

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ПАРЛАМЕНТІ МӘЖІЛІСІНІҢ

ДЕПУТАТЫ



ДЕПУТАТ
МАЖИЛИСА ПАРЛАМЕНТА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

010000, Астана, Парламент Мәжілісі
201_ жылғы «__» _____
№ _____

010000, Астана, Мажилис Парламента
«__» _____ 201_ года

2017 жылғы 15 наурызда жарияланды

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрі
Т.М. Сүлейменовке

Депутаттық сауал

Құрметті Тимур Мұратұлы!

Уақытша жалға беру шарттарымен үйлерді және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін салу үшін берілген жер учаскелерінде тұрғызылған, оның ішінде жеке меншіктегі объектілердің құқық белгілейтін құжаттарын алуға (заңдастыруға) байланысты азаматтардың көптеген өтініштері біздің сауалымызға арқау болды. Әсіресе, бұл Алматы қаласы жерінің құрамына енгізілген Алматы облысының жерлерінде салынған объектілерге қатысты болып отыр.

Мүлікті заңдастыруға байланысты қиындықтар әртүрлі себептермен: жобалау-сметалық құжаттаманы бекітуге және оған сараптама жүргізуге байланысты проблемалардың салдарынан, объектіні пайдалануға қабылдап алу актісін дұрыс ресімдеудің мүмкін болмауы салдарынан, жерді жалға алу мерзімінің аяқталуы не жер учаскелерін қайта ресімдеуге байланысты қиындықтар салдарынан туындап отыр.

Әртүрлі себептермен, азаматтардың бәрі бірдей «Қазақстан Республикасының азаматтарына, оралмандарға және Қазақстан Республикасында тұруға ықтиярхаты бар адамдарға олардың мүлікті жария етуіне байланысты рақымшылық жасау туралы» Заңның 4-бабында белгіленген мерзімде жария етуді жүргізуге үлгермеді. Сонымен қатар, жер учаскелерін қайта ресімдеуге немесе тұрғын үй құрылысы үшін берілген учаскелерді жалға алу мерзімін ұзартуға үлгермеген, бірақ оларда тұрғын үй салып үлгерген азаматтарға осы Заңның күші қолданылмайды.

Салынған тұрғын үйге құқықтарды танудың сот рәсімі азаматтар үшін үлкен тәуекелдерге әкеп соғады. Соттар Азаматтық кодекстің 244-бабының нормаларын басшылыққа алуға мәжбүр болады, себебі, салынған,

008058

бірақ заңдастырылмаған объектілер «автоматты түрде» өз бетімен салынған құрылыстар санатына жатқызылады және бұзылуға тиіс.

Бұл ретте, тіпті салынған тұрғын үйлері сараптамалық зерттеп-қараудан өткен және толығымен құрылыс нормаларына сай келетін азаматтарда да проблемалар туындап жатыр.

«Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» ҚР Заңының 73-бабына 2016 жылғы 1 қаңтардан бастап енгізілген өзгерістер объектілерді қабылдап алуды ішінара жеңілдетті. Алайда, тұрғын объектілерді салу үшін бөлінген жерде салынған және қажетті нысаналы мақсаты бар объектілерді сараптамалық-комиссиялық қабылдап алу рәсімінің болмауы тұрғын үйді пайдалануға беруге қол қоятын 4 адамның орнына құрылыс салушы қосымша 3 декларацияға және коммуналдық қызметтердің 3 ұйымына қол қойдыруға мәжбүр болады. Ал олардағы бір-біріне айналма сілтеудің шегі жоқ. Дегенмен, барлық жобалардың бұрыннан сараптаманың оң қорытындысы бар.

Ақылға салып қарайтын болсақ, егер тұрғын үй тұрғын үйді салуға және пайдалануға арналған жерде салынса және егер бұл үй құрылыс талаптарына сай келсе не оның жоюға болатын кемшіліктері болса және осы кемшіліктер жойылған болса, онда мұндай үйді қайтсе де бұзуға болмайды және ол заңдастырылуға тиіс. Алайда, мұндай заңдастыру рәсімі 2006 және 2014 жылғы мүлікті жария ету туралы заңдарда ғана көзделген болатын. Ал жария ету мерзімдері аяқталғаннан кейін қазір мұндай рәсім жоқ.

Жоғарыда жазылғандарға байланысты, құрметті Тимур Мұратұлы, Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығымен бекітілген Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларына техникалық тұрғыдан күрделі емес объектілерді, оның ішінде жеке тұрғын құрылыстарды сәулет және қала құрылысы органдарында тіркеу процесінде рұқсат беру рәсімдерін оңайлату бойынша өзгерістер енгізу және ҚНЖЕ-лерді бұзбай, қазірдің өзінде салынып қойған объектілерді заңдастырудың айқын тәртібін белгілейтін және пайдалануға жарамды, сапа шартына сай келетін тұрғын үйді бұзуды болғызбайтын нормативтік құжатты қабылдау мүмкіндігін қарауыңызды сұраймыз.

Жауабын «Қазақстан Республикасының Парламенті және оның депутаттарының мәртебесі туралы» Қазақстан Республикасы Конституциялық заңының 27-бабының 4-тармағына сәйкес жазбаша нысанда беруіңізді сұраймыз.

**Қазақстан халқы Ассамблеясының
депутаттары**



Ш. Хахазов

С. Абдрахманов

В. Божко

Н. Жұмаділдаева

Р. Ким

Н. Микаелян

А. Мурадов

Ш. Нурумов

Ю. Тимошенко

Оглашен 15 марта 2017года

**Министру
Национальной экономики
Республики Казахстан
Сулейменову Т.М.**

Депутатский запрос

Уважаемый Тимур Муратович!

Поводом для нашего обращения стали многочисленные обращения граждан, связанных с получением правоустанавливающих документов (узаконением) объектов, возведенных на земельных участках, предоставленных под строительство домов и других объектов недвижимости на условиях временной аренды, в том числе находящихся в частной собственности. Особенно это касается объектов, построенных на землях Алматинской области, включенных в состав земель города Алматы.

Трудности с узаконением имущества возникают по разным причинам: из-за проблем с утверждением и экспертизой проектно-сметной документации, из-за невозможности правильно оформить акт приемки объекта в эксплуатацию, из-за окончания срока аренды земли либо из-за сложностей с переоформлением земельных участков.

По разным причинам, не все граждане успели провести легализацию в сроки, установленные статьей 4 Закона «Об амнистии граждан Республики Казахстан, оралманов и лиц, имеющих вид на жительство в Республике Казахстан, в связи с легализацией ими имущества». Кроме того, под действие этого Закона не попали граждане, не успевшие переоформить

земельные участки или продлить сроки аренды участков, предоставленных под жилищное строительство, но успевшие построить на них жилье.

Судебная процедура признания прав на возведенное жилье влечет большие риски для граждан. Суды вынуждены руководствоваться нормами статьи 244 Гражданского Кодекса, поскольку возведенные не узаконенные объекты «автоматически» попадают в категорию самовольной застройки и подлежат сносу.

При этом проблемы возникают даже у граждан, чьи построенные дома прошли экспертное обследование и полностью соответствуют строительным нормам.

Изменения, внесенные с 1 января 2016 года в статью 73 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК», отчасти облегчили приемку объектов. Однако отсутствие процедуры экспертно-комиссионной приемки объектов, построенных на землях, выделенных для строительства жилых объектов и имеющих необходимое целевое назначение, привело к тому, что вместо 4 лиц подписывающих акты ввода жилья, застройщику приходится дополнительно подписывать 3 декларации и 3 организации коммунальных служб. Круговая отсылка в которых - бесконечна. Хотя все проекты уже изначально имеют положительное заключение в экспертизе.

Здравый смысл подсказывает, что если жилой дом построен на земле, предназначенной для строительства и эксплуатации жилого дома, и если этот дом соответствует строительным требованиям, либо имеет устранимые недостатки и эти недостатки устранены, то такой дом сносить однозначно недопустимо, и он должен быть узаконен. Однако процедура такого узаконения была предусмотрена только Законами о легализации имущества 2006 и 2014 года. А после окончания сроков легализации подобная процедура отсутствует.

В связи с вышеизложенным, просим Вас, уважаемый Тимур Муратович рассмотреть возможность внесения изменений в Правила организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденные Приказом Министра Национальной экономики от 30.11.2015 г. №750, по упрощению разрешительных процедур в процессе регистрации в органах архитектуры и градостроительства технически

несложных объектов, в том числе индивидуальных жилых строений и принятие нормативного документа, устанавливающего понятный порядок узаконения уже построенных без нарушений СНиПов объектов, и исключающий снос кондиционного, пригодного к эксплуатации жилья.

Ответ просим дать в письменной форме в соответствии с пунктом 4 статьи 27 Конституционного Закона Республики Казахстан «О Парламенте Республики Казахстан и статусе его депутатов».

С уважением,
Депутаты от
Ассамблеи народа Казахстана



Ш. Хахазов



С. Абдрахманов



В. Божко



Н. Жумадилаева



Р. Ким



Н. Микаелян



А. Мурадов



Ш. Нурумов



Ю. Тимошенко