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

**Қазақстан Республикасы**

**Парламенті Мәжілісінің**

**депутаттары**

**Б.Ж. Базарбекке**

**Д.А. Қасқарауовқа**

*2023 жылғы 6 сәуірдегі № ДЗ-37*

**Құрметті депутаттар!**

Жоғарыда аталған депутаттық сауалды қарап, келесіні хабарлаймыз.

***Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жоспарланған жер учаскелерінде сумен және электрмен жабдықтау желілерінің құрылысын қаржыландыруға балама енгізуге қатысты***

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023 – 2029 жылдарға арналған тұжырымдамасының жобасына сәйкес жергілікті атқарушы органда ЖТҚ үшін жер учаскелерін алуға есепте тұрған адамдарға жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелері берілетін алаңдарға сумен, электрмен және газбен жабдықтау желілерін төсеу жобаларын жергілікті және республикалық бюджет есебінен қаржыландыруды жүзеге асыру көзделген.

2023 жылға арналған республикалық бюджетте Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің шығыстары шегінде ЖТҚ үшін 40 мыңға жуық жаңа жер учаскелеріне сумен, электрмен және газбен жабдықтау желілерін салуға жалпы сомасы 46,2 млрд. теңге көзделген.

Жалпы ағымдағы жылға көп қабатты тұрғын үй құрылысы жүргізілетін аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым (бұдан әрі – ИКИ) салу үшін республикалық бюджеттен 104,8 млрд. теңге көзделген.

Сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы шеңберінде мемлекеттік бағалы қағаз шығару есебінен қаражат тартылды, әкімдіктер ЖТҚ құрылысы бойынша пилоттық жобаларды оның ішінде жеке құрылыс салушыларды тарта отырып ұйымдастыру көзделген, бұл мемлекеттік-жеке меншік серіктестік тетігінің бірі болып табылады.

Өтемақы, сыйақы, операциялық шығындарды өтеу, сондай-ақ халық үшін тарифтердің қымбаттау тәуекелі және олардың тарапынан қызығушылықтың болмауы сияқты қосымша шығындарға байланысты ИКИ салу бойынша тетікті ЖТҚ-ны игерілмеген жер учаскелеріне салуды инвесторлар жөнсіз деп санайды.

***ЖТҚ үшін жер учаскесін игеру мерзімін 3 жылдан 5 жылға дейін ұлғайтуға қатысты***

Жер кодексінің (бұдан әрі – Кодекс) 35-бабына сәйкес елді мекен шегінде объектілер салу үшін пайдаланылатын жерлер бойынша уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы кемінде үш жыл мерзімге беріледі.

Игеру кезеңіне жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру Кодекстің 92-бабына сәйкес осындай жер учаскелерін игеру шарттары мен мерзімдері белгілене отырып, уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығымен жүргізіледі.

Кодекстің 92-бабының негізінде осы бапта көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскесін игеру мерзімі мен шарттарын жергілікті атқарушы органдар айқындайды және сатып алу-сату немесе жер пайдалану (жалдау) шарттарында көрсетіледі.

Кодекстің 37-бабына сәйкес өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушының (жалға алушының), егер Қазақстан Республикасының заңдарында немесе жалдау шартында өзгеше белгіленбесе, Кодекстің 43-бабы [1-тармағының](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442_#z577) 2), 3), 4), 5) және 8) тармақшаларында белгіленген талаптарды қоспағанда, жер учаскесінің шекаралары өзгермеген жағдайда жаңа мерзімге шарт жасасуға құқығы бар.

Уақытша өтеулі жер пайдаланушы (жалға алушы) осындай шарт жасасу ниетi туралы жалға берушiнi жалға алу шартында көрсетiлген мерзiмде, егер шартта мұндай мерзiм көрсетілмесе, онда жалға алу шартының қолданылу мерзiмi аяқталғанға дейін үш ай мерзiмде жазбаша хабардар етуге мiндеттi.

Баяндалғанға байланысты, жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін азаматтар уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығын жаңа мерзімге ұзартуға құқылы.

ЖТҚ үшін жер учаскесін игеру мерзімін 5 жылға дейін ұлғайту жөніндегі Кодекске ұсынылған өзгерістерді ескере отырып, бұл тетік заңнамада реттелгендіктен орынсыз деп санаймыз.

***Әкімдіктердің бекітілген бас жоспарларға және ЖЖЕ түзетулерімен ЖТҚ үшін елді мекеннің бос аумақтарын резервке қоюдың заңнамалық міндетіне, немқұрайлылық үшін заңды жауапкершілікті қатаңдатуға қатысты***

«Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңның (бұдан әрі – Заң) нормаларына сәйкес елді мекендердің бас жоспарларын әзірлеуді ұйымдастыру және бекітуге ұсыну жергілікті атқарушы органдардың құзыретіне жатады.

Бас жоспарда табиғи-климаттық, қалыптасқан және болжанатын демографиялық және әлеуметтік-экономикалық жағдайларды, функционалдық аймақтарға бөлуді және осы аймақтардың аумақтарын пайдалануды шектеуді ескере отырып, әлеуметтік, рекреациялық, өндірістік, көліктік және инженерлік инфрақұрылымды қоса алғанда, елді мекен аумағын дамытудың негізгі бағыттары айқындалады.

Осыған байланысты үй маңындағы аумақтары жайластырылған көппәтерлі тұрғын үйлер (үйлермен) және үй маңындағы учаскелері бар жеке тұрғын үйлерді салуға арналған тұрғын аймақтарда ЖТҚ құрылысы көзделеді.

***Жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелерін беруге кезекті енгізуге қатысты***

Кодекстің 48-бабы 1-тармағының 14) тармақшасы шеңберінде ЖТҚ үшін жер учаскелері ҚР азаматтарына бөлінуге дайындалған алаңдарда сауда-саттық (аукциондар) өткізусіз ЖТҚ үшін пайдаланылатын бос аумақтар бар болған жағдайда, тек кезектіліктің бірыңғай тізіліміне сәйкес кезектілік тәртібімен ғана берілуі мүмкін.

Өз кезегінде жеке қосалқы шаруашылықты (бұдан әрі – ЖҚШ) жүргізуге арналған жер учаскелері (үй жанындағы және далалық учаскелер) Кодекстің 43-бабы шеңберінде ауылдық елді мекендердің жерлерінен беріледі.

Үй жанындағы учаске ауылдық елді мекендердің шекараларында (шегінде) беріледі және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес ауыл шаруашылығы өнімін өндіру, сондай-ақ тұрғын үй, шаруашылық-тұрмыстық құрылыстар салу үшін пайдаланылады (Кодекстің 102-бабының 2-тармағы).

Осылайша ЖТҚ үшін жер учаскелерін алуға кезекте тұрғандардың құқығын бұзуға жол бермеу мақсатында ауылдық елді мекендерде ЖҚШ үшін жер учаскелерін беру туралы өтініштер ЖТҚ үшін жер беру кезектілігі болмаған кезде қанағаттандырылуы тиіс.

Осыған байланысты жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелерін беруге кезектілік (арнайы есепке алу) енгізу мүмкін емес.

***Жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту мүмкіндігімен ЖТҚ үшін бау бақша және саяжай кооперативтерін аудандарға көшіру іс шараларын әзірлеуге қатысты***

Заңның 46-бабына сәйкес елді мекеннің шекарасы (шегі) оның аумағын (қала құрылысы кеңістігін) айқындайды және Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген тәртіппен осы қоныстың бекітілген бас жоспары негізінде белгіленеді (өзгертіледі).

Заң нормаларына сәйкес қала маңындағы аймақтар осы қаланың, қала маңындағы аймаққа кіретін басқа да елді мекендердің аумағын дамытуға, сондай-ақ санитарлық-қорғау функцияларын орындауға, халықтың демалыс орындарын, бау-бақша және саяжай серіктестіктерін орналастыруға арналған қала шекарасына (шегіне) іргелес жерлерді қамтиды.

Осыған байланысты, жеке тұрғын үй құрылысы үшін аудандарға бау-бақша және саяжай кооперативтерінің жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгерту үшін елді мекеннің сызығын (шекарасын) өзгерту немесе елді мекен құру арқылы бау-бақша және саяжай кооперативтерінің мәртебесін айқындау қажет.

«Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» Заңның нормаларына сәйкес облыстық өкілді және атқарушы органдар аудандық (облыстық маңызы бар қаланың) өкілді және атқарушы органдарының пікірін ескере отырып, бірлескен шешіммен қала болып табылмайтын елді мекендерді осы Заңда белгіленген өзге елді мекендер санатына жатқызатын; кенттерді, ауылдарды, ауылдық округтерді құратын, тарататын және қайта құратын, сондай-ақ олардың бағыныштылығын өзгертетін тәртіп белгіленген.

***Төмен пайыздық мөлшерлемемен ЖТҚ салу үшін екінші деңгейдегі банктерде әлеуметтік бағдарланған кредиттік бағдарламаны әзірлеуге қатысты***

Қазіргі уақытта Ұлттық Банк экономиканы қолдаудың мемлекеттік бағдарламаларынан біртіндеп шығу бағытын ұстанады. Ұлттық банк экономиканы қолдау бағдарламаларын, оның ішінде екінші деңгейдегі банктерде әлеуметтік бағдарланған бағдарламаларды одан әрі қаржыландыруды қарамайды.

***Бас прокуратура мен ЖРБК ЖТҚ үшін кезексіз жер учаскелерін беру фактісі бойынша тексеру жүргізуге қатысты***

Министрліктің Жер ресурстарын басқару комитетінің аумақтық бөлімшелері (бұдан әрі ­- аумақтық бөлімше) Алматы, Астана және Шымкент қалаларында тексеру жүргізді.

Нәтижесінде 2020 жылдан 2022 жылға дейінгі кезеңде арнайы есеп жүргізусіз мыналардың берілгені анықталды:

- Алматы қаласы бойынша 908 учаскесі;

- Шымкент қаласы бойынша 72 учаскесі;

- Астана қаласы бойынша беру фактілері анықталған жоқ.

Алматы қаласы бойынша аумақтық бөлімше тиісті нұсқамалар берді, олардың орындалмағаны үшін Алматы қаласы әкімі аппаратының басшысы мен Алматы қаласы жер қатынастары басқармасының басшысына қатысты хаттамалар жасалды, олар тиісті шаралар қабылдау үшін Алматы қаласының әкімшілік құқық бұзушылықтар жөніндегі мамандандырылған ауданаралық сотына жіберілді.

Осы фактілер бойынша қазіргі уақытта сот процестері жүргізілуде.

Шымкент қаласы бойынша аумақтық бөлімше Шымкент қаласының Абай аудандық сотына 10 талап арыз жолдады, оның 6 қанағаттандырылды және заңсыздық дәлелдерін тапты, 4 сот тәртібімен қарау сатысында.

**Р. Скляр**

*Исп.: Е. Мамыт*

*Тел.: 74-53-86*

*mamyt\_yen@ukimet.kz*