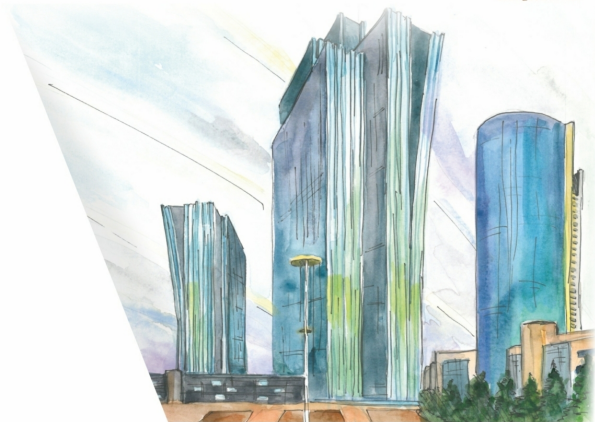




Artyushenko & Partners

BOUTIQUE LAW FIRM



ОБЗОР ПРОЦЕССА СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

НА 2021 ГОД

ИЗДАНИЕ

6

ОБНОВЛЕННОЕ

- ✓ Дополнен на **30%**
- ✓ Материал переработан на **40%**
по сравнению с 2020 годом

12+

Андрей Артюшенко Обзор процесса строительства в Республике Казахстан на 2021 год

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=64038516
SelfPub; 2021*

Аннотация

Настоящий справочник подготовлен специалистами юридической фирмы «Артюшенко и партнеры» под редакцией управляющего партнера фирмы Артюшенко Андрея. Справочник предназначен для практикующих юристов и менеджеров, руководителей разного уровня, экономистов, вовлеченных на разных этапах в процесс строительства в Республике Казахстан. Ряд советов и рекомендаций ориентирован на особенности вхождения на наш рынок иностранных компаний. Данный Справочник публикуется шестой год подряд. Каждый год мы с коллегами добавляем что-то новое, корректируем текст Справочника исходя из норм действующего законодательства Республики Казахстан, из новой практики, которую мы получаем при сопровождении проектов. В течение 2020 года в основной закон о строительстве в Казахстане пять раз вносились изменения, в Земельный Кодекс шесть раз. Справочник в этом

году дополнен более чем на 30% новыми материалами от нашей юридической фирмы по ЕРС контрактам, кейсами из строительной практики, другими полезными статьями.

Содержание

Аннотация к справочнику	5
Приветственное слово от основного редактора справочника	8
Вводная информация	12
1. Субъекты осуществления строительной деятельности	17
1.1. Филиал/представительство иностранной компании	18
1.2. Разрешения (лицензирование) и уведомления	24
1.3. Доступ к электронным услугам	34
2. Получение земельного участка	36
2.1. Способы получения земельного участка	36
2.2. Порядок предоставления земельного участка государством	39
2.2.1. Подача заявления на предоставление земельного участка	50
2.2.2. Предварительный выбор земельного участка	51
2.2.3. Решение о предоставлении земельного участка	51
Конец ознакомительного фрагмента.	54

Андрей Артюшенко Обзор процесса строительства в Республике Казахстан на 2021 год

Аннотация к справочнику

Настоящий справочник «Обзор процесса строительства в Республике Казахстан на 2021 год» подготовлен специалистами юридической фирмы «Артюшенко и партнеры» (Республика Казахстан, г. Алматы, www.a-p.legal) под руководством и под редакцией управляющего партнера фирмы Артюшенко Андрея.

Справочник предназначен для практикующих юристов и менеджеров, руководителей разного уровня, экономистов, так или иначе вовлеченных на разных этапах в процесс строительства в Республике Казахстан. Ряд советов и рекомендаций ориентирован на особенности вхождения на наш рынок именно иностранных компаний.

Данный Справочник является логичным продолжением справочника с одноименным названием, который мы публикуем на своем сайте **шестой** 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, из новой практики, которую мы получаем при сопровождении проектов.

В течение 2020 года в основной закон о строительстве в Казахстане пять раз вносились изменения, в Земельный Кодекс шесть раз, не говоря уже о различных подзаконных актах.

Справочник в этом году дополнен более чем на 30 % новыми материалами от нашей юридической фирмы по ЕРС контрактам, кейсами из строительной практики, другими полезными статьями.

Информация, представленная здесь и далее по тексту, носит справочный/общий характер и отражает положения действующего законодательства на декабрь 2020 года. Эта информация не предоставляется в качестве юридической или какой-либо другой консультации по какому-либо конкретному вопросу.

Юридическая фирма «Артюшенко и партнеры» прямо отказывается от всякой ответственности перед любым лицом в отношении чего-либо и в отношении последствий чего-либо сделанного или упущенного полностью или частично в зависимости от всего или любой части содержания настоящего Справочника.

Наши контакты:

Республика Казахстан, г. Алматы, А26F0P4,

ул. Толе би д.12, помещение А

+7 727 357 30 56

info@a-p.legal

www.a-p.legal

Приветственное слово от основного редактора справочника



В своей работе я постоянно сталкиваюсь с теми или ины-

ми очень схожими между собой проблемами при реализации инвесторами строительных проектов не только в Казахстане, но в соседних странах бывшего союза. Меня всегда волновал вопрос, почему же стороны строительного контракта спорят по очевидным для меня вещам, вроде же все понятно прописано и в договоре подряда, проекте и в законах?

Ответ был очевидным – отсутствие взаимопонимания у сторон и общей цели успешно реализовать проект. Каждый пытается оторвать свой кусок, а что дальше, не важно. Но ведь от успешного результата выигрывают все – и заказчик, и подрядчик, и инженер и все виды надзора со всеми своими юристами, экономистами, закупщиками и прочими специалистами.

Строительство всегда считалось довольно сложным видом бизнеса, в том числе и из-за постоянного накала обстановки на строительной площадке. Строители/ заказчик говорят на своем языке – такой ответ часто слышу от любой из сторон, когда у них с начинаются первые споры.

Мне очень хочется изменить ситуацию. Показать, что можно добиться взаимопонимания всем участникам строительного процесса. Надо только начать говорить на понятном друг другу языке, раскрывать друг перед другом свои действительные потребности и задачи, быть открытыми, стремиться успешно, качественно и своевременно завершать проекты.

Именно для реализации указанных целей я стараюсь при-

внести на рынок больше понимания и возможностей для всех, кто так или иначе участвует в строительном процессе. Суды и арбитраж – это очень дорого, зачастую долго, а самое важное сложно предсказуемо.

Для достижения своих целей я решил обучать не только юристов, но и инженеров, финансистов, менеджеров проектов, других участников строительства, вне зависимости от того, являются они персоналом заказчика или подрядчика. К нам на семинары часто приходят собственники строительных компаний.

Мы с коллегами готовим массу интересных и понятных материалов в сфере строительства, нацеленных на формирование взаимопонимания, достижения качественного результата. Это и семинары, и вебинары, статьи и заметки, конференции, презентации, круглые столы и, в частности, вот этот Справочник.

Имеющаяся у меня специализация и более чем 20 летний опыт работы позволяет делиться знаниями, привозить в Казахстан других интересных специалистов/ спикеров/ практиков, организовывать ивенты в других странах. И все это только с одной целью – сделать процесс строительства понятным для всех участников строительства.

Впереди много планов. Это и долгосрочные образовательные программы, запись новых видео, организация и проведение интересных мероприятий для строительной индустрии.

Когда мы создавали первую версию справочника о строительстве в Казахстане, еще в конце 2014, мы хотели упорядочить имеющиеся у нас знания и отчасти разрозненную и не упорядоченную законодательную базу в Казахстане. Тогда еще не было единых правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, а ознакомление с Законом РК “Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан” не давало полного представления о многих вопросах.

В конце января 2021 г. мы запустим справочник на ту же тему, но уже на 8 разных стран бывшего союза, на английском языке. Смотрите ссылку на него на последних страницах этого Справочника.

Очень надеюсь, что Справочник принесет Вам ряд преимуществ в Вашей повседневной деятельности и будет полезен для качественного, своевременного и успешного завершения Ваших проектов.

Всегда остаюсь открыт к диалогу и к сотрудничеству. Мои контакты есть на нашем сайте и в профиле LinkedIn.

*С уважением и надеждой на взаимопонимание,
управляющий партнер Юридической фирмы
“Артюшенко и партнеры”, Артюшенко Андрей
Республика Казахстан, Алматы, декабрь 2020 г.*

Вводная информация

В Справочнике 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, практические аспекты, учитывая также особенности регулирования данного процесса с участием иностранных компаний как субъектов строительной деятельности.

Для того чтобы построить объект в Казахстане, 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 экс-

пертизы проектов строительства (экспертиза).

6. Уведомление органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор за началом производства строительного-монтажных работ.

7. Выполнение строительного-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 использова-

ния. 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;

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

г) точно 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.;

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

е) 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 кондоми-

ниума 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 арбитраже.

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 этом справочнике мы добавили новый раздел о EPC контрактах, включили несколько кейсов из нашей практики, а также наших интересных и полезных статей.

1. Субъекты осуществления строительной деятельности

Местные строительные компании обычно работают в форме Товарищества с ограниченной ответственностью (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 легализации 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 открыть счет в банке, а также по желанию изготовить печать, и начать деятель-

ность.

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, в этой связи было бы уместно сразу после учетной регистрации обратиться к специализированным компаниям с целью получения бухгалтерских услуг или нанять бухгалтера в штат компании.

Директор филиала назначается первым руководителем головной компании и действует на основании 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:

- 1) первая категория – руководители и их заместители;
- 2) вторая категория – руководители структурных подразделений, соответствующие квалификационным требованиям, установленным профессиональными стандартами, ква-

лификационным справочником должностей руководителей, специалистов и других служащих, типовыми квалификационными характеристиками должностей руководителей, специалистов и других служащих организаций;

3) третья категория – специалисты, соответствующие квалификационным требованиям, установленным профессиональными стандартами, квалификационным справочником должностей руководителей, специалистов и других служащих, типовыми квалификационными характеристиками должностей руководителей, специалистов и других служащих организаций;

4) четвертая категория – квалифицированные рабочие, соответствующие квалификационным требованиям, установленным профессиональными стандартами, Единым тарифно-квалификационным справочником работ и профессий рабочих, тарифно-квалификационными характеристиками профессий рабочих.

При этом работодатель должен соблюдать соотношение граждан Республики Казахстан и иностранных граждан: по 1 и по 2 категориям граждане РК должны составлять не менее 70 % всей численности работников, а по 3 и 4 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;
- первые руководители и их заместители казахстанских юридических лиц со стопроцентной долей иностранного участия в их уставном капитале;
- 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 иностранной 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. Разрешения (лицензирование) и уведомления

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.

Законом РК «О разрешениях и уведомлениях», который вступил в силу 20 ноября 2014 года, установлен исчерпывающий перечень лицензируемых видов деятельности, в том числе по строительной, проектной и изыскательской деятельности. 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 строительного-монтажных работ.

При этом в каждом из указанных здесь видов лицензий есть несколько подвидов. Например, в проектной деятельности законодатель предусмотрел 9 различных подвидов.

Выдача лицензий осуществляется Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан и департаментами государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования. Документы для получения лицензий подаются в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (ранее – центры обслуживания населения (ЦОНЫ)) либо через электронный портал *elicense.kz*.

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

4 мая 2015 года 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.

Эти 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. Этими 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, зданий и сооружений сезонного и вспомогательного назначения.

Следует обратить внимание на то, что вновь созданная компания (обычно в форме ТОО) имеет право получить лицензию только III категории.

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

В случае если одним из учредителей вновь создаваемого юридического лица является компания резидент Республики Казахстан, имеющая действующую лицензию I категории, и ее доля в уставном капитале учреждаемой компании составляет не менее 40 % (сорок процентов), то опыт работы такого участника будет учитываться при получении новой лицензии.

В соответствии с Законом «О разрешениях и уведомлениях», иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица получают разрешения и направляют уведомления наравне с гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан и международными договорами. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то применяются правила международного договора.

Согласно абз. 1 ст. 2 Соглашения «О взаимном признании лицензий на осуществление строительной деятельности, выдаваемых лицензионными органами государств – участ-

ников Содружества Независимых Государств» (Москва, 27 марта 1997 г.) (далее – Соглашение), лицензирующие органы Сторон Соглашения взаимно признают выданные ими лицензии на отдельные виды строительной деятельности, по которым у них порядок выдачи лицензий эквивалентен, путем оформления и выдачи лицензиату соответствующей национальной лицензии.

Действие Соглашения распространяется на государства: Республика Беларусь, Республика Узбекистан, Республика Таджикистан, Украина, Республика Армения, Азербайджанская Республика, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Республика Молдова.

Если иностранное юридическое лицо имеет филиал или представительство в РК, то лицензия и (или) приложение к лицензии выдаются по месту их регистрации, а если не имеет, то по месту осуществления иностранным юридическим лицом своей деятельности, за исключением случаев, когда законодательством РК установлено иное.

Важно отметить, что в нашей практике после 2012 г в Республике Казахстан получить лицензию иностранной компании воспользовавшись соответствующими ссылками на Соглашение и Закон РК «О разрешениях и уведомлениях», не удавалось ни разу. Исходя из полученного опыта, ввиду отсутствия отдельного регулирования о порядке признания иностранных лицензий в Республике Казахстан, приходится получать лицензию в общем порядке, как это указано ниже.

Регистрация филиала иностранной компании в Казахстане лучший вариант для иностранных строительных и проектных компаний, принявших решение выйти на рынок Казахстана. Это связано с тем, что можно использовать опыт, полученный головной компанией в любой стране мира.

Законодательством предусмотрен конкретный перечень квалификационных требований, предъявляемый к лицензиату. Перечень квалификационных требований определен приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 9 декабря 2014 года № 136.

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

- персоналу (образование, опыт, аттестация);
- 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).

Касательно требования по аттестации инженерно-технических работников. Для получения лицензии на проектирование и строительные-монтажные работы, независимо от категории лицензии, нужно иметь в штате не менее одного аттестованного инженерно-технического работника, имеюще-

го 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 [Министерство индустрии и инфраструктурного развития РК](#). 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 ра-

боты;

– 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 проектирования 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 № 4 приказа Министра национальной экономики РК от 26 ноября 2015 года № 735:

- 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 оснащенности, в количестве 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 – 10 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 электронных услуг позволяет экономить время на административные процедуры на всех этапах открытия и ведения бизнеса в Казахстане в сфере строительства и проектирования.

Для получения доступа к электронным услугам, необходимо оформить электронную цифровую подпись, которая выдается АО «Национальные информационные технологии» (национальный удостоверяющий центр (НУЦ)) в течение одного рабочего дня. Заявление подается непосредственно услугодателю либо через интернет-ресурс НУЦ.

Признание иностранной электронной цифровой подписи осуществляется 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).

2. Получение земельного участка

2.1. Способы получения земельного участка

Распространенные способы получения земельного участка:

– приобретение у государства, при этом необходимо получить в местных исполнительных органах районов (городов) решение о предоставлении соответствующего права на землю;

– выбор земельного участка 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 частного 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 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 сельскохозяйственного 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 выкупа 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 местным исполнительным органом (далее «Акимат») на основании решения комиссии и землеустроительного проекта о предоставлении права на земельный участок;
- 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 может осуществляться через торги согласно ст.48 Земельного кодекса РК. Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права землепользования осуществляются в электронном виде на веб-портале реестра государственного имущества в порядке, определенном центральным уполномоченным органом.

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

- целевое назначение земельного участка должно соответствовать целям будущего объекта;
- делимость земельного участка;
- зарегистрированные обременения, имеющиеся у земельного участка;
- установление охранный или санитарно-защитной зоны земельного участка (оформляется актом о выборе земельного участка соответствующими местными исполнительными органами (согласно Земельному кодексу РК));
- генеральный план населенного пункта. Запрещается предоставление земельных участков для строительства без наличия проектов детальной планировки и (или) проектов,

выполненных на основании генеральных планов населенного пункта.

Целевое назначение земельного участка

Раньше целевое назначение определялось в соответствии с классификатором целевого назначения, утвержденным приказом Министра регионального развития Республики Казахстан от 2 июня 2014 года № 158/НК. Теперь же из Земельного кодекса РК понятие классификатора целевого назначения земельных участков исключено.

Целевое назначение земель определяется в соответствии с функциональными зонами. В частности, земли населенных пунктов разделены на следующие функциональные зоны: жилищная, социальная, коммерческая и иная.

В Разделе 3 Земельного кодекса РК содержится исчерпывающий перечень земель, входящих в ту или иную категорию.

Земли населенных пунктов делятся на следующие функциональные зоны: жилищная, социальная, коммерческая, иная.

В жилищную зону входят земли жилой застройки, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В социальную зону входят земли общественно деловой застройки, занятые и предназначенные для размещения государственных и некоммерческих объектов.

В коммерческую зону входят земли производственных объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих и иных объектов, связанных с предпринимательской деятельностью.

В иную зону входят земли:

- 1) транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктуры и связи;
- 2) особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 3) лесного фонда;
- 4) водоемов и акваторий, занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;
- 5) сельскохозяйственного использования;
- 6) общего пользования, занятые и предназначенные для

занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, придомовым земельным участком, не вошедшим в состав кондоминиума, дорогами, набережными, парками, скверами, лесопарками, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования, а также охранные зоны тепловых сетей и инженерных систем общего пользования);

7) резервные и иные, не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного подсобного хозяйства;

8) специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников (биотермических ям), свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

9) предоставленные для нужд обороны и национальной безопасности, а также иного режима использования.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования

сельского хозяйства, а также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий).

К землям промышленности относятся земли, предоставленные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные и иные зоны.

Землями транспорта признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта.

К землям для нужд железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под:

1) магистральные пути и технологически связанные с ними строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания);

2) подъездные пути;

3) железнодорожные станции (вокзалы) со зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитными и укрепительными насаждениями, служебными и иными объектами, имеющими специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;

4) полосы отвода и охранных зон железных дорог;

5) железнодорожные пути и объекты железнодорожного транспорта по договорам государственно-частного партнерства, в том числе по договорам концессии.

К землям для нужд автомобильного транспорта относятся земли, отведенные:

1) под автомобильные дороги, стоянки и парковки для транспортных средств, их конструктивные элементы и дорожные сооружения и технологически связанные с ними строения и сооружения;

2) для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

3) для установления полос отвода автомобильных дорог.

К землям для нужд морского и внутреннего водного транспорта относятся земли, отведенные для размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского и внутреннего водного транспорта.

К землям для нужд воздушного транспорта относятся земли, отведенные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос и других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта, а также их охраняемые зоны.

К землям для нужд трубопроводного транспорта относятся земли, отведенные для размещения водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта. К указанным землям также относятся земли для нужд магистральных трубопроводов, включая охраняемые зоны магистральных трубопроводов с особыми условиями использования земельных участков, границы которых определяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан о магистральном трубопроводе.

К землям для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земли, отведенные для размещения объектов соответствующих инфраструктур, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, в том числе подземных, а также их охраняемые зоны, земли, отведенные для стро-

ительства антенно-мачтовых сооружений и (или) опор для оборудования сотовой или спутниковой связи.

К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии;

2) размещения опор воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

К землям для нужд космической деятельности относятся земли, отведенные для размещения и эксплуатации объектов наземной космической инфраструктуры, а также их охраняемые зоны.

Земли специальных экономических зон, промышленных зон республиканского и регионального значения предоставляются во временное возмездное землепользование из земель, не относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, соответствующим управляющим компаниям, которые в свою очередь предоставляют их участникам специальных экономических зон, промышленных зон республиканского и регионального значения в по-

рядке и на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан о специальных экономических и индустриальных зонах.

Землями для нужд обороны и национальной безопасности признаются земельные участки, предоставленные для размещения и постоянной деятельности воинских частей, военных полигонов, а также арсеналов, баз и складов Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований и прилегающих к ним территорий в пределах установленных запретных зон и запретных районов, военных учебных заведений, специальных (военных) учебных заведений специальных государственных органов Республики Казахстан, иных организаций Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований, специальных государственных органов Республики Казахстан, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и национальной безопасности.

К зонам с особыми условиями пользования землей относятся:

- 1) санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
- 2) селеопасные, оползнеопасные и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог;
- 3) защитные зоны водозаборных сооружений;

- 4) приаэродромные полосы;
- 5) охранные зоны магистральных трубопроводов, линий связи, радиофикации, электрических и тепловых сетей;
- 6) охранные зоны объектов систем газоснабжения;
- 7) водоохранные зоны;
- 8) охранные зоны объектов наземной космической инфраструктуры, за исключением районов падения отделяющихся частей ракет-носителей;
- 9) территория военных полигонов, а также арсеналов, баз и складов Вооруженных Сил Республики Казахстан, других войск и воинских формирований и прилегающих к ним территорий в пределах установленных запретных зон и запретных районов;
- 10) территории, находящиеся в пользовании специальных государственных органов;
- 11) территория, прилегающая к учреждениям уголовно-исполнительной системы.

К не поименованным выше земельным категориям также относятся:

- Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;

- Земли запаса.

2.2.1. Подача заявления на предоставление земельного участка

Для предоставления земельного участка необходимо подать заявление в местный исполнительный орган по местонахождению земельного участка. Заявление рассматривается до двух месяцев с момента его поступления (не включая срок на составление землеустроительного проекта). Заявление должно содержать:

- цель использования земельного участка (в нашем случае – для строительства);
- предполагаемые размеры земельного участка (определяются по утвержденным в установленном законодательством Республики Казахстан порядке нормами отвода земель для этих видов деятельности, либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией);
- местоположение (примерное местоположение земельного участка);
- испрашиваемое право пользования (право частной собственности на земельный участок, право постоянного землепользования, право временного (долгосрочного, краткосрочного) возмездного землепользования (аренды), право

временного безвозмездного землепользования);
– наличие или отсутствие другого земельного участка.

2.2.2. Предварительный выбор земельного участка

Необходимым шагом для получения земельного участка для строительства объектов является предварительный выбор земельного участка. По результатам выбора земельного участка выдается акт о выборе земельного участка структурными подразделениями соответствующих местных исполнительных органов, осуществляющими функции в сфере архитектуры и градостроительства.

Акт о выборе земельного участка выдается с приложением проектов границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора. Оформление акта о выборе земельного участка осуществляется в течение десяти рабочих дней, с последующим направлением акта о выборе земельного участка в комиссию для рассмотрения и подготовки заключения.

2.2.3. Решение о предоставлении земельного участка

Решение о предоставлении земельного участка принимается местными исполнительными органами на основании за-

ключения комиссии и землеустроительного проекта.

Комиссия учреждается местными исполнительными органами области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения. В комиссию входят депутаты местного представительного органа, представители уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, структурных подразделений соответствующих местных исполнительных органов, осуществляющих функции в сфере архитектуры и градостроительства, Национальной палаты предпринимателей Республики Казахстан. Если комиссия создается на уровне областей, городов республиканского значения и столицы, то в нее также должны входить представители соответствующих территориальных подразделений уполномоченных органов в области охраны окружающей среды, сельского и лесного хозяйства, использования и охраны водного фонда, управления земельными ресурсами, а также иные лица по усмотрению местного исполнительного органа.

Положительное заключение комиссии передается заявителю в течение одного рабочего дня для подготовки землеустроительного проекта. В составе землеустроительного проекта уточняется площадь предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

Согласование проекта решения осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня поступления проекта решения. К проекту решения прилагаются положительное заключение земельной комиссии и утвержденный землеустроительный проект.

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.