

АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Институт управления

на правах рукописи

Шаймерденов Рауан Шыныбаевич

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ
И НАДЗОРА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (НА ПРИМЕРЕ
АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Образовательная программа «7М04122» - Региональное развитие»
по направлению подготовки «7М041- Бизнес и управление»

Магистерский проект на соискание степени
магистра бизнеса и управления

Научный руководитель _____ Мұқан Б. Ғ. к.э.н.

Проект допущен к защите: «_____» _____ 2024 г.

Директор Института управления _____ Гаипов З. С. д.п.н.

Астана, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ.....	3
ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	7
1 СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
2 АНАЛИЗ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА НА ПРИМЕРЕ АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	16
3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ КОНТРОЛЬНО- НАДЗОРНЫХ ФУНКЦИИ.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	39
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	43

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящей магистерской диссертации использованы ссылки на следующие стандарты:

Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242.

Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана от 1 сентября 2022 года «Справедливое государство. Единая нация. Благополучное общество» «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Предпринимательский кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V ЗРК.

Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК.

Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК.

Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы. Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

Совместный приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 19 ноября 2018 года № 807 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 ноября 2018 года № 81 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в области архитектуры, градостроительства и строительства за деятельностью субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

КДС МПС РК	- Комитет по делам строительства Министерства промышленности и строительства РК;
ГАСК	- Государственный архитектурно-строительный контроль;
СМР	- Строительно-монтажные работы;
ЖК	- Жилой комплекс;
КЖК	- АО «Казахстанская жилищная компания»;
ЕҚК	- ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»;
КРҚоАП	- Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК.
BIM	- BUILDING INFORMATION MODELING информационное моделирование зданий и сооружений;
Е-лицензирование	- Портал электронного лицензирования в Республике Казахстан;
SWOT-анализ	- Метод стратегического планирования, предлагающий инструменты оценки.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность и прикладной характер. Совершенствование политики государственного контроля и надзора в сфере строительной деятельности обладает высокой актуальностью, поскольку строительная деятельность играет важную роль в развитии экономики региона и обеспечении комфортных условий для жизни населения.

В целях улучшения бизнес-климата планомерно снижался государственный контроль в сфере строительства. Соблюдение требований строительных норм и правил по обеспечению качества и безопасности возложено на участников строительства (заказчик, подрядчик, технический и авторский надзор).

Так, на сегодняшний день государство фактически потеряло контроль в данной отрасли, что привело к ухудшению качества возводимых объектов строительства и явилось причиной ряда негативных последствий.

Строительная деятельность регулируется Законом Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (*далее-Закон*) и другими нормативно-правовыми актами.

В данном магистерском проекте изучены следующие аспекты по основным направлениям деятельности государственного архитектурно-строительного контроля:

- инспектирование строящихся объектов на подведомственной территории;
- осуществление лицензирования в сфере строительства;
- долевое строительство.

Государственный архитектурно-строительный контроль осуществляется в форме проверки в соответствии с Предпринимательским кодексом РК.

В свою очередь, проверки проводятся только на основании обращений физических, юридических лиц, по письмам от государственных и правоохранительных органов [1].

Исследование темы является актуальным и важным для обеспечения устойчивого и безопасного развития строительной отрасли, что имеет широкие социальные, экономические и экологические последствия.

К основным факторам, способствующим понижению качества строительных работ, относятся дефицит квалифицированных специалистов в секторе, недобросовестные действия строительных компаний, ошибки в технологии проектирования, применение устаревшего и неэффективного оборудования, а также недостаточный контроль со стороны надзорных ведомств.

Цели и задачи. Анализ существующей политики государственного контроля и надзора в сфере строительства и разработка практических рекомендации с целью совершенствования механизмов его осуществления.

Для достижения цели следует решить следующие задачи:

- изучить теоретические основы регулирующих строительную

деятельность;

- выявить проблемные аспекты существующей политики, путем проведения анализа в деятельности Управления государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области;
- разработать рекомендации по совершенствованию контрольно-надзорных функции.

Объектом исследования является контрольно-надзорная деятельность в строительной отрасли.

Предметом исследования политика осуществления государственного архитектурно-строительного контроля.

Методы исследования. В работе были использованы методы статистического и сравнительного анализа, а также SWOT – анализ. Статистический анализ позволил исследовать количественные данные по основным показателям сферы строительной деятельности. В рамках сравнительного анализа проведено сопоставление тенденции развития отрасли в разрезе зарубежных стран и Казахстана.

Практическая значимость работы заключается в том, что некоторые предложенные рекомендации, полученные в ходе исследования совершенствования политики государственного контроля в сфере строительной деятельности могут быть использованы в изменениях и дополнениях в законопроектах на предмет конкретизации стимулирующих и ужесточающих мер.

Структура и объем работы. Состав магистерского проекта выглядит следующим образом: введение, три главы, заключение и рекомендации, а также, список использованной литературы и источников.

1 СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1 Теоретические аспекты государственного контроля и надзора

Строительная деятельность представляет собой комплексный и многогранный процесс, охватывающий широкий спектр правовых отношений. Являясь одним из ключевых секторов национальной экономики, строительство нацелено на создание материальной инфраструктуры, обеспечивая функционирование всех сфер жизни общества.

Несогласованность и архаичность некоторых действующих положений строительного законодательства приводит к несоответствию реалиям жизни. Учитывая это, назрела необходимость в разработке и внедрении современной и эффективной системы административно-правового регулирования строительной деятельности. Эта система должна охватить сферы государственного контроля и надзора, которые играют ключевую роль в обеспечении качественного и безопасного строительства. Главной целью совершенствования административно-правового регулирования строительной деятельности является создание благоприятных условий для развития отрасли. Несмотря на значимость вопросов развития и осуществления контроля в области строительства, им уделяется недостаточно внимания в научных исследованиях [2].

В целях создания эффективного механизма государственного контроля и надзора в сфере строительной деятельности в Республике Казахстан данная тема обладает высокой актуальностью.

Такие авторы как Сибиряков С. А., Павлов Е. В., Чувашова А. А., Воронова Л. В., Полозов А. А., Григорян В. К. в своих трудах изучали вопросы формирования, основу государственно контрольно-надзорной функции. По результатам проведенного анализа сделан вывод о том, что не в полной мере изучены вопросы в этой области [3].

При этом, основной задачей государства является защита интересов, прав и свобод граждан. Это осуществимо с помощью соответствующего механизма, одним из которого служит контроль. От эффективно выстроенной системы зависит складывающиеся правоотношения между государством и частным сектором.

На сегодняшний день можно отметить изменения в действующем законодательстве направленные на рыночные отношения и повышения конкуренции, административные процедуры переведены в электронный формат, ускорен процесс выдачи разрешительных документов. Вместе с тем, регулирование правоотношений создающиеся со строительством содержат нормы административного, гражданского и предпринимательского права.

Но также отслеживается присутствие коллизий в нормативно-правовых актах и нестабильность строительного законодательства [3].

В свою очередь, глава государства в своем послании народу Казахстана в 2022 году отметил, что строительный сектор занимает важную роль в структуре

национальной экономики. Но забюрократизированная, запутанная с применением устаревших нормативов система, порождает коррупцию. В связи с чем, глава государства дал поручение разработать «Градостроительный кодекс» [4]. На сегодняшний день поручение Главы государства находится на исполнении. Ранее, законопроект рассмотрен в Мажилисе, однако ввиду множества нареканий со стороны мажилисменов, законопроект вернули на доработку.

Одной из ключевых функций системы государственного управления является контроль за деятельностью субъектов в сфере строительства. Это обусловлено тем, что качество выполненных строительных работ оказывает значительное влияние на различные аспекты, такие как безопасность, стоимость и качество конечного результата. Понятие безопасности является сложным и многоаспектным, включая в себя вопросы экологической безопасности строительных материалов, а также прочность и надежность новых строений, обеспечение безопасности эксплуатации текущих зданий и сооружений, соблюдение технологических процессов строительства, законов и нормативов в области строительства - все эти аспекты необходимы для обеспечения безопасности и требуют постоянного контроля.

Понятие «контроль» в юридической науке не имеет однозначного толкования, поскольку представляет собой многомерное и комплексное явление. Его сущность определяется с различных точек зрения исследователей и зависит от уровня рассмотрения и предмета контроля.

Контроль может быть охарактеризован как деятельность уполномоченных органов по проверке соответствия принятых решений и их правомерности, соблюдения установленных требований.

Существует несколько подходов к пониманию категории «контроль»:

- функциональный – рассматривает контроль как неотъемлемую функцию государственного управления. Она осуществляется исполнительной властью в лице уполномоченных органов с целью проверки соблюдения выполнения поставленных задач, принятых решений и их правомерности. Контроль направлен на обеспечение соответствия реальных действий и результатов нормативно-правовым актам, принятым планам и программам;

- ведомственный – определяет контроль как деятельность конкретного органа или ведомства, осуществляемую в пределах его компетенции. Такой контроль может иметь различную направленность и предмет (финансовый, бюджетный, экологический и т.д.).

- системный – рассматривает контроль как целостную систему, включающую в себя субъекты, объекты, методы и формы осуществления контроля. Он позволяет анализировать и оценивать механизм контроля, выявлять его недостатки и пути совершенствования.

Здесь нужно отметить, что эффективная реализация контроля основывается на следующих принципах. Законность - осуществление контроля должно производиться в строгом соответствии с действующим законодательством. Объективность – контроль должен проводиться

беспристрастно и без какой-либо заинтересованности или влияния извне. Результативность – контроль должен обеспечивать достижение поставленных целей и приносить ощутимые результаты.

С. А. Сибиряков считает, что несмотря на наличие различных аспектов понимания контроля, суть государственного контроля в сфере строительства заключается в обеспечении соответствия действий и результатов субъектов правоотношений правовым требованиям. Кроме этого, эффективная реализация контроля является залогом правовой стабильности и способствует развитию правового государства [5].

Е. В. Павлов, Л. В. Воронова считают, что контроль – это деятельность государства, которой свойственны свои обязанности.

Как уже отмечалось, контроль и надзор осуществляется исключительно в рамках правового поля. Это означает, что их проведение регламентируется соответствующими законами, постановлениями, и иными нормативными актами. Именно правовые нормы определяют пределы полномочий контролирующих и надзирающих органов, порядок проведения проверок и степень ответственности за нарушения установленных требований.

Контроль представляет собой преимущественно юридическую форму государственной деятельности. Его основная цель – выявить и пресечь нарушения действующего законодательства, а также обеспечить соответствие деятельности субъектов контроля установленным стандартам и нормативам. К функциям контроля относятся: проверка соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов; выявление и пресечение правонарушений; предотвращение и пресечение негативных последствий и нарушений; обеспечение точного и своевременного исполнения правовых предписаний.

В целом понятия «контроль» и «надзор» схожи по смыслу и значению, ведь означают одно и то же действие, а именно осмотр, мониторинг, проверку и т.д. В переводе с английского языка - надзор (англ. supervision, oversight, control) – представляет собой метод финансового контроля, который включает в себя наблюдение за соблюдением установленных нормативно-правовыми актами правил и проведение соответствующих контрольных мероприятий.

Надзор, в отличие от контроля имеет более широкий спектр целей и функций. Он направлен не только на выявление правонарушений, но и на профилактику их совершения, обеспечение исполнения юридических обязательств, а также защиту прав и законных интересов граждан и организаций. К основным функциям надзора относятся: наблюдение за исполнением законов и иных нормативных актов; предупреждение и выявление нарушений; обеспечение соблюдения установленных норм и стандартов; защита прав и интересов граждан и организаций; совершенствование законодательства и практики его применения.

Надзор основан на учёте, выдаче разрешений, наблюдении и информировании соответствующих органов о наблюдениях, в то время как контроль включает в себя инспектирование, проверку, задержание, вмешательство в хозяйственную деятельность контролируемого субъекта и

применение административных мер. По мнению А. А. Чувашиной, государство оставляет надзорные функции за прокуратурой, которая, как известно, не имеет права вмешиваться в оперативную деятельность контролируемых субъектов (объектов) [6].

По итогу контроль направлен на выявление и пресечение правонарушений, а его результатом являются санкции, применяемые к субъектам контроля. Надзор же ориентирован на профилактику нарушений, обеспечение исполнения обязательств и защиту прав. Результатом надзора могут быть предписания по устранению выявленных нарушений, а также рекомендации и иной формы оказания содействия субъектам надзора.

В некоторых случаях в законодательстве и на практике наблюдается смешение терминов «контроль» и «надзор», что может приводить к путанице и пониманию их сущности и функций. Для четкого разграничения этих понятий необходимо разработать и закрепить на законодательном уровне единую терминологию, основанную на научном понимании различий между контролем и надзором.

В последние годы наблюдается тенденция к стиранию границ между контролем и надзором. Это связано с переходом от преимущественно репрессивных форм государственного регулирования к более гибким и превентивным формам.

Внимание на нечеткость разграничений между понятиями «контроль» и «надзор» обращает не только А. В. Дементьев, но и А. А. Пацуков. Дементьев отмечает, что некоторые органы исполнительной власти можно назвать контрольно-надзорными, так как в редких случаях периодически невозможно разграничить контрольные функции от надзорных [7]. По мнению Пацукова «чёткое различие между понятиями «надзор» и «контроль» постепенно утрачивает свою значимость». Автор считает, что данные термины всё чаще используются взаимозаменяемо [8].

Для участников строительной сферы контроль и надзор часто воспринимаются как взаимозаменяемые понятия, поскольку направлены на достижение общей цели, имеют схожий смысл и осуществляются аналогичными способами.

В заключение изложенного можно сказать, что для эффективного реформирования строительного сектора требуется ряд конкретных шагов. К этим шагам относится анализ зарубежного опыта в регулировании государственного надзора и контроля в строительстве; пересмотр и обновление законодательных актов, вдохновленный практиками ведущих стран, для улучшения инвестиционной привлекательности; продолжение реформ в строительной отрасли, учитывая децентрализацию власти и т.д. Это подчеркивает необходимость дополнительных научных исследований данного правового института. Изучение вопросов государственного контроля в области строительства критично не только для правовых реформ, но и для создания безопасных условий жизни, защиты окружающей среды и обеспечения безопасного пространства для жизни граждан.

1.2 Зарубежный опыт государственного контроля и надзора

Зарубежный опыт в управлении сферы строительства демонстрирует различные подходы, направленные на оптимизацию процессов. Рассмотрим анализ практик ряда стран.

Во французском опыте обычно применяется информационная система и онлайн-сервис для проверки необходимости получения разрешения на строительство объектов. В некоторых странах возможны случаи, когда разрешение не требуется вовсе, или застройщику достаточно лишь уведомить о начале строительства власти. Это чаще всего относится к небольшим строениям. Например, в Париже необходимость в получении разрешения в общем случае зависит от площади и высоты строения. Если площадь нового объекта не превышает 20 м², а высота не превышает 12 метров, застройщику достаточно лишь уведомить власти о начале работ, в противном случае потребуется разрешение.

Мировой опыт и передовая практика показывает, что во многих странах мира внедряются упрощенные процедуры согласования и получения разрешений на несложные строительные работы. Это позволяет существенно сократить сроки и бюрократические барьеры, связанные с возведением новых объектов.

В Амстердаме работает система самопроверки, которая позволяет жителям проверить требуется ли им разрешение на планируемые работы. Проверка выполняется в режиме онлайн. Заявителю необходимо ответить на вопросы о типе объекта, участка земли, предполагаемых изменениях и местоположении объекта.

В Копенгагене введена практика выдачи частичных (предварительных) разрешений на строительство. Это позволяет возобновить строительный процесс до полного согласования всех деталей проекта, что экономит время инвесторов.

Во многих странах от имени заявителя могут выступать проектировщики, архитекторы, дизайнеры и другие лицензированные специалисты. Проверить квалификацию специалистов можно на правительственных сайтах (гос. реестры), где публикуются списки лицензированных специалистов в строительной сфере.

Преимуществами упрощенных процедур является то, что сокращаются сроки и расходы на получение разрешений; упрощается процесс для заявителей; стимулирование инвестиций и экономический рост.

Внедрение упрощенных процедур согласования строительных работ считается важным шагом для повышения эффективности отрасли, стимулирования инвестиций и улучшения качества городской среды. Изучение и использование мировой практики в данной области позволяет совершенствовать существующие механизмы и создавать новые инновационные решения.

В большинстве стран разрешение на строительство имеет ограниченный срок действия. В дополнение к этому в некоторых городах установлены крайние

сроки для начала строительства, которые обычно составляют не более 12 месяцев после получения разрешения. Несоблюдение этих сроков влечет за собой необходимость повторного оформления разрешения, а иногда и уплату штрафа.

Срок окончания строительства также может быть ограничен. Например, в Вене строительство должно быть завершено в течение четырёх лет после начала, в то время как в других городах сроки могут быть короче.

Большинство услуг по получению разрешений на строительство платные. Это связано с тем, что проверка заявок требует специальных знаний и экспертиз. Кроме того, власти могут выполнять определенные действия вместо заявителя.

Стоимость услуги может варьироваться в зависимости от страны, города и конкретного проекта. Можем рассмотреть следующие примеры: в Веллингтоне подача заявления – 100 долларов, рассмотрение планов – 75 долларов за первые пол часа, затем 150 долларов/час проектов стоимостью менее 20 000 долларов или 150 долларов за первые полчаса и 150 долларов/час для проектов стоимостью более 20 000 долларов.

В Люксембурге рассмотрение заявления о разрешений на строительство, реконструкцию или снос здания стоит 13 евро за 100 м³ проекта, но не менее 66 евро. Для незначительных объемов, которых можно определить в м³ (таких как вывески, реклама, витрины) установлен фиксированный тариф в размере – 100 долл. за м².

В Лондоне сборы зависят от строительных работ и фиксируются для существенных изменений в структуре здания, таких как расширение или перепланировка. Помимо сроков и стоимости на получения разрешения на строительство могут влиять и другие факторы, как сложность проекта. Крупные или сложные проекты могут потребовать более длительного рассмотрения и дополнительных экспертиз, что может привести к увеличению сроков и затрат. Расположение проекта в историческом районе или с особыми экологическими ограничениями может наложить дополнительные требования к процессу получения разрешения. Также, если проект вызывает озабоченность заинтересованных сторон (общественные протесты), это может привести к задержкам и дополнительным затратам на проведение общественных слушаний или других мероприятий по взаимодействию с общественностью.

Заявителям на получение разрешения на строительство рекомендуется учитывать все эти факторы при планировании проекта. Сроки и затраты на получение разрешения могут существенно повлиять на общий график и бюджет строительства.

Во многих странах мира, кроме сборов за рассмотрение заявлений на строительство, взимаются дополнительные платежи в качестве вклада в развитие района или города. В Веллингтоне, например, такие взносы принимаются при возведении крупных жилых, коммерческих или промышленных объектов в зависимости от их местоположения.

Сложность строительных вопросов и обилие нормативных требований побуждают власти уделять особое внимание информированию заявителей о

порядке предоставления услуги. Для этого используются наглядные средства, такие как инфографика, и простые, доступные объяснения. Во многих изученных странах и городах созданы информативные руководства по данной тематике, отличающиеся оригинальным дизайном. В Копенгагене, помимо текстовых руководств и инфографики, информацию о пользовании онлайн-системой подачи и отслеживания строительных документов дополняют анимационные видеоролики.

Некоторые города практикуют проведение предварительных встреч с заявителями до подачи ими заявлений и на строительство. В Веллингтоне может потребоваться предварительная встреча с членами городского совета, если стоимость строительства превышает 2 млн. долл. Целью такой встречи является оказание помощи инвесторам в организации строительного процесса, подключении коммуникаций и определении взносов на развитие города до принятия инвестиционного решения. Встреча может быть организована с помощью онлайн-формы.

Всё больше городов внедряют инновационные подходы к предварительному рассмотрению заявлений. В Мельбурне действует услуга «консультации на ранней стадии», которая позволяет застройщикам получить неофициальные рекомендации по своим проектам. Такие консультации помогают определить соответствие проекта требованиям нормативных документов ещё до подачи формального заявления.

В Лондоне заявители могут участвовать в программе «Pre-application Negotiation» (PAN), которая предусматривает консультирование по проектам на всех этапах разработки. В рамках PAN проводится тщательная оценка предложений и даются рекомендации по устранению потенциальных проблем на ранней стадии, что ускоряет процесс выдачи разрешений.

Для обеспечения прозрачности и улучшения коммуникации с заявителями многие города внедряют механизмы обратной связи. Так в Гонконге существует офис уполномоченного по строительству (Building Commissioner's Office), который рассматривает жалобы и обращения по вопросам строительства и оказывает посредническую помощь в решении споров.

В Мельбурне действует программа «Building Victoria», которая создала онлайн-форум для обмена информацией и лучшими практиками между строительным сектором, регуляторами и общественностью. Такие форумы способствуют повышению осведомленности и снижают риски недопонимания в процессе строительного регулирования.

Использование технологии для оптимизации процессов играют всё более важную роль при выдаче строительных разрешений. Во многих городах используются онлайн-платформы для подачи заявлений отслеживания статуса их рассмотрения и получения необходимой информации.

В Сингапуре действует интеллектуальная система управления строительством (Intelligent Building Management System IBSM), которая автоматизирует многие задачи, связанные с обработкой заявлений и инспекциями. IBSM использует машинное обучение для анализа данных и

выявления потенциальных рисков и задержек в строительных проектах.

Совершенствование процесса выдачи строительных разрешений является непрерывным процессом, особенно в быстро развивающихся городах. Изучение международных практик позволяет выявлять передовые подходы к информированию заявителей, предварительному рассмотрению заявлений, установлению обратной связи и использованию технологий. Внедрение таких подходов способствует повышению прозрачности, эффективности и предсказуемости строительного регулирования, что в конечном итоге приносит пользу всем заинтересованным сторонам.

В США, где применяется федеративная система управления, непосредственное выполнение контроля и государственной экспертизы проектов в области соблюдения градостроительного и строительного законодательства, соответствия строительным нормам и правилам, лежит на плечах соответствующего исполнительного органа, конкретного штата или населенного пункта.

Организации, данной отрасли, могут быть различной формы и обладать соответствующим статусом. Например, специализирующееся государственное учреждение, с экспертами в различных областях (разделах проектов) или определённый отдел в государственном органе.

Обеспечение государственного контроля за качеством проектов и строительства выполняется с помощью механизма лицензирования, которая включает в себя государственную экспертизу проектов, сверка квалификации проектировщиков, предоставление итогового разрешения (лицензии) на утвержденный проект и осуществление технадзора за ходом строительства указанного объекта.

Область строительства в административной единице возложены на Департаменты, во главе которых Комиссары. Комиссара назначает руководитель местной администрации, а его кандидатуру утверждает Муниципальный совет. Комиссару поручается личная ответственность за организацию и выполнение следующих функции:

1. проведение государственной экспертизы проектов и выдача разрешений (лицензии) на строительные работы;
2. осуществление инспекционного контроля за соблюдением требований строительного законодательства;
3. выдача лицензий на профессиональную деятельность строительных компаний;
4. регулятивно-техническая работа по поддержанию, обновлению и улучшению муниципальных строительных норм и правил

Все проекты объектов строительства проходят государственную экспертизу проекта. В свою очередь, Комиссаром выдаётся разрешение на строительство (лицензия). Разрешение вдается при полном предоставлении документации в Департамент строительного контроля, в том числе, полный комплект рабочих чертежей объекта строительства.

Великобритания применяет передовую методологию информационного моделирования зданий и сооружений, известную как BUILDING INFORMATION MODELING (BIM). BIM представляет собой процесс коллективного создания и использования данных о зданиях на всех этапах их жизненного цикла — от начальной концепции до проектирования, строительства, эксплуатации и демонтажа. Этот процесс включает в себя создание и использование подробных 3D-моделей, что способствует эффективному управлению проектами в сфере строительства и эксплуатации инфраструктуры.

С 2011 года в Великобритании начали активно развивать стандарты BIM, которые устанавливают технические и юридические требования. К ним относятся:

BS 1192:2007 — базовый документ для 2D-CAD стандартов;

PAS 1192:2 – CAPEX – оценка капитальных затрат;

PAS 1192:3 – OPEX – оценка операционных затрат;

BS 1192:4 – COBie/FM; PAS 1192:5 – Кибербезопасность;

CIC BIM Протокол – Дополнительное юридическое соглашение.

В США также обратили внимание на эту технологию. С 2012 года более 70% участников строительного рынка заявили о применении BIM в своих проектах. Это было стимулировано государственными органами, которые сделали обязательным использование этих технологий в проектах, финансируемых из государственного бюджета.

Информационная модель здания предоставляет геометрически привязанную, хорошо скоординированную информацию, которая используется на всех этапах жизненного цикла объекта, от проектирования до утилизации. Преимущества BIM включают получение исчерпывающей информации для принятия решений, согласованность данных при совместной работе и возможность оперативно реагировать на изменения.

Исследование международного опыта выявило, что Республика Казахстан уже успешно адаптировала многие зарубежные практики. Опыт Великобритании в области использования программы для информационного моделирования зданий и сооружений, известной как BUILDING INFORMATION MODELING (BIM), представляется крайне полезным. Уверен, что этот подход можно закрепить на законодательном уровне, успешно адаптировать и применить у нас в Республике [2].

2 АНАЛИЗ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА НА ПРИМЕРЕ АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Анализ деятельности ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области»

В данном разделе проведем анализ деятельности ГУ «Управление государственного архитектурно–строительного контроля Акмолинской области».

Указом Президента Республики Казахстан от 10 августа 2011 года №136 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы государственного управления Республики Казахстан», постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 октября 2011 года №1204 функции государственного архитектурно-строительного контроля были переданы в центральный исполнительный орган (Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) [9].

В связи с этим постановлением акимата Акмолинской области от 9 ноября 2011 года №А-10/411 государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» было ликвидировано. Соответственно, было создано государственное учреждение «Департамент государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования по Акмолинской области Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Указом Президента Республики Казахстан от 16 января 2013 года №466 «О дальнейшем совершенствовании системы государственного управления Республики Казахстан» Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства реорганизовано путем присоединения к Министерству регионального развития Республики Казахстан [10].

Таким образом, было создано государственное учреждение «Департамент государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования по Акмолинской области Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства министерства регионального развития Республики Казахстан»

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 29 сентября 2014 года № 239 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам разграничения полномочий между уровнями государственного управления», Указом Президента Республики Казахстан от 25 августа 2014 года № 898 «О мерах по разграничению полномочий между уровнями государственного управления Республики Казахстан» функции государственного архитектурно-строительного контроля были переданы местным исполнительным органам, в связи с этим, на сегодня создано и функционирует государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» [11].

Согласно вышеуказанного Закона № 239 от 29 сентября 2014 года предусматривалась передача от Правительства центральным государственным и местным исполнительным органам 1606 функций, от центральных

государственных органов местным исполнительным органам 261 функций, от местных исполнительных органов областей на районный уровень государственного управления 14 функций, а также, в негосударственный сектор – 2 функций.

Передача данных функций местным исполнительным органам означало не только наделение их большими полномочиями, но и ответственность за реализацию государственной политики на местах и за результатами принимаемых решений.

Так, и в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами вышеуказанным Законом местным органам государственного управления переданы функции по лицензированию, аттестации и контролю в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, а также по контролю в сфере управления земельными ресурсами с передачей местным исполнительным органам штатной численности в количестве 515 ед., в том числе от территориальных Департаментов государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования – 259 ед., от территориальных земельных инспекций – 256 ед.

При этом, с учетом передаваемых функций в местные исполнительные органы за соответствующим Комитетом МНЭ сохранялось функция по контролю за деятельностью местных исполнительных органов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства и управления земельными ресурсами.

Государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» представляет собой государственный орган, задачей которого является контроль и надзор за деятельностью в архитектурной, градостроительной и строительной сферах, осуществляемый в рамках действующего законодательства Республики Казахстан.

Государственное учреждение руководствуется Конституцией, законами, актами Президента и Правительства, а также другими нормативными документами и уставом учреждения. Как юридическое лицо государственного типа, учреждение имеет свою печать и штамп с наименованием на государственном языке, использует бланки утвержденного образца и ведет счета в органах казначейства, согласно законодательству страны.

Государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» может самостоятельно участвовать в гражданско-правовых отношениях, представляя себя. Также учреждение имеет право действовать от имени государства в гражданско-правовых отношениях, когда это предусмотрено законодательством. В рамках своих полномочий, учреждение принимает решения по своей компетенции, которые оформляются приказами его руководителя, в соответствии с законодательно установленным порядком.

Организационная структура и численный состав государственного учреждения «Управление государственного архитектурно-строительного

контроля Акмолинской области» устанавливаются в соответствии с применимыми законами.

Финансирование государственного учреждения происходит за счет средств местного бюджета Акмолинской области. Основной задачей учреждения является выполнение государственной политики в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Задачи

- Выполнение государственного архитектурно-строительного контроля, лицензирования и аттестации на территории области;
- Инспектирование объектов строительства на территории области.

Функции

- Мониторинг строящихся, реконструируемых, расширяемых, модернизируемых и введенных в эксплуатацию объектов;
- Обеспечение государственного контроля и надзора за качеством строительства, включая применение административных мер воздействия к нарушителям архитектурно-градостроительной дисциплины в соответствии с Кодексом о административных правонарушениях;
- Лицензирование деятельности в области архитектуры, градостроительства и строительства;
- Применение законодательных мер к нарушителям за допущенные нарушения и отклонения от законодательных и нормативных требований;
- Аттестация экспертов для выполнения экспертных работ и инженеринговых услуг в этих сферах;
- Контроль за деятельностью технического и авторского надзоров;
- Проведение проверок в соответствии с Предпринимательским кодексом;
- Принятие мер в отношении юридических и должностных лиц, не устранивших нарушения в установленные сроки;
- Аккредитация организаций по управлению проектами в сферах архитектуры, градостроительства и строительства;
- Контроль за выполнением законодательства о долевом участии в жилищном строительстве и жилищном законодательстве.

Государственный архитектурно-строительный контроль и надзор включает проверку:

- Наличия законных прав на использование земельного участка, одобрения проектной и сметной документации, положительных заключений по проектам, а также уведомления соответствующих органов о начале строительномонтажных работ;
- Достоверности информации, представленной в уведомлениях;
- Наличия лицензий на проведение лицензируемой архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- Соответствия проводимых строительномонтажных работ, используемых строительных материалов, изделий и конструкций утвержденным

проектным решениям и государственным стандартам, включая требования к прочности, устойчивости и эксплуатационным характеристикам зданий;

- Проведении подрядчиками всех форм производственного контроля и качества строительства, включая входной, операционный, приемочный, лабораторный, геодезический контроль и другие;

- Своевременности и корректности ведения исполнительной документации;

- Организации и проведении технического и авторского надзоров за строительством со стороны заказчика или владельца;

- Соблюдением законодательных требований к деятельности лиц, осуществляющих технический и авторский надзор.

Права и обязанности государственного учреждения «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» включают следующее:

- Запрашивать и получать от участников архитектурной, градостроительной и строительной деятельности информацию о проектах, находящихся в стадии строительства или планирования, включая реконструкцию, расширение, модернизацию и капитальный ремонт объектов на территории области;

- Запрашивать и ознакамливаться с проектной и исполнительной документацией, а также заключениями экспертиз проектов у лиц, осуществляющих технический и авторский надзор;

- Без ограничений посещать строительные объекты для проведения оперативных инспекций строительно-монтажных работ;

- Посещать объекты и комплексы в течение пяти рабочих дней после получения уведомления о начале строительных работ;

- В случае выявления нарушений государственных норм и отклонений от утвержденных проектов, выдавать предписания об их устранении застройщиками или подрядными организациями в установленные сроки.

Управление государственного учреждения «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» возглавляет руководитель, который лично отвечает за исполнение задач и функций, возложенных на учреждение. Руководитель назначается на свою должность и освобождается акимом Акмолинской области.

Полномочия руководителя государственного учреждения «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» включают:

- представление интересов учреждения в различных организациях в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

 - выдачу доверенностей;

 - утверждение планов и порядка командировок, стажировок, обучения и других форм повышения квалификации сотрудников, как внутри страны, так и за рубежом;

 - открытие банковских счетов;

издание приказов и дача указаний, которые являются обязательными для исполнения всеми сотрудниками учреждения;

прием на работу и увольнение сотрудников учреждения;

определение полномочий сотрудников учреждения;

принятие мер поощрения и наложение дисциплинарных взысканий на сотрудников;

принятие мер по противодействию коррупции и персональная ответственность за их эффективность;

выполнение других функций, определенных законодательством Республики Казахстан и учредительными документами учреждения.

В период отсутствия руководителя государственного учреждения «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области», его обязанности выполняет заместитель, действующий в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Имущество государственного учреждения формируется из активов, переданных владельцем, а также из активов, приобретенных в результате его деятельности и других источников, которые не противоречат законодательству Республики Казахстан. Все закрепленное за учреждением имущество является частью областного коммунального имущества.

Государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» не имеет права самостоятельно отчуждать или распоряжаться имуществом, которое за ним закреплено, или имуществом, приобретенным на средства, предоставленные по финансовому плану, если иное не предусмотрено законодательством [12].

Анализ деятельности органов государственного архитектурно-строительного контроля по Республике. Информация приведена в таблице 1.

Таблица 1 - Информация о деятельности органов ГАСК по Республике

№ п/п	Год	Уведомления о начале СМР	Приняты в эксплуатацию	Количество проверок	Общая сумма штрафов (тыс. тг.)
1	2021	16784	13373	1492	919 551 124,5
2	2022	17812	11489	1761	1 057 085 449
3	2023	16230	9566	2041	1 142 959 828

Примечание – составлено согласно сведениям КДС МПС РК

№ п/п	Год	Уведомления о начале СМР	Приняты в эксплуатацию	Количество проверок	Общая сумма штрафов (тыс. тг.)
-------	-----	--------------------------	------------------------	---------------------	--------------------------------

1	2021	1420	476	32	48 96 4400
2	2022	1045	413	87	28 869 838
3	2023	1226	531	131	Более 49 000 000
Примечание – составлено согласно сведениям ГУ «УГАСК Акмолинской области»					

Таблица 2 - Информация о деятельности Управления ГАСК Акмолинской обл.

Как мы видим охват проверками объектов строительства в среднем за год составляет только 10% по всей Республике. При этом, штатная численность инспекторов органов ГАСК в регионах составляет 5-7 человек на всю область. К примеру, на сегодняшний день в Управлении ГАСК Акмолинской области штатная численность утвержденная постановлением акимата Акмолинской области от 23 мая 2017 года «О лимитах штатной численности областных исполнительных органов» составляет 12 единиц:

Руководитель Управления – главный государственный строительный инспектор - 1 ед.

Отдел государственной архитектурно-строительной инспекции

Руководитель отдела - государственный строительный инспектор - 1 ед.

Главный специалист - государственный строительный инспектор - 6 ед.

Отдел лицензирования и аттестации

Руководитель отдела - 1 ед.

Главный специалист - 1 ед.

Отдел административно-правовой работы

Руководитель отдела - 1 ед.

Главный специалист - 1 ед.

Так, по Акмолинской области охват проверками строящихся объектов за 2023 год составил 10,6% (на 1226 строящихся объектов проведено 131 проверок). Учитывая данные обстоятельства следует, что физически проверить все объекты невозможно.

По результатам анализа штатной численности установлено, что в Управлении ГАСК 12 сотрудников, в том числе 7 инспекторов строительного контроля, ответственных за Акмолинскую область в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Основным направлением деятельности Управления ГАСК является контроль качества строящихся, реконструируемых и капитально ремонтируемых объектов на территории области.

В настоящее время вопрос качества наиболее остро стоит перед обществом и государственными органами, и имеет наибольший негативный резонанс в средствах массовой информации и интернет-ресурсах.

За прошедший 2023 год Управлением ГАСК проведено 131 внеплановых проверок, по результатам которых 107 лиц привлечены к административной ответственности, выдано 105 предписаний о необходимости устранения выявленных нарушений, в том числе, по государственным объектам. Рассмотрено 1072 акта приёмки объекта в эксплуатацию (531 акт принят в эксплуатацию), 1226 уведомлений о начале строительно-монтажных работ.

Приняты меры административного воздействия в отношении 182 субъектов строительства. За несоответствие проекту и качества строительства привлечено 21 подрядных организаций и 7 лиц осуществляющих технический надзор. За отсутствие проектных и разрешительных документов привлечено 44 субъекта строительства.

Наложено административных штрафов на сумму более 49 млн. тенге. 64 административных дел направлены для рассмотрения в суды.

Проверками подрядчиков по государственным закупкам выявлены существенные нарушения. По всем делам вынесены решения по привлечению ответчиков к административной ответственности в виде штрафа. Вынесено 3 постановления суда о лишении подрядчика имеющейся лицензии на строительно-монтажные работы 2-категории. 8 января т.г. на основании решения суда лицензия аннулирована.

Следует отметить, что сумма штрафов отражена с учетом применения сокращенного производства по делам об административных правонарушениях, согласно которому лица, совершившие и признавшие совершение административного правонарушения имеют право оплатить штраф в размере пятидесяти процентов от указанной суммы в течение семи суток.

В ходе проведения мониторинга строящихся объектов, а также при проведении внеплановых проверок государственными строительными инспекторами выявляются нарушения норм нормативно-правовых актов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства и строительных норм.

Так, наиболее часто совершаемыми нарушениями являются строительство объектов без проектно-сметной документации, без уведомления органов осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль, а также без сопровождения технического и авторского надзоров. Вместе с тем, допускаются случаи отклонения от утвержденной проектно-сметной документации.

По оказанию государственных услуг. Управление оказывает 5 государственных услуг по лицензированию и аккредитации в области строительства, а также проводит аттестацию экспертов на осуществление авторского, технического надзоров, экспертизу проектов и техническое обследование зданий и сооружений.

За истекший период 2023 года выдано и переоформлено - 100 лицензий на проектную, изыскательскую деятельность, а также на строительно-монтажные

работы.

Выдано и переоформлено 47 аттестатов эксперта на право осуществления экспертных работ и инжиниринговых услуг (*технический, авторский надзоры, техническое обследование зданий и сооружений, а также экспертиза проектов*).

За отчетный период аккредитовано в автоматическом режиме - 3 организации по управлению проектами.

Ввиду несоответствия квалификационным требованиям, а также несоответствия стандарту госуслуги отказано в оказании государственных услуг – 89 заявителям, в том числе 26 – по лицензированию, 63 – по аттестации.

В очередном послании народу Казахстана Главой государства особое внимание уделено качеству строительства автомобильных дорог.

В рамках исполнения поручения, Управлением ГАСК совместно с транспортной прокуратурой РК осуществлялись проверочные мероприятия на дорогах республиканского и областного значения.

В последние годы значительно возросло количество строящихся объектов (комплексов) гражданского и производственного назначения, что несомненно требует самого пристального внимания по контролю качества строительно-монтажных работ со стороны Управления ГАСК и в дальнейшем.

Как указано выше, численность государственных строительных инспекторов составляет 6 единиц и 1 руководитель отдела, что крайне недостаточно для своевременного и полного охвата всех проверяемых объектов на территории Акмолинской области (17 районов и 3 города областного значения). Подведомственных районных подразделений Управление ГАСК не имеет.

Специфика осуществляемой надзорной деятельности, не смотря на отдалённость районов от областного центра (*Коргалжинский район – 440 км., Жаркайинский район – 420 км., Атбасарский район – 200 км., Аршалынский район – 370 км., Целиноградский район – 325 км., г. Степногорск – 280 км., г. Косшы – 330 км.*), вызывает необходимость неоднократного выезда и совмещение проверок нескольких районов одновременно по территориальному расположению.

Учитывая, что Целиноградский и Аршалынский районы являются пристольными и входят в агломерационный пояс столицы, развитие данных районов и социально-экономическая ситуация в данном регионе на особом контроле со стороны Главы государства и Правительства Республики Казахстан.

В этих районах области активно ведётся строительство жилых и производственных активов частными застройщиками, некоторые из которых ведут строительство с нарушениями действующего законодательства.

В связи с чем, возникает необходимость в постоянном контроле строящихся и намечаемых к строительству объектов именно в этом регионе Акмолинской области, с закреплением по контролю и надзору указанного строительного сектора за конкретным сотрудником Управления ГАСК.

Таким образом, из анализа деятельности Управления ГАСК Акмолинской области видно, что в связи с большим объемом работ существует серьезный дефицит ключевых специалистов – строительных инспекторов, которые отвечают за контроль качества строительства. Необходимо адекватно оценить

финансовые и человеческие ресурсы. Это подтверждает одну из причин неэффективности взаимодействия между органами государственного контроля и строительными объектами. Следовательно, приходится признать, что государственный орган, задействованный в контроле в сфере строительства, не способен эффективно выполнять свои контрольные функции.

2.2 Влияние контрольно-надзорных функции на качество строительства и решение вопросов долевого участия в жилищном строительстве

Лицензирование. В настоящее время отсутствует информационное взаимодействие между информационными системами, необходимое для оказания государственной услуги «Аттестация экспертов на право осуществления экспертных работ и инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

Имеется проблема по отсутствию доступа к информации, необходимой для качественного и всестороннего рассмотрения заявки при оказании указанной государственной услуги. В рамках оказания государственной услуги постоянно возникает вопрос о достоверности представленных документов и сведений заявителями (трудовые книжки, справки, выписки из актов работодателей).

Ввиду того, что услуга осуществляется исключительно в электронном формате без физического контакта «услугодатель-услугополучатель», не имеется возможности сверить представленные документы с оригиналом. К рассмотрению допускаются трудовые книжки сканированные с оригинала с голубыми печатями. Однако учитывая уровень современного технического оснащения, установить достоверность весьма проблематично.

В связи с чем, зачастую для соответствия квалификационным требованиям заявители представляют данные несоответствующие действительности (заводятся новые трудовые книжки, вносятся фиктивные записи в действующие книжки или подделываются имеющиеся данные, прилагаются поддельные дипломы).

Такая ситуация повышает риск выдачи разрешительных документов заявителям фактически не соответствующим установленным требованиям.

Аналогичная ситуация имеется при осуществлении лицензирования. В соответствии со стандартом государственных услуг, заявителем должны быть представлены электронные копии документов, то есть сканированные в оригинала или фотокопии. Предоставлении черно-белых копий не допускается. Имеются факты, когда существующий уровень технического обеспечения дает заявителям возможность подделки печатей и подписей в документах. Наличие голубой печати на документе не гарантирует его достоверность и достоверность самой печати.

Эти факты вскрываются при проверке деятельности Управления со стороны региональных правоохранительных органов, имеющих доступ к базам по социальным отчислениям, и ставятся в нарушение (имеются факты за 2018 г., 2019 г. 2020 г.). В частности, ставится в нарушение несоответствие действительного стажа заявителей с данными из трудовых книг. В 2022 году

выявлены 6 фактов предоставления поддельных дипломов, повлекшие судебное производство.

За представление недостоверных данных несет ответственность сам заявитель. Проверить подлинность данных сверив их с данными из Системы информационного обмена правоохранительных и специальных органов, т.е. пенсионных отчислений не представляется возможным, так как доступа к этой программе у сотрудников УГАСК нет.

В связи с чем, для установления прозрачности оказания государственных услуг, внедрения принципов достоверности и справедливости, необходимо обеспечить интеграцию информационных систем и доступ сотрудников ГАСК к соответствующим базам данных: 1) Информационная система «Единая система управления высшим образованием» для сверки дипломов и 2) Информационная система «Государственный центр выплаты пенсий» по социальным и пенсионным отчислениям.

Кодексом Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» (далее-КРКоАП) предусмотрена административная ответственность лицензиатов по предоставлению недостоверной информации согласно статьи 464 «Нарушение норм лицензирования». Однако, применение статьи 464 возможно только применительно к лицензиатам уже имеющим лицензию [13].

Данная норма не распространяется на заявителей обращающихся за получением лицензии впервые.

Контроль качества. Управление ГАСК Акмолинской области осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК», Кодексом РК «Об административных правонарушениях», Предпринимательским кодексом и другими законодательными актами в сфере строительства.

Основным направлением деятельности Управления является контроль качества строящихся объектов на территории Акмолинской области. Проверки проводятся в соответствии с Предпринимательским Кодексом.

Так, в ходе проведения мониторинга строящихся объектов, а также при проведении внеплановых проверок государственными строительными инспекторами выявляются нарушения норм нормативно-правовых актов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства и строительных норм.

Наиболее часто совершаемыми нарушениями являются строительство объектов без проектно-сметной документации, без уведомления органов осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль, а также без сопровождения технического и авторского надзоров.

Вместе с тем, допускаются случаи отклонения от утвержденной проектно-сметной документации.

Отсутствие проектно-сметной документации (далее-ПСД) прошедшей в установленном порядке экспертизу влечет за собой и другие нарушения предусмотренные законодательством. За что предусмотрена административная

ответственность КРКоАП. Однако, низкие штрафные санкции не оказывают достаточного сдерживающего воздействия на потенциальных нарушителей. К примеру, за отсутствие ПСД предусмотрена административная ответственность по ст.316 ч.1 КРКоАП. Сумма штрафа составляет – на физических лиц в размере 120, на должностных лиц – в размере 160, на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере 200, на субъектов среднего предпринимательства – в размере 380, на субъектов крупного предпринимательства – в размере 580 месячных расчетных показателей (*далее-МРП*) [13]. В Акмолинской области большая часть представителей бизнеса, застройщики в том числе являются субъектами малого или микропредпринимательства. Следовательно, сумма штрафа составляет 200 МРП. Согласно ст.ст. 810-811 КРКоАП материал может быть рассмотрен в рамках сокращенного производства, т.е. в течении 7 суток у нарушителя имеется право оплатить 50% от суммы штрафа. В данном случае это 100 МРП или 369 200 тг.

Зачастую нарушители оплатив штраф продолжают строительномонтажные работы (*далее-СМР*), с нарушениями всех требований строительного законодательства. Тем самым, создают массовую угрозу жизни и здоровью населения.

Таким отрицательным примером может служить объект, строительство которого осуществлялось в городе Кокшетау.

В феврале 2023 года проведена проверка в отношении заказчика - ТОО «Aryjan Stroy» по объекту строительства ЖК «Болат» в г. Кокшетау. В ходе проверки установлено, что разработан котлован, залит монолитный фундамент одного блока, ведется забивка свай. При этом, строительство указанного объекта заказчиком осуществляется без проектной документации, прошедшей экспертизу (*нарушение п.1 ст.60, п.п.3) п.2 ст.64-1 Закона*), без уведомления о начале осуществления деятельности по производству строительномонтажных работ в порядке, установленном Законом РК «О разрешениях и уведомлениях» (*нарушение п.12 ст.68 Закона*), без сопровождения авторского и технического надзора (*нарушение п.п.3 п.2 ст.34-2 Закона*). По выявленным нарушениям ТОО «Aryjan Stroy» привлечено к административной ответственности по ст.316 ч.1 КРКоАП. По факту осуществления строительномонтажных работ без уведомления в отношении ТОО «Aryjan Stroy» составлен протокол об административном правонарушении по ст.463 ч.1 КРКоАП. По итогам проверки, ТОО «Aryjan Stroy» выдано предписание об устранении нарушений, где от Заказчика требовалось **приостановить строительномонтажные работы до устранения всех нарушений.**

Тем не менее, застройщик игнорируя требования выданного предписания продолжил строительство. В апреле 2023 года на территории строительной площадки произошло падение башенного крана. В результате происшествия скончался крановщик, 28-летний житель областного центра.

В свою очередь, Управлением в отношении застройщика составлен протокол об административном правонарушении и материалы направлены в суд

для рассмотрения. Так, за неисполнение предписания в части приостановления строительно-монтажных работ, постановлением Специализированного суда по административным правонарушениям города Кокшетау от 12 июня 2023 года ТОО «Aryjan Stroy» привлечено к административной ответственности по ч.3 ст.462 КРКоАП.

Кроме того, подано исковое заявление о признании объекта строительства самовольной постройкой с обязательством сноса объекта. Решением Специализированного экономического суда Акмолинской области исковое заявление удовлетворено в полном объеме. Решение суда обжаловано ответчиком.

Позже выявлено о наличии 140 дольщиков, вложивших свои средства в ЖК «Болат», и снос ЖК может вызвать широкий общественный резонанс.

Вместе с тем, застройщиком проведено техническое обследование и получено Техническое заключение Казахстанского многопрофильного института Реконструкции и Развития (КазМИРР) по комплексному научно-техническому исследованию конструкций фундамента объекта строительства с оценкой его технического состояния.

На основе анализа совокупных результатов технического обследования, с учетом результатов детального инструментального обследования и данных инженерно-геологических изысканий, фактическое техническое состояние конструкций фундамента объекта с оценкой его технического состояния оценилось как **работоспособное**, возведенные на момент обследования конструкции ленточного ростверка и забивных свай соответствуют нормативным требованиям и рабочему проекту.

Учитывая изложенные обстоятельства и факты, стороны пришли к медиативному соглашению. Управление осуществила отзыв ранее поданного иска.

В целом, из данного примера необходимо извлечь уроки и не допускать подобных инцидентов. Низкие штрафные санкции никаким образом не понуждают и не обязывают заказчиков соблюдать требования действующего законодательства.

Повышение штрафов может стать более эффективным инструментом пресечения административных нарушений, тем самым поддерживая верховенство закона.

Штрафы должны быть соразмерными степени общественной опасности нарушения. Если текущие штрафы не отражают серьезность нарушений, их повышение может способствовать установлению более справедливой и адекватной реакции на правонарушения.

Долевое строительство. Не сходит с повестки дня проблема долевого строительства. По данному вопросу в КДС МПС РК занимается «Управление долевого участия в жилищном строительстве» (далее-Управление ДУЖС), которое является структурным подразделением КДС МПС РК.

Управление ДУЖС в своей деятельности руководствуется Конституцией Республики Казахстан, законами, актами Президента и Правительства

Республики Казахстан, иными нормативными правовыми актами, а так же Положением Управления.

Задачей Управления ДУЖС является - реализация государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

В регионах ведется работа по завершению проблемных объектов с привлечением инвесторов.

В случае отсутствия инвесторов объекты могут завершаться уполномоченной организацией акимата за счет получения средств от Единого оператора в рамках облигационных займов (*Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2029 г.*)

Долевое строительство в Республике Казахстан играет ключевую роль на рынке недвижимости, предоставляя гражданам наиболее доступный способ приобретения жилья. Это возможно за счет покупки доли в объекте, который еще находится в стадии строительства, при этом цена на такое жилье обычно ниже рыночной.

Однако, несмотря на преимущества, этот сектор сталкивается с серьезными проблемами, включая действия недобросовестных застройщиков, которые, получив средства инвесторов, не выполняют своих обязательств, вызывая социальное недовольство среди населения.

Проблемы долевого строительства представляют собой значительные вызовы как для застройщиков, так и для покупателей. Несмотря на возможные риски, этот метод приобретения жилья остается популярным среди многих граждан. Решение этих проблем требует координированных усилий правительства, регулирующих органов, застройщиков и потребителей, чтобы обеспечить более стабильную и безопасную систему недвижимости в Казахстане.

Ниже перечислены основные проблемы возникающие при долевом строительстве.

1. Отсутствие юридической защиты

В Казахстане, как и в других странах, долевое строительство часто подвергается риску мошенничества. Застройщики могут не выполнять условия контракта или исчезнуть, оставляя покупателей без денег и жилья. Отсутствие эффективной юридической защиты и механизмов защиты прав покупателей создает неопределенность и делает их уязвимыми.

2. Финансовые риски

Инвестирование в недвижимость на стадии строительства связано с финансовыми рисками для покупателей. Предоплата может привести к потере инвестиций в случае невыполнения застройщиком его обязательств. Эти риски могут отпугнуть потенциальных покупателей и тормозить развитие рынка недвижимости.

3. Отсутствие регулирования

Хотя в Казахстане предпринимаются усилия для улучшения регулирования долевого строительства, проблема регулирования остается актуальной. Отсутствие строгих норм и эффективных законодательных мер может способствовать возникновению неблагоприятных условий для всех

участников рынка. К тому же, мягкие штрафы за незаконное привлечение средств дольщиков не предотвращают повторение нарушений со стороны застройщиков [14].

По республике большое количество дольщиков насчитывалось в столице. Кризис 2008 года, последовавший за строительным бумом 2000-х годов в Астане, привел к тому, что тысячи дольщиков остались без квартир. Строительные работы на многих объектах были приостановлены на годы, и дольщики искали справедливости в судах и местных органах власти. Эти обстоятельства требовали немедленного решения [15].

Так, в 2018 году, в рамках государственной программы «Нұрлы жер», акимат г. Астаны создал ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» (ЕҚК) для решения проблем дольщиков, путем финансирования незавершенных объектов долевого строительства. В 2019 году было зарегистрировано 16 тысяч дольщиков и более 150 домов. С началом работы ЕҚК, число дольщиков и проблемных объектов сократилось до 2600 дольщиков на 17 объектах строительства.

Наряду с этим, проблемные объекты долевого строительства возникли и в пристоличном регионе (Акмолинская область).

В настоящий момент в области насчитывается четыре проблемных объекта долевого строительства, затрагивающих интересы более 527 дольщиков. Среди них: ЖК «Сиреневый сад» с 103 дольщиками, представляющий собой девятиэтажный жилой комплекс из четырех зданий на 647 квартир; ЖК «Шоколад» с 100 дольщиками, пятиэтажный комплекс из трех домов на 300 квартир; ЖК «Табыс Курылтай» с 190 дольщиками, также пятиэтажный, состоящий из четырех домов на 340 квартир; и ЖК «Diamond park» с 134 дольщиками, включающий 20 многоквартирных жилых домов, из которых три дома остаются недостроенными из-за нехватки финансов. Застройщиком и заказчиком последнего проекта выступает ТОО «An Capital». Все объекты расположены в городе Косшы, находящемся в непосредственной близости от столицы.

Кроме того, существует риск возникновения новых точек социального напряжения в области, связанных с проблемами в сфере долевого строительства, такими как продажа квартир по договорам бронирования и аналогичные ситуации.

Следует отметить, что ранее в городе Косшы серьезным препятствием в решении вопросов завершения строительства долевого объектов было отсутствие полномочий у местных исполнительных органов, (кроме МИО города Астаны). Это ограничивало возможности в заключении договоров с Единым оператором АО «НУХ Байтерек», представленным Казахстанской жилищной компанией (КЖК), а также недостаток законодательной базы для использования государственных средств для завершения проблемных строительных проектов.

Однако, принятая Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2029 года, утвержденная Постановлением Правительства

Республики Казахстан № 736 от 23 сентября 2022 года (далее-Концепция), установила механизмы и алгоритмы для решения проблем долевого строительства. Согласно Концепции, предусмотрены различные методы финансирования завершения проблемных строительных объектов, включая средства через Единого оператора АО «Казахстанская жилищная компания» [16].

Тем не менее, в ходе дальнейшей проработки Концепции было выявлено, что для её эффективного исполнения необходимы дополнительные законодательные инициативы, включая поправки, которые регулируют финансовые схемы, специально направленные на завершение строительства долевых объектов.

По данным Казахстанской жилищной компании (КЖК), текущее целевое использование средств Национального фонда РК и Национального банка РК не включает финансирование программ по реновации жилищного фонда или завершению строительства проблемных объектов в регионах страны.

Для успешного выполнения Концепции необходимо внести изменения в протоколы Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан и решения Национального Банка Республики Казахстан. В настоящее время эти нормативные акты ограничиваются финансированием только объектов в г. Астана, которые находятся под управлением ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

Таким образом, возможность финансирования завершения строительства проблемных объектов с долевым участием в контексте реализации данной Концепции появится только после принятия соответствующих изменений на уровне центрального государственного органа.

Государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области» выполняет свои функции согласно Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», «Кодексу об административных правонарушениях», «Предпринимательскому кодексу» и другим нормативным документам в области строительства.

Ключевая задача Управления заключается в контроле за качеством строительства объектов на территории Акмолинской области. Государственный контроль в сфере архитектуры и строительства проводится путем проверок, регулируемых Предпринимательским кодексом Республики Казахстан [17].

Совместным приказом Министра по инвестициям и развитию РК от 19.11.2018 года за № 807 и Министра национальной экономики РК от 26.11.2018 года за №81 утверждены Критерии оценки степени риска и проверочные листы в области архитектуры, градостроительства и строительства за деятельностью субъектов в данной отрасли.

Приложениями 2, 4, 5 и 6 данного Приказа, утверждены проверочные листы в отношении заказчика (застройщика), подрядчика (субподрядчика), лиц, осуществляющих авторский и технический надзор.

В указанных проверочных листах определен исчерпывающий перечень

требований к субъектам, подлежащих контролю и надзору [18].

Вопрос проверки соблюдения требований законодательства о долевом строительстве перечнем требований в проверочных листах не предусмотрен.

В связи с изложенным, для исполнения данной функции, возникает необходимость внесения изменений в проверочные листы в области строительства в отношении заказчика и организаций осуществляющих инжиниринговые услуги по управлению проектами, пункты по контролю за соблюдением ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве», а именно законность привлечения денег дольщиков, наличие соответствующего разрешения на привлечение средств граждан РК, законность рекламы по продаже недвижимости в многоквартирных жилых домах не прошедших государственную регистрацию [19].

Исследование зарубежного опыта показывает, что в Объединенных Арабских Эмиратах система долевого строительства отличается значительной публичностью. Застройщики, получив необходимые разрешения, должны пройти проектную экспертизу и утверждение, а также обязаны опубликовать сметную документацию проекта. Кроме того, специализированный экспертный совет оценивает себестоимость проекта. Застройщику необходимо набрать достаточно средств для строительства, при этом закон ограничивает сроки сбора финансов. Средства инвесторов зачисляются на защищенный специальный счет в уполномоченном банке, предотвращая их неправомерное использование и снятие наличных.

Во Франции защита интересов дольщиков осуществляется через банки. Застройщики, осуществляя предпродажу, анализируют спрос на рынке недвижимости и передают собранные данные банку. Если проект признается ликвидным, банк принимает решение о его финансировании или отказывает при выявлении негативных факторов. В случае отказа деньги, зарезервированные по договорам бронирования, возвращаются дольщикам. Продажа квартир начинается после того, как объект недвижимости введен в эксплуатацию и выполнены все условия бронирования.

Одновременно, вопросы долевого строительства и их уникальные аспекты рассмотрены в работах М. А. Арчиковой и И. С. Яковлевой.

В России проблемы долевого строительства также были актуальны для государства. Ранее застройщики могли использовать средства дольщиков без ограничений, что порой приводило к растрате или хищению средств, аналогично ситуации в Казахстане, и объявлять себя банкротами на этапе котлована, оставляя дольщиков без квартир и мало шансов на возврат инвестиций.

С 2018 года в России были внесены изменения в законодательство, согласно которым застройщики, получив разрешение на строительство, могут привлекать средства дольщиков только после открытия специального эскроу-счета [20]. Застройщик, банк и дольщик заключают трехсторонний договор. В течение всего периода строительства собранные средства хранятся на этом счете. Финансы переводятся застройщику только после официального ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи с каждым

вкладчиком. Поскольку средства заморожены, банк выдает застройщику кредит для реализации проекта. Теперь дольщикам нет необходимости беспокоиться о безопасности своих вложений и тратить усилия на поиски надежного застройщика. В случае банкротства застройщика или расторжения договора средства могут быть возвращены дольщикам. [21].

Следует подчеркнуть, что переход на кредитное финансирование имеет свои преимущества. Эта тема более подробно анализируется в выполненном SWOT-анализе.

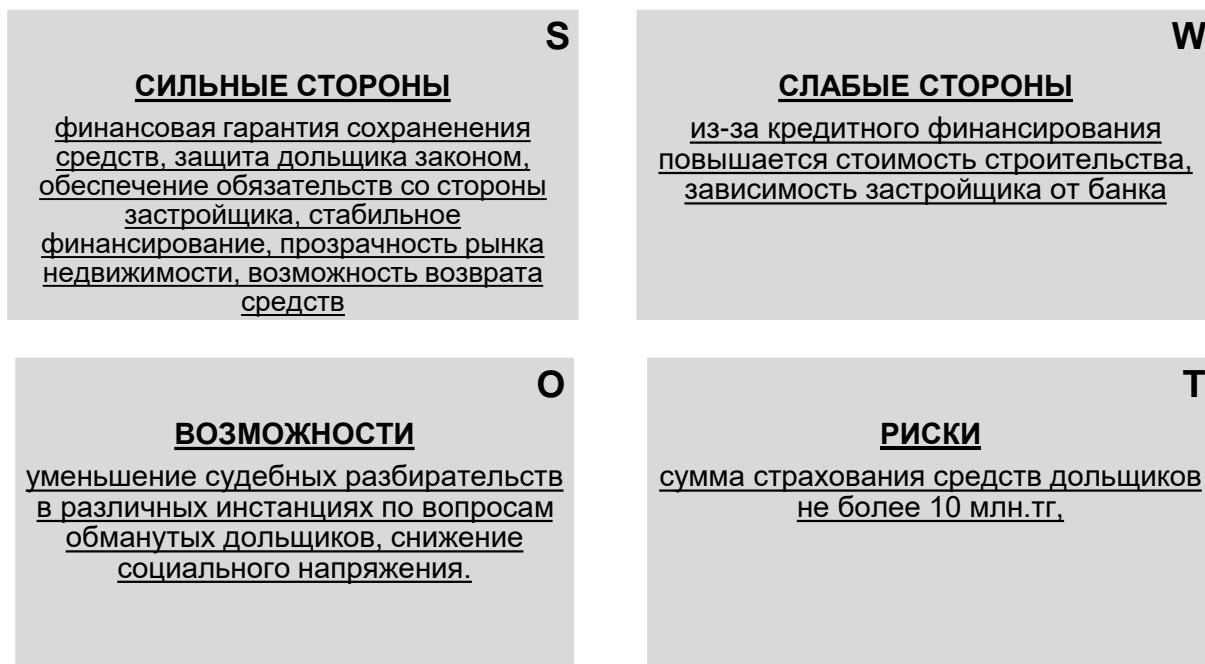


Рисунок 1 - SWOT-анализ

Примечание – составлено автором из источника [22]

Результаты проведенного SWOT-анализа показывают, что опыт наших соседей был оценен положительно, и по их прогнозам, в течение 5-6 лет 80-90% рынка недвижимости перейдет на модель кредитного финансирования строительства. Безгарантийное долевое строительство станет частью прошлого.

В целом, как следует из международной практики, у застройщиков нет возможности распоряжаться средствами дольщиков, так как они находятся под защитой банков в специальных сберегательных счетах. Доступ которого для застройщика открывается только после введения объекта в эксплуатацию, т.е. после полного исполнения требований договора [22].

3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНЫХ ФУНКЦИИ

3.1 Рекомендации по совершенствованию государственного контроля и надзора в сфере строительства

Одной из основных проблем, с которыми сталкиваются предприятия строительной отрасли в настоящее время, является успешная адаптация к условиям рыночной экономики после присоединения нашей страны к ВТО. Решение этой задачи является жизненно важным для их выживания и будущего развития.

Современная рыночная экономика предъявляет новые требования к качеству строительства. На данный момент устойчивое положение строительной компании на рынке подрядных работ зависит от ее уровня конкурентоспособности. Конкурентоспособность в строительстве связана с тремя основными факторами - временем выполнения работ, их стоимостью и

качеством. При этом качество постепенно становится ключевым аспектом. Текущая обстановка на строительном рынке характеризуется следующим образом:

- усилением конкуренции;
- развитием системы саморегулирования;
- экономической неустойчивостью;
- ослаблением контрольных функций государства в области обеспечения качества строительного-монтажных работ;
- отсутствием непрерывной системы строительного контроля.

Строительная отрасль является одной из активно развивающихся секторов экономики и оказывает значительное воздействие на социально-экономическое развитие страны и регионов.

При этом безопасность и качество строительства будет обеспечена, при усилении и ужесточении взаимосвязанных требований на всех этапах жизненного цикла объекта *(от планирования до ввода)*.

В настоящее время вносятся изменения в Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242.

В частности, с целью усиления контроля в данном законопроекте по вопросам ведения бизнеса предусмотрены поправки по внедрению нового механизма надзора «мер оперативного реагирования».

Новая форма надзора позволит *(на основе информационных систем, сообщений в СМИ, проводимого мониторинга и т.д.)* своевременно проводить инспектирование за качеством строительства и пресекать нарушения, в том числе с приостановлением СМР.

При этом административное производство не будет возбуждаться, соответственно без штрафных санкции.

Источником применения мер оперативного реагирования будет:

Первое, это сообщение или заявление, в том числе опубликованных в СМИ, социальных сетях, а также сигнализированием информационной системы e-Qurylys.

К примеру, житель города может визуально, проходя мимо строительства многоквартирного жилого дома, заметить, что дом дал крен либо строится с трещинами, в результате чего строение может обрушиться и привести к угрозе жизни населения. В данном случае необходимо применение мер оперативного реагирования с приостановлением строительства.

Второе, при самовольно либо незаконно строящихся объектах, либо при переоборудовании и реконструкции, отсутствие экспертизы, уведомления о начале и технадзора не затруднит установить подобные нарушения инспектору с помощью информационных систем *(экспертизы, e-лицензирование и т.д.)*, что и послужит основанием для применения мер оперативного реагирования.

Также e-Qurylys будет сигнализировать при не устранении нарушений технадзора и самого инспектора, не говоря о видимых разрушениях, деформациях, повреждениях отдельных частей объекта.

Данный вид контроля не предусматривает регистрацию в органах

прокуратуры и в этой связи предусматривается полная оцифровка данного вида контроля в системе e-Qurylys, начиная от обоснованности назначения, фиксации времени начала посещения объекта и выхода, формирования результатов проверки и их устранения, что минимизирует риски неформального взаимоотношения и обеспечит прозрачность действий госстройинспектора.

При этом конечные результаты будут загружены в ЕРСОП, в том числе для формирования списка полугодовых плановых проверок.

Установление нового механизма надзора позволит повысить качество и ответственность участников строительства и обеспечит комфортные условия проживания граждан.

Данный вид контроля обеспечить наибольший охват строящихся объектов и ужесточить государственный контроль за ходом строительства, что в свою очередь снизит количество поступающих жалоб на строительство.

Планируется, путем принятия данных норм исключить хаотичную застройку, повысить качество строительства объектов и государственный контроль.

По вопросам лицензирования и аттестации следует внести изменения в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 27 ноября 2014 года № 114 «Об утверждении Правил аттестации экспертов, осуществляющих экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности». В части отсутствия информационного взаимодействия между информационными системами, необходимого для оказания государственных услуг: необходимо рассмотреть возможность интеграции баз данных и доступа к сведениям Государственного центра по выплате пенсий ГЦВП для возможности подтверждения и сверки соответствия стажа работ по представленным трудовым книжкам, а также фактического наличия в штате инженерно-технических работников на основе выплат социальных отчислений работодателем (проверка достоверности сведений по трудовому стажу при лицензировании и аттестации).

Обеспечить интеграцию информационных систем и доступ сотрудников ГАСК к базам данных: Информационная система «Единая система управления высшим образованием» для сверки дипломов.

Внести изменения в нормы статьи 464 КРКоАП «Нарушение норм лицензирования» (за нарушение норм лицензирования необходимо предусмотреть административную ответственность не только для лицензиатов, но и я для заявителей, обратившихся впервые [13]).

Как упаминалось ранее, одним из основных нарушений со стороны заказчиков является - начало СМР без утвержденной в установленном порядке ПСД. Это часто происходит из-за того, что процесс полного оформления необходимых документов для объекта может занять много времени. К тому же, в северных регионах строительный сезон существенно короче, что толкает заказчиков к сокращению времени подготовки, даже ценой нарушения законодательства, подвергая себя и окружающих риску и опасности.

В связи с чем, в целях повышения ответственности заказчиков и

верховенства закона, предлагается увеличить штрафные санкции за начало СМР без утвержденной ПСД (ст.316 КРКоАП). Подробно изложено в сравнительной таблице приложения 1.

Увеличение штрафов может усилить их роль в предотвращении административных нарушений, тем самым укрепляя верховенство закона. Штрафы должны соответствовать уровню общественной опасности, которую представляет нарушение. В случае, если текущие штрафы не соответствуют тяжести нарушений, их увеличение поможет обеспечить более справедливое и адекватное наказание за правонарушения т.е. когда сумма штрафных санкции будет соизмерима со стоимостью проекта, заказчиками будут соблюдаться требования законодательства.

Такие меры могут стать частью более широкой реформы, направленной на усиление законности и порядка, а также на повышение доверия общества к эффективности и справедливости правоприменительной системы.

Стоимость проектной документации осуществляется с помощью определенных расчетов, согласно «Сборника цен на проектные работы для строительства» СЦП РК 8.03-01-2022

Порядок определения стоимости проектных работ

Стоимость разработки рабочего проекта (проекта) определяется по формуле:

$$C_{\text{пр}} = (a + b \times X) \times \Pi(K_i) \times K_{1(2)}$$

где:

$C_{\text{пр}}$ - стоимость разработки рабочего проекта (проекта), тыс. тенге;

a и b - постоянные величины для определенного интервала основного показателя проектируемого объекта, тыс. тенге;

X - основной показатель проектируемого объекта в натуральных единицах измерения: мощность, производительность (для промышленных объектов), протяженность (для линейных объектов), ёмкость, площадь и другие показатели;

$\Pi(K_i)$ - произведение поправочных (корректирующих) коэффициентов, учитывающих условия проектирования и влияние усложняющих (упрощающих) факторов проектирования, значения которых приведены в Нормативном документе, настоящих Общих положениях и соответствующих разделах Сборника;

K_1, K_2 - коэффициенты стадийности, где:

K_1 - отношение стоимости разработки Проекта (Π) к стоимости разработки Рабочей документации (РД);

K_2 - отношение стоимости разработки Рабочего проекта (РП) к стоимости разработки рабочей документации (РД) [23].

5-ти этажный жилой комплекс общей площадью S - 8436,70 м²

$$C_{\text{пр}} = (2288 + 2,16 \times 8436,70) \times 1,13 \times 0,45 = 10429,982 \text{ тыс. тг.}$$

5-ти этажный жилой комплекс общей площадью S - 12439,08 м²

$$C_{\text{пр}} = (2288 + 2,16 \times 12439,08) \times 1,13 \times 0,45 = 14826,03 \text{ тыс. тг.}$$

9-ти этажный жилой комплекс общей жилой площадью S – 8258,9 м²
коммерческой площадью S - 778,5 м²

$$C_{\text{пр}} = (4353 + 2 \times 8258,9) \times 1,21 \times 0,45 = 11364,15 \text{ тыс. тг.}$$

$$C_{\text{пр}} = (1681 + 16 \times 778,5) \times 1,2 \times 0,87 = 14759,15 \text{ тыс. тг.}$$

Итого: 26123,178 тыс. тг.

Средняя стоимость проектных работ:

$$10429,982 \text{ тыс. тг.} + 14826,03 \text{ тыс. тг.} + 26123,178 \text{ тыс. тг.} = 17126,39 \text{ тыс. тг.}$$

Таким образом, средняя стоимость проектных работ составляет 17126,39 тыс. тг. Считаю, что когда размер штрафных санкций будет соответствовать стоимости проекта, заказчики будут более мотивированы соблюдать требования законодательства.

На сегодняшний день остается актуальным вопрос привлечения денег дольщиков, застройщик, не имея достаточных средств для строительства многоквартирного жилого дома, заключает договора предварительного бронирования, договора намерения и т.д., потенциальными клиентами (дольщиками) являются обратившиеся люди.

В связи с чем, в целях облегчения получения разрешения, следует принять меры по внесению изменения в Правила выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков, а именно снизить требования по квадратуре введенных домов в эксплуатацию с восемнадцати тысяч квадратных метров до пяти тысяч квадратных метров вне зависимости от статуса административно-территориальных единиц.

Данные изменения являются стимулирующими поправками и будут способствовать осуществлению застройщиками своей деятельности в рамках закона.

В части ужесточения мер в отношении застройщиков и выстраивание прозрачной системы привлечения средств дольщиков предлагается:

- все договора связанные с приобретением строящегося жилья должны проходить регистрацию в ЦОНах
- запрет на заключение предварительных договоров, связанных с

приобретением жилых и нежилых помещений в строящихся многоквартирных жилых домах;

- за незаконное привлечение средств дольщиков повысить сумму штрафов (с 300 до 30000 МРП) с приостановлением строительно-монтажных работ;

- запрет на рекламу без разрешения на привлечения средств дольщиков.

Так, полагаю что вышеперечисленные изменения в действующее законодательство будет способствовать устойчивости рынка недвижимости и защите прав покупателей. В свою очередь зарубежный опыт государственного контроля и надзора в долевом строительстве предоставляет ценные уроки для других стран, включая Республику Казахстан. Применение подобных мер может помочь улучшить ситуацию в долевом строительстве и создать более надежный и прозрачный рынок недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования магистерского проекта был проведен анализ теоретической части, изучен существующий инструмент регулирующего механизма и международный опыт для обеспечения качества строительства.

В соответствии с действующим законодательством в сфере строительства, архитектурно-строительный контроль в регионах возложен на местный государственный орган (*областные управления ГАСК*). Однако, практика показывает, что государственный орган, осуществляющий контроль в сфере строительства, не может эффективно осуществлять обеспечение качества строительства. Причиной является острая нехватка специалистов.

За 2023 год подано 1226 уведомлений о начале производства строительно-монтажных работ. Согласно штатному расписанию управления количество строительных инспекторов - 7. При этом, в Акмолинской области 17 районов, 3 города областного значения. Важную роль имеет пристоличный регион, входящий в состав Астанинской агломерации.

Государственный контрольный орган в сфере строительства не способен эффективно выполнять свои функции из-за ограниченных ресурсов. Увеличение численности строительных инспекторов позволит государству улучшить

эффективность надзорной деятельности.

В целом строительная отрасль оказывает значительное влияние на экономику, стимулируя рост и развитие смежных отраслей, таких как логистика, производство строительных материалов и монтажные работы.

Кроме того, строительный сектор играет важную роль в социально-экономическом развитии страны, предоставляя работу более чем 600 тысячам человек. Это составляет 7,2 процента от всего трудоспособного населения страны. Строительная отрасль также выделяется среди других секторов экономики по количеству активно действующих предприятий.

Вместе с тем, вносит значительный вклад в развитие инфраструктуры и улучшение жилищных условий, что напрямую влияет на повышение качества жизни населения. Учитывая растущую потребность в модернизации урбанистической инфраструктуры и жилищного строительства, этот сектор оказывается в центре внимания как государственных, так и частных инвестиций. Такие инвестиции не только создают новые рабочие места, но и стимулируют развитие технологий и инноваций в строительстве, делая его более устойчивым и эффективным.

Можно сказать, что строительная отрасль не только является одним из столпов экономической стабильности страны, но и играет ключевую роль в обеспечении будущего развития и процветания, стимулируя прогресс во многих секторах экономики.

В последние годы масштабы строительства значительны, и качество строительства улучшилось, особенно после разрушительного землетрясения в Турции, которое вынудило обратить внимание на соответствие всех норм и стандартов. События в Турции в феврале 2023 года, когда в результате землетрясения погибло более 50 тысяч человек и землетрясения в г. Алматы в начале 2024 года подчеркнули необходимость строгого контроля за качеством строительства.

С изменениями в Предпринимательский кодекс, вводящими запрет на проведение внеплановых проверок для контроля исполнения предписаний, возникли определенные риски. Примером этого может служить обрушение крана в Кокшетау в 2023 году, в результате чего погиб 28-летний крановщик. Это подчеркивает важность поддержания строгого контроля и надзора за строительными проектами.

Таким образом строительный сектор оказывает прямое и косвенное влияние на экономическое восстановление и развитие, удовлетворяет потребности населения в жилье и способствует созданию безопасной и комфортной среды для жизни. Поэтому данная отрасль имеет особое значение для экономики страны, особенно в условиях глобального экономического кризиса, и требует развития и поддержки для дальнейшего стимулирования роста Казахстана.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242, «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан, URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242>. Дата обращения: 10.01.2024 г.

2 «Совершенствование механизма управления государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования» Малаханов А. К.- Астана, 2017. – 71 с. Дата обращения: 25.01.2024 г.

3 «Теоретические основы государственного контроля и надзора в сфере строительной деятельности» Подъяблонская Л. Д. // Научно-методический журнал «Вестник науки и образования» 2022. № 9 (129). Дата обращения: 13.02.2024 г.

4 Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана от 1 сентября 2022 года «Справедливое государство. Единая нация. Благополучное общество» «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан, URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K22002022_2. Дата обращения: 15.02.2024 г.

5 Сибиряков С.А. История развития и формирования понятия

градостроительное законодательство Российской Федерации о строительном контроле (надзоре) // Государственное и муниципальное право: теория и практика: сборник статей международной научно-практической конференции, Уфа, 13 марта 2017 год. Дата обращения: 24.02.2024 г.

6 Чувашова А. А. Понятие и роль государственного строительного контроля и надзора // Юридические науки как основа формирования правовой культуры современного человека: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции, Челябинск, 4 февраля 2018 год. Дата обращения: 24.02.2024 г.

7 Дементьев А. В. Реализация государственного строительного контроля и надзора в Российской Федерации // Экономика и социум, 2020. Дата обращения: 25.02.2024 г.

8 Пацуков А. А. Государственный строительный надзор и строительный контроль: общность и отличие целей, задач и методов // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: Материалы XI Международной научно-практической конференции. В 2-х частях, Томск, 02–04 марта 2021 год. Дата обращения: 25.02.2024 г.

9 Постановление Правительства Республики Казахстан от 25 октября 2011 года № 1204 О мерах по реализации Указа Президента Республики Казахстан от 10 августа 2011 года № 136 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы государственного управления Республики Казахстан» и о внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Казахстан. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1100001204>. Дата обращения: 30.03.2024 г.

10 Указ Президента Республики Казахстан от 16 января 2013 года № 466 «О дальнейшем совершенствовании системы государственного управления Республики Казахстан». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U1300000466>. Дата обращения: 30.03.2024 г.

11 Указ Президента Республики Казахстан от 25 августа 2014 года № 898 «О мерах по разграничению полномочий между уровнями государственного управления Республики Казахстан». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U1400000898>. Дата обращения: 30.03.2024 г.

12 Положение о государственном учреждении «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области». URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-gask/about?lang=ru> Дата обращения: 01.04.2024 г.

13 Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» от 5 июля 2014 года № 235-V ЗПК. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1400000235>. Дата обращения: 08.04.2024 г.

14 Гребенюк О. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков / О. Гребенюк // 2013. - Законность. №2. - с. 10-14. URL: <https://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=1414>. Дата обращения: 11.11.2023 г.

15 Маржан Бакиева «Долгострой уходит в прошлое: как в столице достраивают проблемные ЖК» // сетевое издание Liter.kz, ноябрь 2022, URL: <https://liter.kz/dolgostroi-ukhodiav-v-proshloe-kak-v-stolitse-dostravaiut-problemnye-zhk-1669201414/>. Дата обращения: 18.11.2023 г.

16 Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы. Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736, «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2200000736>. Дата обращения: 29.11.2023 г.

17 Предпринимательский кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V ЗРК, «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000375>. Дата обращения: 30.11.2023 г.

18 Совместный приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 19 ноября 2018 года № 807 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 ноября 2018 года № 81 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в области архитектуры, градостроительства и строительства за деятельностью субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности». URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017818>. Дата обращения: 03.12.2023 г.

19 Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК, «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан, URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1600000486>. Дата обращения: 06.12.2023 г.

20 Яковлев И.С. «Участие в долевом строительстве за рубежом и в России» г. Киров // №2 (16) / 2020. Дата обращения: 27.12.2023 г.

21 Арчикова М.А. «Правовой режим счета эскроу как способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве» // 5 (295) / 2020. Дата обращения: 29.12.2023 г.

22 Шаймерденов Р. Ш. «Совершенствование механизмов государственного архитектурно-строительного контроля в регулировании вопросов долевого участия в жилищном строительстве (на примере Акмолинской области)» // Научный журнал «Студенческий вестник», №1(287) часть 9, январь 2024 г. Дата обращения: 24.04.2024 г.

23 СЦП РК 8.03-01-2022 «Сборник цен на проектные работы для строительства». URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36814423. Дата обращения: 10.05.2024 г.

Приложение 1

Сравнительная таблица – Редакция статьи 316 КРКоАП

№ п/п	Структурный элемент	Действующая редакция	Предлагаемая редакция	Обоснование
Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях»				
1	Статья 316 ч.1	Строительство (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов без проектной (проектно-сметной) документации либо по проектной (проектно-сметной) документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, по которой требуется ее проведение, за исключением требований, установленных техническими регламентами, – влечет штраф на физических лиц в размере ста двадцати , на должностных лиц – в размере ста шестидесяти , на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере двухсот , на субъектов среднего предпринимательства – в размере трехсот восьмидесяти , на субъектов крупного предпринимательства – в размере пятисот восьмидесяти месячных расчетных показателей.	Строительство (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов без проектной (проектно-сметной) документации либо по проектной (проектно-сметной) документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, по которой требуется ее проведение, за исключением требований, установленных техническими регламентами, – влечет штраф на физических лиц в размере трехсот , на должностных лиц – в размере трехсот пятидесяти , на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере трех тысяч , на субъектов среднего предпринимательства – в размере трех тысяч шестьсот , на субъектов крупного предпринимательства – в размере четырёх тысяч месячных расчетных показателей.	Повышение штрафов может усилить их эффективность в предотвращении административных нарушений и способствовать укреплению правопорядка. Штрафы должны быть пропорциональны уровню общественной угрозы, которую представляет нарушение. Если текущие штрафы не соответствуют серьезности нарушений, их увеличение обеспечит более справедливое и адекватное наказание. Таким образом, когда размер штрафных санкций будет соответствовать стоимости проекта, заказчики будут более мотивированы соблюдать законодательство.
2	Статья 316 ч.2	Действие, предусмотренное частью первой настоящей статьи, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно	Действие, предусмотренное частью первой настоящей статьи, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно	Повышение штрафов может усилить их эффективность в предотвращении административных нарушений и

№ п/п	Структурный элемент	Действующая редакция	Предлагаемая редакция	Обоснование
		<p>неустранение нарушения, предусмотренного частью первой настоящей статьи, повлекшего привлечение к административной ответственности, – влечут штраф на физических лиц в размере ста шестидесяти, на должностных лиц – в размере двухсот, на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере трехсот, на субъектов среднего предпринимательства – в размере шестисот, на субъектов крупного предпринимательства – в размере одной тысячи месячных расчетных показателей, с приостановлением работ.</p>	<p>неустранение нарушения, предусмотренного частью первой настоящей статьи, повлекшего привлечение к административной ответственности, – влечут штраф на физических лиц в размере шестисот, на должностных лиц – в размере восемьсот, на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации – в размере четырёх тысяч, на субъектов среднего предпринимательства – в размере четырёх тысяч шестьсот, на субъектов крупного предпринимательства – в размере пяти тысячи месячных расчетных показателей, с приостановлением работ.</p>	<p>способствовать укреплению правопорядка. Штрафы должны быть пропорциональны уровню общественной угрозы, которую представляет нарушение. Если текущие штрафы не соответствуют серьезности нарушений, их увеличение обеспечит более справедливое и адекватное наказание. Таким образом, когда размер штрафных санкций будет соответствовать стоимости проекта, заказчики будут более мотивированы соблюдать законодательство.</p>
Примечание – составлено согласно источнику [13]				

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Автор проекта: Шаймерденов Р. Ш., MRD-2024

Научный руководитель: Мұқан Б. Ғ.

Идея проекта:	«Совершенствование политики государственного контроля и надзора в сфере строительной деятельности (на примере Акмолинской области)».
Проблемная ситуация (кейс)	<p>Органы государственного архитектурно-строительного контроля выполняют свои функции согласно Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», Кодексу об административных правонарушениях, Предпринимательскому кодексу и другим законодательным документам, регулирующим строительную отрасль [1].</p> <p>Основной задачей Управления является контроль за качеством строительства объектов на территории Акмолинской области. Для этого проводятся проверки в соответствии с положениями Предпринимательского кодекса [2].</p> <p>В процессе мониторинга строительных объектов и в ходе внеплановых проверок строительными инспекторами часто выявляются нарушения действующих норм и строительных стандартов. К наиболее распространенным нарушениям относятся строительство без утвержденной проектно-сметной документации, начало работ без уведомления надзорных органов, а также отсутствие должного технического и авторского надзора за строительством.</p>
Имеющиеся решения данной проблемы	<p>В настоящее время вносят изменения в Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242.</p> <p>В частности, с целью усиления контроля в данном законопроекте по вопросам ведения бизнеса предусмотрены поправки по внедрению нового механизма надзора «мер оперативного реагирования».</p> <p>Новая форма надзора позволит <i>(на основе информационных систем, сообщений в СМИ, проводимого мониторинга и т.д.)</i> своевременно проводить инспектирование за качеством строительства и пресекать нарушения, в том числе с приостановлением СМР.</p> <p>При этом административное производство не будет возбуждаться, соответственно без штрафных санкции.</p> <p>Источником применения мер оперативного реагирования будет:</p> <p>Первое, это сообщение или заявление, в том числе опубликованных в СМИ, социальных сетях, а также сигнализированием информационной системы e-Qurylys.</p> <p>Второе, при самовольно либо незаконно строящихся объектах, либо при переоборудовании и реконструкции, отсутствие экспертизы, уведомления о начале и технадзора не затруднит установить подобные нарушения инспектору с помощью информационных систем <i>(экспертизы, е-лицензирование и т.д.)</i>, что и послужит основанием для применения мер оперативного</p>

	<p>реагирования.</p> <p>Преимущества. Введение мер оперативного реагирования позволит эффективно предотвращать продолжение строительных работ, которые не соответствуют законодательству, тем самым уменьшая риски для безопасности и здоровья населения. Так же, обеспечивает прозрачность процесса и активное использование средств массовой информации и социальных сетей в процессе мониторинга повышает доверие общественности к действиям надзорных органов. Отсутствие необходимости в возбуждении административного производства и наложении штрафов снижает административные расходы и упрощает процесс контроля.</p> <p>Недостатки. Отсутствие строгих административных процедур и штрафов может привести к злоупотреблениям со стороны строительных компаний, которые могут игнорировать предписания, зная, что серьезных наказаний не последует. Внедрение новых методов контроля может столкнуться с сопротивлением со стороны строительных компаний, особенно если они приведут к увеличению расходов или задержкам в строительстве. Необходимость адаптации существующих законодательных рамок под новый механизм может вызвать правовую неопределенность и требовать дополнительного времени на внедрение и стабилизацию процесса.</p>
<p>Предлагаемое решение данной проблемы</p>	<p>Одним из основных нарушений со стороны заказчиков является - начало СМР без утвержденной в установленном порядке ПСД. Это часто происходит из-за того, что процесс полного оформления необходимых документов для объекта может занять много времени. К тому же, в северных регионах строительный сезон существенно короче, что толкает заказчиков к сокращению времени подготовки, даже ценой нарушения законодательства, подвергая себя и окружающих риску и опасности.</p> <p>В связи с чем, в целях повышения ответственности заказчиков и верховенства закона, предлагается увеличить штрафные санкции за начало СМР без утвержденной ПСД (<i>ст.316 КРКоАП</i>) [3].</p> <p>Увеличение штрафов может усилить их роль в предотвращении административных нарушений, тем самым укрепляя верховенство закона. Штрафы должны соответствовать уровню общественной опасности, которую представляет нарушение. В случае, если текущие штрафы не соответствуют тяжести нарушений, их увеличение поможет обеспечить более справедливое и адекватное наказание за правонарушения т.е. когда сумма штрафных санкции будет соизмерима со стоимостью проекта, заказчиками будут соблюдаться требования законодательства.</p> <p>Такие меры могут стать частью более широкой реформы, направленной на усиление законности и порядка, а также на повышение доверия общества к эффективности и справедливости правоприменительной системы.</p> <p>Возможности. Увеличение штрафов может служить более мощным сдерживающим фактором для строительных компаний,</p>

	<p>мотивируя их не пренебрегать законодательными требованиями и не начинать строительные работы без необходимых документов. Повышенные штрафы за строительство без должной документации могут защитить права и интересы дольщиков, предотвращая риски инвестирования в незаконные и потенциально небезопасные строительные проекты. Штрафы, уплаченные за нарушения, могут стать источником дохода для государственного бюджета, который можно использовать для финансирования контрольных и надзорных органов в сфере строительства.</p> <p>Риски. Строительные компании могут учесть потенциальные штрафы в стоимость своих проектов, что приведет к повышению цен на жилье и коммерческую недвижимость для конечных потребителей. Повышение штрафов может привести к увеличению количества судебных разбирательств, поскольку строительные компании будут оспаривать наложенные штрафы, что может создать дополнительную нагрузку на судебную систему.</p>
<p>Ожидаемый результат</p>	<p>Повышение штрафов может усилить их эффективность в предотвращении административных нарушений и способствовать укреплению правопорядка. Штрафы должны соответствовать уровню общественной опасности, которую представляет нарушение. В случае, если текущие штрафы не соответствуют тяжести нарушений, их увеличение поможет обеспечить более справедливое и адекватное наказание за правонарушения т.е. когда сумма штрафных санкции будет соизмерима со стоимостью проекта, заказчиками будут соблюдаться требования законодательства.</p> <p>Такие меры могут стать частью более широкой реформы, направленной на усиление законности и порядка, а также на повышение доверия общества к эффективности и справедливости правоприменительной системы.</p>
<p>Литература</p>	<p>1 Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242, «Әділет» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан, URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242.</p> <p>2 Положение о государственном учреждении «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области». URL: https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-gask/about?lang=ru</p> <p>3 Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» от 5 июля 2014 года № 235-V ЗПК. URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1400000235.</p>