|  |
| --- |
| № исх: 11-11/1465 дз от: 05.05.2023  № вх.1351//11-11/1465дз/ДС-37 от: 05.05.2023 |

**Депутатам**

**Мажилиса Парламента**

**Республики Казахстан**

**Базарбек Б.Ж.**

**Каскарауову Д.А.**

*На № ДЗ-37 от 6 апреля 2023 года*

**Уважаемые депутаты!**

Рассмотрев вышеуказанный депутатский запрос, сообщаем следующее.

***Касательно внедрения альтернативы в финансировании строительства сетей водо- и электроснабжения на планируемых земельных участках для индивидуального жилищного строительства***

В соответствии с проектом Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, за счет средств местного и республиканского бюджета предусмотрено осуществление финансирования проектов по строительству сетей водо-, электро- и газоснабжения к площадкам, на которых будут выделяться земельные участки для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) лицам, состоящим на учете в местных исполнительных органах на получение земельного участка для ИЖС.

В республиканском бюджете на 2023 год в рамках расходов Министерства индустрии и инфраструктурного развития на строительство сетей водо-, электро- и газоснабжения к порядка 40 тыс новых земельных участков для ИЖС предусмотрены расходы в общей сумме 46,2 млрд тенге.

В целом на текущий год для строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры (далее – ИКИ) в районах многоэтажной жилищной застройки в республиканском бюджете предусмотрено 104,8 млрд тенге.

Также в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736, привлечены средства за счет выпуска государственных ценных бумаг, предусмотрена организация акиматами пилотных проектов по строительству ИЖС, в том числе с привлечением частных застройщиков, что является одним из механизмов государственно-частного партнерства.

Использование механизма по строительству ИКИ к неосвоенным земельным участкам под ИЖС инвесторами видится нецелесообразным, ввиду дополнительных затрат, таких как компенсация, вознаграждение, возмещение операционных затрат, а также риск удорожания тарифов для населения и отсутствия интереса с их стороны.

***Касательно увеличения сроков освоения земельного участка для ИЖС с 3 до 5 лет***

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса (далее – Кодекс), право временного возмездного землепользования по землям, используемым для строительства объектов в черте населенного пункта, предоставляется на срок не менее трех лет.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства на период освоения производится на праве временного возмездного землепользования (аренды) с установлением условий и сроков освоения таких земельных участков в соответствии со статьей 92 Кодекса.

На основании статьи 92 Кодекса, срок и условия освоения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей, определяются местными исполнительными органами и отражаются в договорах купли-продажи или землепользования (аренды).

Согласно статьи 37 Кодекса, временный возмездный землепользователь (арендатор), надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законами Республики Казахстан или договором аренды, право на заключение договора на новый срокв порядке, предусмотренном статьей 43 Кодекса, за исключением требований, установленных подпунктами 2), 3), 4), 5) и 8) пункта 1 статьи 43 Кодекса, при условии неизменности границ земельного участка.

Временный возмездный землепользователь (арендатор) обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, если в договоре такой срок не указан, то в трехмесячный срок до окончания срока действия договора аренды.

В связи с изложенным, по истечению срока аренды, граждане вправе продлить право временного возмездного землепользования (аренды) на новый срок.

Учитывая изложенное предлагаемое внесение изменений в Кодекс по увеличению сроков освоения земельного участка для ИЖС до 5 лет считаем нецелесообразным, поскольку данный механизм уже урегулирован законодательством.

***Касательно законодательной обязанности акиматов резервировать свободные территории населенного пункта для ИЖС с корректировками в утвержденные Генпланы и ПДП, ужесточения юридической ответственности за халатное отношение***

В соответствии с нормами Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон) организация разработки и представление на утверждение генеральных планов населенных пунктов относятся к компетенции местных исполнительных органов.

Генеральным планом определяются основные направления развития территории населенного пункта, включая социальную, рекреационную, производственную, транспортную и инженерную инфраструктуры, с учетом природно-климатических, сложившихся и прогнозируемых демографических и социально-экономических условий, функциональное зонирование и ограничение на использование территорий этих зон.

В связи с чем, строительство ИЖС предусматривается в жилых зонах, предназначенных для застройки многоквартирными жилыми зданиями (домами) с обустроенными придомовыми территориями и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

***Касательно введения очередности на предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства***

Земельные участки для ИЖС в рамках подпункта 14) пункта 1 статьи 48 Кодекса могут быть предоставлены без проведения торгов (аукционов) гражданам РК на подготовленных площадках для отвода либо при наличии свободных территории, используемых для ИЖС только в порядке очередности в соответствии с единым реестром очередности.

В свою очередь, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (далее – ЛПХ) (приусадебный и полевой наделы) предоставляются в рамках статьи 43 Кодекса из земель сельских населенных пунктов.

Приусадебный надел предоставляется в границах (черте) сельских населенных пунктов и используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также возведения жилого дома, хозяйственно-бытовых построек в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (пункт 2 статьи 102 Кодекса).

Таким образом, в целях недопущения нарушения прав очередников на получение земельных участков для ИЖС, заявления о предоставлении земельных участков для ЛПХ в сельских населенных пунктах должны удовлетворяться при отсутствии очередности на предоставление земель для ИЖС.

В связи с чем, введение очередности (специальный учет) на предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства не представляется возможным.

***Касательно разработки мероприятий перевода садоводческих и дачных кооперативов в районы для ИЖС с возможностью изменения целевого назначения земельных участков***

В соответствии со статьей 46 Закона граница (черта) населенного пункта определяет его территорию (градостроительное пространство) и устанавливается (изменяется) на основании утвержденного генерального плана данного поселения в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан.

Согласно нормам Закона пригородные зоны включают примыкающие к границе (черте) города земли, предназначенные для развития территории данного города, других населенных пунктов, входящих в пригородную зону, а также выполнения санитарно-защитных функций, размещения мест отдыха населения, садоводческих и дачных товариществ.

В этой связи, для изменения целевого назначения земельных участков садоводческих и дачных кооперативов в районы для индивидуального жилищного строительства необходимо изменить черту (границу) населенного пункта или определения статуса садоводческих и дачных кооперативов путем образования населенного пункта.

Согласно нормам Закона «Об административно-территориальном устройстве Республики Казахстан» установлен порядок, где областные представительные и исполнительные органы совместным решением с учетом мнения районных (города областного значения) представительных и исполнительных органов относят населенные пункты, не являющиеся городами, к категории иных населенных пунктов, установленных настоящим Законом; образуют, упраздняют и преобразуют поселки, села, сельские округа, а также изменяют их подчиненность.

***Касательно разработки социально-ориентированной кредитной программы в банках второго уровня для строительства ИЖС с низкой процентной ставкой***

В настоящее время Национальный Банк придерживается курса по постепенному выходу из государственных программ поддержки экономики. Дальнейшее финансирование Национальным Банком программ поддержки экономики, в том числе социально-ориентированных в банках второго уровня не рассматривается.

***Касательно проведения проверки Генеральной прокураторой и КУЗР по факту предоставления земельных участков для ИЖС без очереди***

Териториальными подразделениями Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства (далее – территориальное подразделение) проведена проверка в городах Алматы, Астана и Шымкент.

В результате установлено, что за период с 2020 по 2022 гг. было предоставлено без ведения специального учета:

- по городу Алматы 908 участков;

- по городу Шымкент 72 участка;

- по городу Астана фактов предоставления не выявлено.

Территориальным подразделением по городу Алматы выданы соответствующие предписания, за неисполнение которых составлены протоколы в отношении руководителя аппарата акима города Алматы и руководителя Управления земельных отношений города Алматы, которые направлены в Специализированный межрайонный суд по административным правонарушениям города Алматы для принятия соответствующих мер.

Аппаратом акима г.Алматы, Управлением земельных отношений г.Алматы поданы административные иски о несогласии с вынесенными предписаниями в Специализированный межрайонный административный суд города Алматы. По данным фактам в настоящее время ведутся судебные процессы.

Территориальным подразделением по городу Шымкент в Абайский районный суд города Шымкент направлено 10 исковых заявлений, из них   
6 удовлетворены и нашли доказательства незаконности, 4 находятся на стадии рассмотрения в судебном порядке.

**Р. Скляр**

*Исп.: Е. Мамыт*

*Тел.: 74-53-86*

*mamyt\_yen@ukimet.kz*