIDIC, конечно же при условии их адаптации к нашему законодательству.

В связи с изложенным, рекомендуем Вам привлечь для решения столь сложных и зарегулированных вопросов именно местных специалистов, имеющих соответствующий опыт и рекомендации.

Юридическая фирма «Артюшенко и партнеры»

1. Субъекты осуществления строительной деятельности

Местные строительные компании обычно работают в форме Товарищества с ограниченной ответственностью или ТОО (аналог ООО в России) либо в форме Акционерного общества (АО). Необходимо учитывать, что новоиспеченные (только что зарегистрированные) юридические лица не смогут сразу взяться за строительство технически сложных сооружений. Не имея опыта, они не смогут получить соответствующую лицензию.

1.1. Филиал/представительство иностранной компании

Иностранная компания может осуществлять деятельность на территории Республики Казахстан через филиал, либо иметь представительство для защиты ее интересов. Только так у нее может появиться возможность заниматься строительной деятельностью в Казахстане, используя свой предыдущий опыт строительства в других странах.

Благодаря изменениям в законодательстве Казахстана у иностранных компаний появилась возможность получить лицензию, не открывая здесь свое подразделение. Для соблюдения формальностей получения необходимых разрешений на осуществление строительной деятельности, компании в некоторых случаях достаточно получить бизнес-идентификационный номер (БИН) и открыть счет в одном из местных банков.

Одним из оснований получения иностранной компанией БИН, предусмотренным Кодексом РК «О налогах и других обязательных платежах в бюджет», является открытие текущего счета в одном из местных банков. Для этого иностранная компания должна обратиться в налоговый орган по местонахождению банка, в котором намеревается открыть текущий счет, с заявлением и приложенными нотариально засвидетельствованными документами (учредительные до-

кументы иностранной компании, документ, подтверждающий государственную регистрацию, и налоговую регистрацию в стране регистрации иностранной компании). После чего налоговый орган выдает регистрационное свидетельство по установленной форме, в котором указывается БИН.

После получения свидетельства иностранная компания может обратиться в один из местных банков для открытия текущего счета. Перечень документов и сроки открытия текущего счета различаются в зависимости от выбранного банка.

Процедура открытия и регистрации филиала иностранной компании (имеется в виду любая иностранная компания, зарегистрированная как в СНГ, так и за ее пределами) мало чем отличается от регистрации филиалов местных юридических лиц. Особенность заключается в необходимости апостилирования учредительных документов компании, их переводе на казахский и русский языки, а также в представлении легализованной (апостилированной) выписки из торгового реестра или иного документа, подтверждающего, что иностранное юридическое лицо, создающее филиал (представительство), является юридическим лицом по законодательству иностранного государства, и документа, подтверждающего налоговую регистрацию. После постановки на налоговый учет, по получении свидетельства о государственной (учетной) регистрации необходимо изготовить печать, открыть счет в банке, нанять бухгалтера.

Важно отметить, что даже если зарегистрированное представительство иностранной компании не ведет никакой деятельности, то оно все равно обязано сдавать отчетность («пустографки» в деловом обороте) в уполномоченные органы государственных доходов и другие инстанции.

Директор филиала назначается первым руководителем головной компании и действует на основании генеральной доверенности, при этом, если директором является иностранный гражданин, то для него нет необходимости получать соответствующее разрешение на работу.

Если компания желает нанять других иностранцев для работы в филиале, то для них нужно будет получить разрешение, согласно правилам на привлечение иностранной рабочей силы.

Разрешение на привлечение иностранной рабочей силы выдается по четырем категориям работников:

- I. Руководящий состав организации и их заместители.
- II. Руководители структурных подразделений.
- III. Специалисты.
- IV. Квалифицированные рабочие.

При этом работодатель должен соблюдать соотношение граждан Республики Казахстан и иностранных граждан: по I и по II категориям граждане РК должны составлять не менее 70 % всей численности работников, а по III и IV категориям

– не менее 90 % численности работников.

Для некоторых работников не требуется получать разрешение на привлечение иностранной рабочей силы. Перечень лиц, для осуществления трудовой деятельности которых не требуется разрешение на привлечение иностранной рабочей силы, утвержден в приложении № 2 постановления Правительства Республики Казахстан от 15 декабря 2016 года № 802. Помимо директора филиала или представительства иностранной компании к таким работникам относятся:

– граждане государств-участников Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года;

– первые руководители организаций, заключивших с Правительством Республики Казахстан контракты на сумму инвестиций в денежном эквиваленте свыше 50 млн долл. США;

– первые руководители казахстанских компаний, осуществляющих инвестиционную деятельность в приоритетных видах деятельности и заключивших контракт с уполномоченным органом по инвестициям;

– находящиеся в служебной командировке с деловыми целями, срок которой не превышает суммарно сто двадцать календарных дней в течение одного календарного года, и др.

Перечень лиц, для осуществления трудовой деятельности которых не требуется разрешение на привлечение иностран-

ной рабочей силы, также установлен в п. 2 ст. 32 Закона РК «О занятости населения». Данный перечень немного отличается от перечня, утвержденного постановлением Правительства РК от 15 декабря 2016 года № 802. К примеру, не требуется получение разрешения на следующих работников:

- работающих в автономном кластерном фонде специальной экономической зоны «Парк инновационных технологий» на должностях руководителей и специалистов с высшим образованием;

- работающих в автономных организациях образования, их организациях, а также в «Назарбаев Фонде» на должностях руководителей и специалистов с высшим образованием и др.

1.2. Лицензии и разрешения

Для того чтобы заниматься строительной деятельностью или проектированием в Казахстане, иностранной или местной компании необходимо получить разрешение от государственных органов. Таким разрешительным документом является лицензия. Ее необходимо получить, если вид деятельности, которым собирается заниматься компания, указан в соответствующих законодательных актах независимо от того, собирается компания работать в Казахстане постоянно, или реализует какой-либо краткосрочный проект.

С принятием Закона РК «О разрешениях и уведомлениях», который вступил в силу 20 ноября 2014 года, четкий перечень лицензируемых видов деятельности, в том числе по строительной, проектной и изыскательской деятельности, теперь содержится в вышеуказанном законе. Лицензия и (или) приложение к лицензии могут быть только в электронной форме.

Перечень видов деятельности в сфере строительства, для осуществления которых нужна лицензия:

- изыскательская деятельность;
- проектная деятельность;
- выполнение строительно-монтажных работ.

При этом в каждом из указанных здесь видов лицензий есть несколько подвидов. Например, в лицензировании проектной деятельности законодатель предусмотрел более 30 различных подвидов.

Выдача лицензий осуществляется уполномоченным органом в сфере архитектуры, строительства и градостроительства. Документы для получения лицензий подаются в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (ранее – центры обслуживания населения (ЦОНЫ)) либо через электронный портал *elicense.kz*.

Лицензии, которые выдаются для осуществления проектной деятельности и строительно-монтажных работ, делятся на три категории в зависимости от уровня ответственности объектов – I, II или III категория.

Правила отнесения объектов строительства и градостроительного планирования территорий к уровням ответственности раньше определялись в соответствии с РДС РК 1.02–04–2013.

4 мая 2015 года РДС РК 1.02–04–2013 утратил силу и вместо него были приняты Правила определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, которые вступили в силу 2 мая 2015 года.

Новые правила определяют порядок отнесения зданий и

сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам и устанавливают критерии для определения сложности объектов проектирования.

В связи с реформированием экспертной деятельности путем передачи в конкурентную среду части объектов экспертной деятельности, о чем речь пойдет в отдельной части настоящей статьи, возникла необходимость определения критериев отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам. Новыми правилами как раз и определен четкий перечень технически и (или) технологически сложных объектов, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций.

Правилами также внесены изменения в перечень зданий и сооружений, относимых к I, II и III уровням ответственности, – некоторые объекты были добавлены, некоторые исключены, но общие положения остались прежними:

- I категория (повышенный уровень сложности) – уникальные строения, опасные производственные объекты;
- II категория (нормальный уровень сложности) – возможен генеральный подряд, включает в себя любые строительных работы, не отраженные в I-й категории, возможны работы в сейсмических условиях;
- III категория (пониженный уровень сложности) – невозможно строительство капитальных зданий и сооружений; возможно возведение временных зданий и сооружений, зда-

ний и сооружений сезонного и вспомогательного назначения.

При выборе категории важно знать, что вновь созданная компания (обычно в форме ТОО) сможет получить лицензию только по III категории.

Чтобы получить лицензии по II и I категории, потенциальному получателю лицензии необходимо иметь опыт реализованных проектов, не обязательно в Казахстане.

Даже если учредителем вновь созданной компании будет известная проектная или строительная компания (уже имеющая свое портфолио и список реализованных проектов в разных странах), ее предыдущий опыт невозможно будет признать опытом работы вновь созданной компании.

Имеется исключение из этого правила для учредителей с международным опытом работы более 30 лет, если вместе с ним среди учредителей местной компании имеется резидент Республики Казахстан с долей не менее 40 % и имеющий в Казахстане действующую лицензию I категории.

Единственным способом для учредителя (не важно – резидент или нерезидент) использовать для получения лицензии свой предыдущий опыт работы (как в Республике Казахстан, так и за ее пределами) – это зарегистрировать в Казахстане филиал или представительство своей иностранной компании. Этот вариант наиболее приемлем для иностранных строительных и проектных компаний, принявших реше-

ние выйти на рынок Казахстана.

Законодательством предусмотрен четкий перечень требований к той или иной категории лицензии. Ранее эти требования содержались в Постановлении Правительства РК от 5 февраля 2013 года № 89. Сейчас перечень квалификационных требований определен приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 9 декабря 2014 года № 136.

Основные отличия новых требований от старых:

- отсутствует необходимость наличия допуска ответственных исполнителей для работ в районах повышенной сейсмической опасности;
- отсутствует необходимость подтверждать наличие у лицензиата «инструментов»;
- опыт работы лицензиата должен быть непрерывным для получения лицензии I и II категории на проектирование и строительно-монтажные работы (в случае прекращения действия лицензии опыт аннулируется);
- обязательно наличие в штате аттестованного инженерно-технического работника, имеющего соответствующий аттестат по профилю работ, входящих в состав запрашиваемого подвида лицензируемого вида деятельности, и работающего на постоянной основе у заявителя;
- лицензиату – юридическому лицу, участниками (акционерами) которого являются одно или несколько юриди-

ческих лиц-резидентов Республики Казахстан и одно или несколько иностранных юридических лиц, в которых юридическим лицам-резидентам Республики Казахстан в совокупности принадлежит 40 или более долей участия в уставном капитале (акций), и имеющему лицензию I категории на занятие проектной деятельностью/строительно-монтажными работами по I категории, не нужно предоставлять информацию, подтверждающую опыт работы лицензиата по ранее выполненным работам, проектам.

Наиболее важные на сегодняшний день квалификационные требования можно сгруппировать как требования к:

- персоналу;
- производственной базе;
- материально-техническому оснащению;
- опыту работы и реализованным объектам (за исключением III категории лицензии, для получения которой не предъявляются требования к опыту работы и реализованным объектам).

2 декабря 2015 года были внесены изменения в квалификационные требования – теперь физические лица не могут получить лицензию на проектирование и строительно-монтажные работы.

Одно из главных изменений в квалификационных требо-

ваниях – это требование по аттестации инженерно-технических работников. Для получения лицензии на проектирование и строительно-монтажные работы, независимо от категории лицензии, нужно иметь в штате не менее одного аттестованного инженерно-технического работника, имеющего соответствующий аттестат по профилю работ, входящих в состав запрашиваемого подвида лицензируемого вида деятельности.

При этом совмещение работы аттестованными инженерно-техническими работниками не допускается.

Аттестация – это процедура официального признания аттестационным центром полномочий инженерно-технических работников, участвующих в процессе проектирования и строительства.

Аттестация проводится аккредитованными аттестационными центрами. Аттестационный центр – юридическое лицо, прошедшее в установленном порядке процедуру аккредитации в уполномоченном органе. Список аттестационных центров можно увидеть на сайте Министерства национальной экономики Республики Казахстан. Правила и порядок прохождения аттестации подробно изложены в приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 ноября 2015 года № 734.

Необходимые документы для прохождения аттестации:

– заявление;

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя;
- нотариально засвидетельствованная копия диплома о высшем профессиональном образовании;
- нотариально засвидетельствованная копия трудовой книжки либо иных документов, подтверждающих стаж работы;
- нотариально засвидетельствованные копии иностранных сертификатов, аттестатов и других документов, подтверждающих квалификацию по соответствующим специализациям в случае их наличия.

Срок рассмотрения заявления – 15 рабочих дней.

Аттестация проводится посредством компьютерного тестирования. Время, отпущенное на тестирование, составляет 120 минут. Тест состоит из 100 вопросов по выбранной специализации. Тестовые вопросы разрабатываются и утверждаются уполномоченным органом. Результаты аттестации утверждаются приказом аттестационного центра. Информация об аттестованных инженерно-технических работниках размещается на официальном интернет-ресурсе уполномоченного органа.

Как уже было отмечено выше, аттестация инженерно-технических работников проводится аккредитованными аттестационными центрами. Порядок аккредитации негосударственных аттестационных центров по аттестации инженерно-технических работников, участвующих в процессе про-

ектирования и строительства, утвержден приказом Министра национальной экономики РК от 26 ноября 2015 г. № 735.

Для прохождения аккредитации аттестационные центры направляют следующие документы:

- заявление;
- справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;
- сведения и документы в соответствии с разрешительными требованиями.

Разрешительные требования установлены в приложении № 3 приказа Министра национальной экономики РК от 26 ноября 2015 года № 735. Это такие требования, как:

- наличие преподавательского состава, ответственного за проведение повышения квалификации;
- наличие технического состава, ответственного за проведение аттестации;
- наличие административно-бытовых помещений на праве собственности или ином законном основании, площадью не менее 100 (ста) квадратных метров, при этом помещения для проведения тестирования и обучения должны составлять не менее 45 (сорока пяти) квадратных метров;
- наличие материально-технической оснащённости, в ко-

личестве не менее 10 (десяти) мест;

- наличие программного обеспечения для аттестации инженерно-технических работников;

- наличие нормативно-технической и методологической литературы;

- наличие утвержденных уполномоченным органом тестовых вопросов, утвержденных внутренних правил и регламентов для проведения обучения и аттестации.

Срок выдачи свидетельства – 15 рабочих дней.

1.3. Доступ к электронным услугам

В настоящее время многие услуги, связанные с недвижимостью, оказываются в электронном формате на веб-портале «электронного правительства». Использование данных услуг позволяет экономить время на административные процедуры на всех этапах открытия и ведения бизнеса в Казахстане в сфере строительства и проектирования.

Для того чтобы иметь доступ к электронным услугам, необходимо получить электронную цифровую подпись, которая выдается РГП «Государственная техническая служба» в течение одного рабочего дня. Заявление подается непосредственно услугодателю либо через НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

Признание иностранной электронной цифровой подписи производится в соответствии с международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан. Ранее такие договоренности существовали только в рамках Таможенного союза, сейчас, в связи с вступлением в силу с 1 января 2015 года Договора о Евразийском экономическом союзе, – в рамках Евразийского экономического союза.

При отсутствии международного договора иностранная компания получает электронную цифровую подпись в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Для этого нужно подать заявление с приложением документа,

содержащего индивидуальный идентификационный номер (ИИН) представителя юридического лица-нерезидента (к примеру, регистрационное свидетельство), а также документ, содержащий БИН юридического лица. Чтобы иметь БИН, юридическому лицу необходимо получить регистрационное свидетельство на основаниях, указанных в налоговом законодательстве Республики Казахстан (например, указав как основание открытие текущего счета в одном из местных банков).

Юридическая фирма «Артюшенко и партнеры»

2. Получение земельного участка

2.1. Способы получения земельного участка

Земельный участок возможно получить двумя способами:

- приобрести у государства. Для этого надо обязательно получить в местных исполнительных органах районов (городов) решение о предоставлении соответствующего права на землю;
- выбрать земельный участок самостоятельно на вторичном рынке для аренды или приобретения в частную собственность.

У каждого варианта есть свои плюсы и минусы. Если застройщик хочет получить землю у государства, он должен быть готов к длительной бюрократической процедуре, которая состоит из нескольких этапов, на каждом из которых возможны задержки. С другой стороны, приобретая у государства, застройщик оплачивает стоимость земельного участка без накрутки, которая существует на рынке.

В свою очередь, приобретение земельного участка у част-

ного лица влечет за собой определенные риски, связанные с предыдущими правообладателями. Земельный участок может быть заложен или находиться в аресте, третьи лица могут претендовать на земельный участок, либо существуют какие-либо еще обременения, о которых продавец не сообщил. Преимуществом покупки земельного участка на вторичном рынке является то, что покупатель стоит наравне с продавцом при заключении договора, стороны обладают свободой и могут договориться об условиях контракта в довольно короткие сроки.

Если у застройщика уже есть земельный участок, ему необходимо убедиться в том, что он имеет право выполнять на нем строительство.

Следует отметить, что права иностранцев на некоторые виды земельных участков ограничены:

- нерезиденты не могут иметь в собственности земельные участки, предназначенные для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения;

- не допускается предоставление земельных участков, расположенных в пограничной зоне и пограничной полосе Республики Казахстан, в частную собственность нерезидентам;

- нерезиденты, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля нерезидентов составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками сельскохозяй-

ственного назначения только на праве временного землепользования на условиях аренды сроком до двадцати пяти лет (ранее этот срок составлял 10 лет, изменения внесены в Земельный кодекс Республики Казахстан Законом РК от 29 декабря 2014 года № 269-V). В отношении данного пункта Президентом Республики Казахстан 6 мая 2016 года был подписан Указ о введении моратория на предоставление иностранным гражданам земель сельскохозяйственного назначения во временное землепользование. Мораторий действует до 31 декабря 2021 года.

2.2. Порядок предоставления земельного участка государством

Для получения у государства земельного участка, на который ранее уже было оформлено право землепользования, застройщику для строительства за пределами населенного пункта предстоит пройти через процедуру, состоящую из следующих этапов:

- подача заявления на предоставление земельного участка;
- определение возможности удовлетворения заявления (предварительный выбор земельного участка);
- заключение комиссии о предоставлении земельного участка;
- разработка и утверждение землеустроительного проекта;
- принятие решения руководителем местного исполнительно органа (далее «Акимат») на основании решения комиссии и землеустроительного проекта;
- заключение договора купли-продажи или временного (краткосрочного, долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования;
- установление границ земельного участка на местности;
- изготовление и выдача документов, удостоверяющих

право на земельный участок.

Если земельный участок не предоставлялся в землепользование, то процедура получения такого участка осуществляется через торги согласно ст.48 Земельного кодекса РК. Ниже изложены этапы получения земельного участка через торги.

При получении земельного участка у государства необходимо также обратить внимание на следующее:

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.