

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПРЕЗИДЕНТІНІҢ ЖАНЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК
БАСҚАРУ АКАДЕМИЯСЫ

Басқару институты

қолжазба құқығында

Махмут Керім Ғалымұлы

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ӨЗ БЕТІНШЕ ҚҰРЫЛЫС САЛУДЫ
МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ МЕХАНИЗМІ**

«7M041 Бизнес және басқару» дайындық бағыты бойынша
«7M04107 – Өңірлік даму» білім беру бағдарламасы

Бизнес және басқару магистрі дәрежесін алу үшін магистрлік жоба

Ғылыми жетекші _____ Тлембаева Ж. У., з.ғ.к.

Жоба қорғауға жіберілді: «__» _____ 2022 ж.

Басқару институтының директоры _____ Акижанов К. Б., PhD, профессор

МАЗМҰНЫ

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР.....	3
БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР	4
КІРІСПЕ	5
ӘДЕБИЕТКЕ ШОЛУ	8
ЗЕРТТЕУ ӘДІСТЕРІ	14
ТАЛДАУ ЖӘНЕ ЗЕРТТЕУ НӘТИЖЕЛЕРІ	16
ҰСЫНЫСТАР	40
ҚОРЫТЫНДЫ	42
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕР ТІЗІМІ	43
ҚОСЫМШАЛАР	48

Нормативтік сілтемелер

Осы магистрлік жобада келесі нормативтік құжаттарға сілтемелер пайдаланылған:

Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Азаматтық кодексі;

Қазақстан Республикасының 2014 жылғы 3 шілдедегі Қылмыстық кодексі

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексі;

Қазақстан Республикасының 2014 жылғы 5 шілдедегі Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексі;

Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңы;

Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңы;

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 30 қарашадағы «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларын бекіту туралы» № 750 бұйрығы;

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 5 қыркүйектегі «Маңғыстау облысы Ақтау қаласының бас жоспары туралы» № 1147 Қаулысы.

Белгілеулер мен қысқартулар

ҚР – Қазақстан Республикасы

ҚР АҚ, АҚ – Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі

ҚР ҚК – Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі

ҚР ӘҚБК – Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексі

ҚР БПҚСАЕАК – Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының Құқықтық статистика және арнайы есепке алу комитеті

ӨБСҚ – Өз бетімен салынған құрылыс

МО – Мемлекеттік орган

СО – Сот органдары

ЖАО – Жергілікті атқарушы орган

КСРО – Кеңестік социалистік республикалар одағы

ТРЛН – Триллион

МЛРД – Миллиард

МЛН – Миллион

МСҚБ – Мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы

НҚА – нормативтік-құқықтық акті

РФ – Ресей Федерациясы

«ҚТК» АҚ – «Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» акционерлік қоғамы

Кіріспе

Мемлекетіміз өз тәуелсіздігін алған сәттен бастап маңызды таңдау алдында тұрғаны белгілі. Ол – жаңа тәуелсіз Қазақстан экономикасын Кеңестік кезеңдегідей жоспарлы экономика аясында жалғастыру немесе дамыған батыс мемлекеттеріндегідей нарықтық экономикаға көшу.

Таңдау жасалып, ел экономикасы нарықтық қарым-қатынас түріне көшті.

Әрине, бұл таңдау сол кездегі конъюнктураның нұсқауымен жасалынғаны да белгілі. Нарықтық экономикаға көшу қоғамның көп саласына күрделі өзгерістер алып келді.

Бұндай өзгерістер қоғам өмірінің маңызды саласының бірі болып табылатын құрылыс саласында да орын алды.

Жобаның өзектілігі. Құрылыс саласына қатысты мәселелердің өзектілігі мемлекеттің экономикалық өсуімен қатар түсіндіріледі. Қазақстанда 2025 жылға қарай 96,5 млн шаршы метр немесе 900 мың пәтер салынуы тиіс [1]. Азаматтарды қолжетімді баспанамен қамту арқылы, әлеуметтік мәселелерді кешенді шешеміз, сондықтан құрылыс саласы экономиканың драйвері ретінде мемлекет тарапынан қадағаланады.

Қазақстанда 2021 жылдың қорытындысы бойынша 32 237 отбасы атаулы тұрғын-үй көмегін мемлекет тарапынан алады [2]. Өткен жылдың соңына қарай 3,680 мың шаршы метр тұрғын-үй салынған. 2009-2021 жылдары аралығында құрылыс жұмыстарының көлемі 1,7-ден 4,9 трлн. теңгеге яғни 2,8 есеге артқан [3].

Жоғарыдағы көрсетілген көрсеткіштерді зерделей отырып, құрылыс саласының маңыздылығын мемлекеттік деңгейде атап өткен жөн. Құрылыс саласы тек әлеуметтік мәселелерді шешіп қана қоймайды. Құрылыс саласы мемлекетке инвестиция әкелетін тартымды сала болып табылады [4]. Ауқымды мемлекеттік көмек және тұрғындардың сұранысының жылдан жылға өсуі шет елден де, Қазақстанның өзінен де кәсіпкерлердің бұл салаға деген қызығушылығын арттыратыны анық. Сондықтан, құрылыс көлемінің өсуімен қатар құрылыс компанияларының сандарының өсуі байқалады.

Бұл келтірілгендер негізінен тұрғын-үй құрылысына қатысты ресми статистикалық мәліметтер ғана. Осы орайда, мемлекет бастамасымен жүзеге асырылатын тұрғын-үй құрылыс жобалары мен пайдалануға берілетін тұрғын-үй көлемін белгілі бір деңгейде алдын ала жоспарлап, болжауға болатыны белгілі.

Алайда, құрылыс саласында алдын ала жоспарлы құрылыспен қатар жоспарсыз, әрі өз бетінше салынған, яғни заңсыз құрылыстар да кездеседі.

Өз кезегінде, өз бетінше салынған құрылыстың шеңбері Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 244-бабымен айқындалып, анықтама берілген. Азаматтық кодекстің 244-бабына сәйкес, мемлекеттің құзырындағы, жер телімдері ретінде қалыптаспай қалған жерде, құрылыс жұмыстарын іске асырған тұлғаға меншік емес жер телімінде құрылған, оған қоса осы ретте Қазақстан Республикасының жер заңнамасына, Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі жайлы заңнамаға және Қазақстан

Республикасының өзге де заңнамасына сай **тиісті рұқсаты алынбай салынған** тұрғын үй, өзге де құрылыстар, ғимараттар не басқа да жылжымайтын мүліктер өз бетімен салынған құрылыс ретінде саналады, яғни заңсыз [5].

Өз бетімен салынған құрылыстар қазіргі таңда құрылыс саласы мен жер пайдалану саласындағы өзекті мәселелердің бірі болып табылады [6].

Себебі, аталған мәселе мемлекет пен қоғам, сонымен қатар заңды және жеке тұлғалар мүдделерін де қозғайды. Өйткені, Азаматтық кодекстің 244-бабында көрсетілілгендей, өз бетінше салынған құрылыстар оны салушы субъект тарапынан жіберілген заңға қайшы әрекет салдарынан туындаған нәтиже болғандықтан, ол мүдделі тарап болып табылатын мемлекет, қоғам, жеке және заңды тұлғаларға кері әсерін тигізбей қоймайды [5].

Зерттеулер нәтижесі бойынша Қазақстан Республикасында заңсыз құрылыстардың келтірілетін зияны (шығыны) мен ауқымы жағынан ең өзекті де күрделісі үлестік құрылыстар екендігі анықталды [7]. Бұл дегеніміз, ҚР «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заңының нормалары мен талаптары сақталмағандығы себепті ондай құрылыс түрлері заңсыз құрылысқа жатқызылады.

Үлестік құрылыс дегеніміз – бұл құрылыс компаниясы мен тұрғын-үй алушы азаматтардың шарт бойынша салынатын құрылысы. Компанияның мақсаты – құрылыс нысандарына ақша тарту болса, азаматтардың мақсаты – құрылыс аяқталғаннан кейін осы құрылыстағы өз үлестерін алу [8].

Үлестік құрылыс Қазақстанда кең ауқымда жүргізілуде, 2007-2018 жылдар аралығында ел аумағында үлескерлер саны 62 мың 889 адамды құрайтын үлескерлік негіздегі 450 проблемалық нысан тіркелген. Оларды шешу (реттеу) мақсатында мемлекет бюджеті тарапынан 469 млрд. теңге бөлінген [9].

Өз бетінше салынған заңсыз құрылыстарды болдырмау үшін мемлекет нақты шаралар қолдануы керек деп есептейміз. Сондықтан, бұл мәселені зерттей отырып, тақырыпты ғылыми түрде қарастыру үшін келесі **зерттеу сұрағын** белгіледік – «Қазақстан Республикасындағы өз бетінше құрылыс салуды қандай механизмнің көмегімен реттеуге болады?» деген.

Зерттеу сұрағына жауап беру үшін магистрлік жобада өз бетінше салынған құрылыстың кең таралған түрі сонымен бірге, қазіргі таңда Қазақстан Республикасында құрылыс саласында көптеген даулы мәселелердің туындауына себеп болып табылатын үлестік негіздегі құрылыс та қарастырылатын болады.

Жобаның мақсаты: өз бетінше салынған құрылыстардың мемлекетпен қоғамға тигізер кері әсерлерін төмендету мен алдын алудың мемлекеттік-әкімшілік механизмдерін нығайту бойынша ұсыныстар әзірлеу.

Жобаның міндеттері:

1) Қазақстан Республикасындағы құрылыс саласын реттейтін нормативтік құқықтық актілерге талдау жүргізу;

2) Зерттеу жұмысының тақырыбы бойынша халықаралық тәжірибені зерттеу;

3) Ақтау қаласы мысалында орын алған өз бетінше салынған құрылыс түрлеріне талдау жүргізу.

Зерттеу объектісі: өз бетінше салынған заңсыз құрылыстар.

Зерттеу пәні: өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеу кезінде туындайтын қатынастар.

Магистрлік жобаның нәтижелерін тәжірибелік маңыздылығы - әзірленген ұсыныстар тұрғын-үй құрылысын мемлекеттік реттеудегі қаржылық және әкімшілік шығындарды төмендету.

Методология. Магистрлік жобаға ұсыныстарды әзірлеу және ақпарат бойынша талдама жасау үшін сандық және сапалық зерттеу әдістері қолданылды. Сапалық зерттеу әдістеріне: мақсатты-ақпараттық талдау әдісі, шетелдік тәжірибе, салыстырмалы талдау және заңнаманы талдау әдістері кіреді. Сандық зерттеу әдістемесіне: зерттеліп отырған тақырып бойынша әзірленген эксперттік сауалнама кіреді.

Әдебиетке шолу

Қоғамдық қатынастың кез келген саласы – бизнес пен экономика болсын немесе әлеуметтік сала болсын, мемлекет тарапынан орталықтандырылған реттеуді талап етеді. Мемлекеттік реттеу болса әлеуметтік-экономикалық дамудың барлық жүйе түрлерінде маңызды орынға ие және ол әкімшілік тетіктер жиынтығынан құралады.

Қазақстан Республикасында заңсыз құрылысты реттеу тәсілдері мен тетіктері негізінен Қазақстан Республикасының Азаматтық және Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодекстерінде, «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңында жинақталып, көзделген.

Аталған жобаны әзірлеу барысында жоба тақырыбы бойынша Стивен Эйджеман, Сэмсон Ассиама, Герберт Абека, М. Сулейменов, А. Беленькая, О. Гумилевская, Н. Ковалёва, О. Глобенко мен Е. Портная, М. Попович және т.б. сынды отандық және шетел (негізінен Ресей және ТМД) құқықтанушы ғалымдарының еңбектеріне зерттеу жүргізіліп, талдау жасалды. Аталған ғалымдардың жұмыстары магистрлік жобаның теориялық негізіне арқау болды.

Шолу жасалынған ғылыми еңбектерде өз бетінше салынған құрылыстың практикалық жағына қарағанда құқықтық-теориялық жағы (мысалға өз бетінше салынған құрылыстардың түсінігі мен белгілері, оған меншік құқығының пайда болуы мен заңдастыру мәселелері және т.б.) басым бағытта нысанға алынып зерттелген [10, 11].

Мысалға Ресей ғалымы А. Беленькаяның докторлық диссертациясында өз бетінше салынған құрылыстың түсінігі мен оның белгілері және өз бетінше салынған құрылысқа меншік құқығын берудің шарттары зерттелген. А. Беленькая өз бетінше салынған құрылысқа берілген анықтамасы РФ Азаматтық кодексінің 222-бабымен келтірілген анықтамаға сай келеді. Яғни А. Беленькая өз бетінше салынған құрылыс олай деп танылуы үшін құрылыс мақсатына бөлінбеген жер учаскесіне салынған болуы немесе құрылысты жүргізуге тиісті рұқсат алынбай жүзеге асырылған болуы тиіс [10].

Сондай-ақ, өз бетінше салынған құрылысқа меншік құқығын берудің шарттары туралы О. Глобенко мен Е. Портная өз зерттеулерін ұсынады. Ол құрылыстың өз бетінше салынған құрылыс деп танылуы үшін, тек құрылыс жүргізу үшін арналмаған жер учаскесіне салынуы жеткілікті деп пайымдайды. Яғни В. Жабреев пікірінше құрылысты ӨБСҚ деп анықтауда басты шарт құрылыстың жер учаскесінің нысаналы мақсатын сай болуы керек [11]. Осыған байланысты ӨБСҚ-ты заңдастыруда да аталған факт өте маңызды болып табылады.

Бұған қоса Ресей ғалымы О.В. Пудовкина өзінің ғылыми мақаласында қазіргі таңда заңсыз құрылыстың прецеденттері, яғни жаңадан салынған жаңа құрылыстарды рұқсатсыз деп тану көбейіп келе жатқанын, соның салдарынан үлестік құрылысқа алданған қатысушылардың саны артып келе жатқанын

айтады. Мұның бәрі РФ құрылыс тәртібін реттейтін қолданыстағы нормативтік актілер жүйесінің жетілмеген механизмінен туындайды деп көрсетеді [12].

Ғалымдардың көзқарастарын зерттей келе, өз бетінше салынған заңсыз құрылысқа келесі белгілер ортақ болып табылатындығын айтуға болады: 1. Құрылыс нысанының ол үшін бөлінбеген, яғни арналмаған жер теліміне салынуы; 2. Құрылыстың құрылыс салынған жер учаскесінің нысаналы мақсатына сай болмауы; 3. Құрылыс үшін мемлекет тарапынан тиісті рұқсаттың алынбауы, яғни рәсімдемеу [13].

Өз бетінше салынған құрылыстардың белгілері туралы Ковалёва Н. Ковалёва өз мақаласында анықтамалар береді. Ол құрылыстың заңсыз, яғни мақсатына арналмаған жерде салынуын және мемлекет немесе уәкілетті мекеменің арнайы рұқсатының болмауын өз бетінше құрылыстың заңсыздығын сипаттайды. Н. Ковалёваның мақаласында сот органдарының өз бетінше салынатын құрылысқа қатысты құзыреті мен шешімдері айқындалады [14].

Осыған байланысты, жоба тақырыбы бойынша зерттеу жүргізілген ғылыми еңбектерде өз бетінше салынған құрылысқа қатысты келтірілген түсініктер тұтастай алғанда ҚР АҚ-нің 244 бабы бойынша қарастылған өз бетінше салынған заңсыз құрылысқа қатысты берілген анықтамаға сай келеді [5].

Алайда, аталған еңбектерде өз бетінше салынған заңсыз құрылыс мәселесіне құқық бұзушылық тұрғысынан баға берілмей, өз бетінше салынған құрылыстардың пайда болуының экономикалық және әлеуметтік себептері ескерусіз қалдырылғандығын және аталған сұрақтар зерттеу жұмыстарының нысаны мен мақсаты болмағандығын айта кеткен жөн.

Бұл өз кезегінде мәселеге әлеуметтік-қоғамдық құбылыс тұрғысынан қарауға және оның мүдделі тараптарға тигізер әсерін болжау бойынша әрекет жасауға мүмкіндік бермейді.

Осыған қатысты, Стивен Эйджеман, Сэмпсон Ассиама және Герберт Абека өздерінің докторлық диссертацияларында мемлекет тарапынан берілетін рұқсаттар туралы жазады. Олар үкімет тарапынан қолданыстағы рұқсаттарды өңдеу жүйесі процеске бағытталғандығын атап, ол әлеуетті құрылыс салушылардың мүддесін қорғамай, заңсыз құрылыстарды салуға ынталандыратынын атап өтеді. Зерттеушілер бюрократиялық кідірістер заңсыз құрылысшылардың құрылыс ережелері мен қадағаларын сақтамауға және елемеуге әкеліп соқтыратындығын көрсетеді. Сондай-ақ, зерттеушілер заңсыз құрылыстардың алдын алу үшін ашық және анық шешім қабылдау процесін дамыту керек деп жазады. Бұл Гана мемлекетінің құрылыс саласына оң ықпалын тигізеді деп есептейді. Зерттеушілердің тұжырымдамаларына сәйкес, қаланың урбандалу саясаты заңсыз құрылыстарды мұқият қадағалап, ондай өз бетінше салынған құрылыстардың алдын алуға көзделіп жасалуы тиіс. Жергілікті әкімшіліктің құзыреті және мемлекеттік органдардың бюрократиялық процестері құрылыс саласына кері әсерін тигізуі мүмкін. Сондықтан, құрылыс саясатының заңнамаға сәйкес, арнайы қағидалармен ережелерге сай болуы жергілікті әкімшіліктің міндетіне кіру керек. Зерттеушілердің ойынша, құрылыс саласындағы қадағалау мен бақылау жергілікті әкімшілік арқылы жүргізілуі қажет. Және де, олардың мақаласына сәйкес, орталық мемлекеттік мекемелер

тарапынан, құрылыс компанияларына ешқандай тексерістің тоқталылуы жүргізілмеу керек (мораторий болмауы керек). Өйткені, құрылыс саласын қауіпті сала деп қарастыру техникалық және әлеуметтік-экономикалық тұрғыдан да дұрыс [15].

Ал Х. Чан өзінің мақаласында Гонконгта рұқсат етілмеген құрылыс жұмыстары өте өзекті мәселе екенін атайды. Рұқсатсыз салынған ғимараттары мұқият және міндетті түрде тексеру керек екендігін жазады. Оның ойынша, егер заңсыз салынға ғимараттарды кейіннен заңдастырып алатын болса, бұл олардың қауіпсіздік жағдайын үнемі тексеріп тұру керек екендігі күмәнсіз. Өйткені, бастапқыда рұқсатсыз салынып алып, кейін заңдастырылған ғимараттардың алғашқы құрылыс жұмыстары кезінде бақылау мен қадағалаудың болмайтыны анық. Сондықтан, зерттеушінің пікірі бойынша заңсыз ғимараттарды қадағалау тетіктері күшейтілуі тиіс деп есептейді [16].

А. Каталано мен Р. Витрано Италиядағы заңсыз және рұқсатсыз салынған құрылыстардың табиғи апаттар кезінде құрылыс талаптарына сәйкес болмағандықтан, қирап адами және инфрақұрылымдық шығындарға әкеліп соқтыру мүмкіншілігін жоғарылайтындығын дәлелдейді. Олардың ойынша, құрылыс салушылар құрылыс салынатын орынның, құрылыс салынар алдында, табиғи және техногендік жағдайлар бойынша талаптар мен нормаларға сай екендігін тексеріп, құрылысты заңдастырулары керек. Орманды алқап, теңіз жағалаулары секілді жерлерде заңсыз құрылыстар көп кездеседі. Осындай жерлерде табиғи апаттардың болу ықтималдылығы өте жоғары. Адами шығындарға әкелмес үшін, зерттеушілер мемлекет тарапынан қадағалау мен заңдастыру процестерін ашық қылып жасағанды жөн деп есептейді. Сондай-ақ, Жер ресурстарын басқару туралы заңнаманың және оған түзетулердің енгізілуі жер пайдалану құқығын меншіктен бөлді, осылайша жер пайдалану құқықтары мен жылжымайтын мүлік нарықтарын коммерцияландыруға негіз болды. Бұл өзгерістер жердің берілуіне әкелді. Ұлттық зерттеу көрсеткендей, мыңдаған гектар егістік жерлер ауылшаруашылыққа емес, басқа мақсаттарға пайдалануға берілген. Осылайша, ғалымдар жетілмеген заңнама заңсыз құрылысқа мүмкіндік бере алатындығын атап өтті [17].

Эрдал Көктүрік пен Эрол Көктүрік Түркия мемлекетінде заңсыз құрылыстардың орналасу жерлерін анықтаудың тиімді тетігі ретінде қашықтықтан зондтау және фотограмметрия тәсілін қолдану екендігін ұсынады. Зерттеушілер қала маңын урбандалу процесіне тез бейім болған сайын, қала сыртында заңсыз құрылыстардың өсуі де байқалынатын атап айтады. Олар, қаланың даму жоспарына сәйкес болмайтын, өз бетінше салынған құрылыс нысандарын құрылыс талаптарына сәйкестендіру ұзақ немесе ауқымды жұмыс екенін көрсетеді. Ал бұл өз кезегінде, жемқорлық секілді сыбайластықтың дамуына әкеліп соғу мүмкін. Сондықтан, жаңа технологияларды қолдана отырып заңсыз құрылыстарды бастапқы салыну кезінен бастап анықтау заңсыз құрылысты азайтады [18].

Қарастырып отырған жағдайда жоба тақырыбы аясында өз бетінше салынған заңсыз құрылыстар салдарынан туындаған даулы мәселелерді шешуге жұмсалған (әрі алдын ала болжанбаған) қаржы көлемі мен өз бетінше салынған

құрылыстардың мүдделі тараптарға тигізген зияндары туралы келтірілген мәліметтерді ескере отырып, өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік-әкімшілік реттеудің тетіктерін жетілдіру бойынша ұсынымдар әзірлеу практикалық тұрғыдан алғанда маңызды әрі зерттеу жұмысының негізгі нысаны болып табылады. Яғни зерттеу жүргізу барысында, ұсынымдарды әзірлеу толыққанды және дәлелденген талдау арқылы жүзеге асырылатын болады. Оған негіз ретінде, әртүрлі елдер әдебиеттеріне шолу және Қазақстандағы фактілік-айқын тәжірибелер болады.

Шетелдік тәжірибемен салыстыру

Осыған байланысты, жоба тақырыбы бойынша шетелдік тәжірибені зерттеу мақсатында, заңнамасы және экономикалық құрылымдары Қазақстанға ұқсас Ресей мен Украина мемлекеттері таңдалып, аталған мемлекеттердің сәулет, қалақұрылысы мен құрылыс салаларын зерттейтін заңнамалық актілеріне талдау жасалып, ҚР сәйкес заңнамасымен салыстыру жүргізілді.

Зерттеу тақырыбы бойынша шетелдік тәжірибеге **Ресей** мемлекетін таңдаудағы басты критерий – құқықтық-заңнамалық базасының Қазақстанмен ұқсастығы. Осы орайда, зерттеу жұмысының тақырыбы бойынша Ресей Федерациясындағы заң қолдану тәжірибесінің ерекшеліктері, атап айтқанда өз бетінше салынған құрылысты мәжбүрлеп бұзу туралы санкциясын тек қана сот емес, сонымен қатар ЖАО-ның қолдана алу мүмкіндігі Қазақстан үшін жаңашылдық болмақ.

Украина мемлекетін таңдаудағы негізгі факторлар: құқықтық-заңнамалық базасының Қазақстанмен ұқсастығы және өз бетінше салынған құрылыстар үшін салынатын әкімшілік айыппұлдар көлемінің ҚР салыстырғанда жоғарылығымен қатар, келтірілген зиян көлеміне байланысты қылмыстық жауапкершіліктің көзделуі.

Мысалға, РФ Азаматтық кодексінің 222-бабына бойынша, өз бетімен салынған құрылыс дегеніміз – арнайы бекітілген тәртіптермен берілмеген жер теліміне салынған немесе осы аталған құрылыс объектісінің салынуына тыйым салынатын, бірақ-та пайдаланылуы рұқсат етілген жер теліміне салынған нысан немесе заңмен көзделген келісімдер мен қажетті рұқсаттар алынбай немесе құрылыс пен қала құрылысы стандарттары мен қағидалары сақталмай салынған нысан немесе өзге де құрылыс түрі айтылады [19].

Көріп отырғанымыздай, өз бетінше салынған құрылысқа РФ заңнамасымен берілген анықтама тұтастай алғанда ҚР заңнамасында берілген анықтамаға сәйкес келеді.

Өз бетінше салынған құрылысты мемлекеттік-әкімшілік реттеу тәсіліне келер болсақ, ҚР АҚ 244-бабына сәйкес, заңсыз салынған құрылысты оны жүзеге асырған тұлға есебінен мәжбүрлеп бұзу және сот шешімімен ондай құрылыс түріне меншік құқығының берілу мүмкіндігі көзделген [5].

РФ заңнамасына келер болсақ, келесідей өзгешілікті байқауға болады: ОБСҚ оны жүзеге асырған тұлға есебінен оны бұзумен қатар оны заңдастыру мүмкіндігі. Яғни, РФ заңнамасында өз бетімен салынған құрылыстың ауқымы мен келтіруі мүмкін зиянына байланысты және жол берілген заң бұзушылықтың

ауырлығына байланысты сотпен салынған құрылысты заңнама талаптарына сай келтіру қажеттігі туралы шешім қабылдануы мүмкін.

РФ Азаматтық кодексінде аталған норма нақтылы түрде қарастырылған [19].

РФ заңнамасындағы тағы бір ерекшілік бұл – өз бетінше салынған құрылысты мәжбүрлеп бұзу туралы шешімді сотпен қатар жергілікті атқарушы органның да қабылдай алуы.

Сонымен қоса, мәжбүрлеп бұзу міндеті құрылысшы тарапынан өткізілуі қажет, және оның мерзімі үш айдан кем емес және бір жылдан уақыты аспауы тиіс. Бірақ, құрылысшы субъектісіне заңсыз құрылған нысанды тиісті қалпына келтіру мүмкіндігі беріледі. Оның мерзімі 6 айдан 3 жылға дейін созылуы мүмкін.

Жоғарыда аталған міндеттер орындалмаса, сот шешімімен жер учаскесі иесінен тартып алынады, және тиісті жауапкершілікке тартылады.

Сонымен қатар, ӨБСҚ нысандарына сот арқылы заңдастыру тетіктері де қарастырылған. Осылайша, егер жер учаскесі өмір қауіпсіздігіне қатер келтірмесе, және нормаларға сәйкестендіруге кіріссе, сот шешімімен бұндай құрылыс заңды деп танылуы мүмкін. Әрине, барлық шарттарда жер учаскелері сәйкесінше құрылысшы иелігінде, немесе мирасқор ретінде қарастырылса ғана, теріс жағдайда соттың оң шешіміне жол жоқ.

Алайда, ашық дереккөздерге зерттеу жүргізу барысында жоғарыда аталған норманың заңнамада формальды түрде белгіленгенімен іс жүзінде ӨБҚС мәжбүрлеп бұзу туралы шешім негізінен сотпен қабылданатындығы белгілі болып отыр.

ӨБСҚ-тар үшін көзделген әкімшілік айыппұлдар көлемі де ҚР заңнамасымен салыстырғанда өзгеше. Айыппұлдар мен екі мемлекет заңнамасы бойынша салыстырма кесте 1-қосымшада келтірілген.

Украина Республикасы Азаматтық кодексінің 376 бабымен берілген анықтамаға сәйкес, құрылыс салу мақсатына бөлінбеген жер учаскесінде немесе құрылысты жүргізуге тиісті рұқсатнамалар рәсімделмей салынған немесе салынып жатырған ғимарат, тұрғын-үй және өзге ғимарат түрлері өз бетімен салынған құрылыс ретінде есептеледі [20].

ҚР заңнамасымен салыстырғанда Украина заңнамасында ӨБСҚ-қа қатысты көзделген мемлекеттік реттеу шараларының қатарында алдымен өз бетімен салынған құрылысты заңдастыру мүмкіндігі келтірілген.

Мысалға, ҚР АҚ-сәйкес ӨБСҚ реттеу шаралары ретінде 244-баптың ӨБСҚ оны жүзеге асырған тұлға қаражаты есебінен сот шешімімен мәжбүрлеп бұзу, 2-тармағымен болса, оған сот шешімімен меншік құқығын беру мүмкіндіктері қарастырылған [5].

Украина заңнамасында болса ӨБСҚ мәжбүрлеп бұзу шарасынан бұрын оны заңдастыру мүмкіндігі келтірілген. Украина Азаматтық кодексінің 376-бабының 3-тармағымен ӨБСҚ заңдастырудың нормасы айқындалып көрсетілсе, 7-тармағының 2-бөлігімен ӨБСҚ мәжбүрлеп бұзудың ережелері көрсетілген [20].

Украина заңнамасына сәйкес, ӨБСҚ қатысты әкімшілік шара түрлерінен бөлек Украина қылмыстық кодексінде де жауапкершілік түрі көзделген. Украина Қылмыстық кодексіне сәйкес егер бөтеннің жер учаскесіне өз бетімен заңсыз құрылыс салу (жерді басып алу) жер иесіне келтірілген зиян көлемі бекітілген минимум жалақы деңгейінен 100 есе асатын болса, онда заңсыз құрылысты жүзеге асырған тұлғаға қатысты 1000 нан 4000 дейін айыппұл немесе 6 айға бас бостандығынан шектеу арқылы жаза тартады [20].

Аталған заңдарды салыстыра және сараптап отырып, өз бетімен заңсыз құрылысты жүзеге асыруды үкімет тарапынан реттеу механизмі ретінде айыппұл салу жазасының тиімді немесе керісінше тиімді емес екендігін анықтап нақтылау қажет.

Толығырақ, Қосымша 2-дегі ҚР мен Украина заңнамаларына салыстыру жүргізілген кестеде ақпарат берілген.

Осыған байланысты, мен бұл жобада құрылыс саласын реттеуге бағытталған құқықтық-әкімшілік элементтер жиынтығын өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеу тетіктері тұрғысынан қарастыратын боламын.

Зерттеу әдістері

Магистрлік жобаны әзірлеу және орындау барысында негізгі зерттеу әдістері мен тәсілдерін қамтитын сандық және сапалық әдістер қолданылды.

Атап айтқанда, зерттеу жұмысының тақырыбына сәйкес алдын ала таңдалып құрастырылған тізім бойынша әдебиеттерге шолуды жүзеге асыру үшін **ақпараттық-мақсатты талдау әдісі** қолданылды. Аталған әдістің мақсаты магистрлік жоба тақырыбы бойынша жазылған еңбектермен танысып, ондағы ақпараттың мазмұнына талдау жасау және сол арқылы зерттеу тақырыбы туралы ғалымдар мен мамандардың негізгі пікірлері мен көзқарастарын анықтау, оларды топтастыру және салыстыру.

Бұдан бөлек, зерттеу жұмысының тақырыбына қатысты **зерттеліп**, зерттеу нысаны болған шет мемлекеттер мен ҚР-ның сәулет, қала құрылысы мен құрылыс саласындағы заңнамаларына **салыстыру әдісі** қолданылды. Өз кезегінде құқықтық талдау мен салыстыру әдісінің мәні заңнамалық актілер мен оның нормаларына талдау жасау арқылы салыстыру.

Аталған әдісті қолданудағы мақсат таңдалып алынған шет мемлекеттердің заңнамасы мен отандық заңнамадағы ерекшеліктерді, сондай-ақ, оңтайлы нормалармен қоса озық тәжірибені де анықтау болып табылады.

Сонымен қатар, НҚА-ден бөлек зерттеу тақырыбы бойынша статистикалық мәліметтермен бірге мемлекеттік органдармен ұсынылған құжаттарға да талдау жүргізілді. Нақтырақ айтқанда, ҚР ҰСБ мен өзге де МО және СО ресми сайттарында орналастырылған мәліметтерге және қызметтік құжаттарға талдау жүргізілді. Құжаттарға талдау жүргізу тәсілін қолданудың негізгі мақсаты ҚР аумағында ӨБСҚ-дың соңғы жылдардағы динамикасы мен мүдделі тараптарға келтірген әсер көлемін анықтау.

ӨБСҚ-дың ағымдағы жағдайына талдау жүргізу және оны мемлекеттік реттеудің тетіктерін жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу мақсатында мүдделі тараптар арасында, оның ішінде мемлекеттік органдарда қызмет ететін мамандар мен құрылыс, қала құрылысы және сәулет саласының сарапшыларымен эксперттік **сауалнама жүргізілді**.

Сауалнаманың мақсаты – білікті мамандардың зерттеліп отырған тақырып бойынша талдау жасау үшін ақпарат алу. Сауалнама сұрақтары заңсыз үлестік құрылыстың өзекті мәселелерін, оның пайда болу себебін, өңірлердегі заңсыз құрылыс жағдайын анықтауға бағытталған. Сауалнама 51 респонденттен алынды. Респонденттер құрылыс саласы (соның ішінде үлестік құрылыс) бойынша тәжірбиелері бар мамандардан құралды. Сауалнама Қазақстанның барлық өңірлерінде жүргізілді. Саны жағынан, басым көпшілігі Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау қалаларының тұрғындарынан құралды. Сауалнама зерттелетін тақырыптың практикалық және әлеуметтік маңыздылығын көрсететін сенімді мәліметтер алу мақсатында жүргізілді. Сұрақтар зерттеуге қатысушы респонденттерден қатысуға келісім ала отырып, ар-ожан, намыс пен қадір-қасиетін құрметтеу қағидатын сақтай отырып жасалды. Зерттеуге қатысушы респонденттерді тарта отырып деректерді жинау құпиялылық қағидаттарын қатаң сақтай отырып жүргізілді.

Сауалнама алудың негізгі мақсаты жоғарыда көрсетілгендей, ӨБСҚ-ның ағымдағы жәй-күйіне талдау жасау және мүдделі тараптар болып табылатын МО мен халықтың жалпы алғанда ӨБСҚ-ға қатысты және оны шешу бойынша пікірін білу, анықтау.

Сауалнамаларды әзірлеуде әрі жүргізуде негізінен және «Google» платформасының қосымшалары (бағдарламалары) қолданылып, дайын болған сауалнамалар мүдделі тараптарға (респонденттерге) әлеуметтік желілілер мен мессенджерлер арқылы жолданып отырды.

Талдау және зерттеу нәтижелері

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 244 бабымен берілген анықтамаға сәйкес, мемлекеттің құзырындағы, жер телімдері ретінде бекітілмеген жерде, құрылыс жұмыстарын іске асырған тұлғаға меншік емес жер телімінде құрылған, онымен қоса Қазақстан Республикасындағы құрылыс, қала құрылысы және сәулет қызметі туралы заңнамаға, Қазақстан Республикасының жер заңнамасына және Қазақстан Республикасының басқа да заңдарына сәйкес тиісті рұқсат алынбай құрылған тұрғын үйлер, ғимараттар, басқа да құрылыс немесе өзге де жылжымайтын мүлік өз бетімен салынған құрылыс болып саналады [5].

Бұл баптың нормасына сай, өз бетімен салынған құрылыстың сондай деп танылуы үшін екі негізгі шарт бар:

1. Құрылыстың құрылысты салушы тұлғаныкі болып саналмайтын жер телімінде салынуы, әрі салынған құрылыстың жер учаскесінің нысаналы мақсатына сай болмауы;

2. Салынған (салынатын) құрылысқа жергілікті атқарушы орган тарапынан берілетін тиісті рұқсаттың рәсімделмеуі, яғни болмауы.

Осы орайда, магистрлік жоба аясында ҚР сәулет, қалақұрылысы және құрылыс саласының қолданыстағы заңнамасы мен ҚР ӘҚБК зерделеу нәтижесі бойынша заңсыз құрылыс пен өз бетінше салынған құрылыс түсініктері бір мағына беретіндігін, әрі бірге қолданылатындығын ескерген жөн.

Алайда, ҚР ӘҚБК 319-бабымен көзделетін әкімшілік жауапкершілік шара түрінің қолданылуының алғы шарты, сонымен бірге ажырамас шарты ретінде заңсыз құрылыстың құрылысты жүргізетіндерге қатысы жоқ (жердің иесі емес) жерде салынуы деп көрсетілген [21].

Ал, сот іс жүргізу тәжірибесін қоса алғанда, іс жүзінде жоғарыда аталып өткендей, заңсыз құрылыс пен ӨБСҚ ұғымдары бір мағынада қолданылады. Мысалға, Маңғыстау облысының экономикалық сотының 2019 жылғы 26 ақпандағы №4712-18-00-2/3761 шешіміне қарайтын болсақ, шешімде құрылыс салушы тұлғаға заңды түрде тиесілі болып табылатын, яғни меншік құқығы берілген жер учаскесіне ҚР сәулет, қалақұрылысы және құрылыс саласының қолданыстағы заңнамасының талаптары сақталмай салынған тұрғын-үй құрылысы заңсыз құрылыс деп сипатталған.

Бұдан бөлек, Маңғыстау облысы Ақтау қаласының № 2 сотының 2019 жылғы 6 қазандағы № 4711-19-00-2/7656 шешімінде де Ақтау қаласы әкімдігінің құрылыс жүргізуші тұлғаға жер меншігіне қатысты емес болған, алайда құрылыс жүргізу сатылары мен құрылыс жүргізуге қойылатын техникалық шарттарды бұзғандығы, сондай-ақ тұрғын-үй нысандарына үлескерлер қаражатын заңсыз тартқандығы туралы талаптары да өз бетінше салынған заңсыз құрылыс ретінде сипатталған.

Аталғандар ӨБСҚ пен заңсыз құрылыстардың іс жүзінде де, сонымен бірге заңнама тұрғысынан да бірдей екендігіне дәлел болып табылады.

ҚР құрылыс, қала құрылысы және сәулет саласы Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және

құрылыс қызметі туралы» Заңына (*бұдан әрі – Заң*) қатысты іске асады. Оған қоса, мемлекеттің жалпы құрылыс саласына қатысты заңнамасы жоғарыда көрсетілген Заңнан, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен басқа да НҚА нормаларынан тұрады (Заңның 2-бабын қараңыз) [22].

Өз кезегінде, құрылыс пен құрылыс-монтаждау жұмыстарына рұқсат алу ҚР ҰЭМ 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығымен бекітілген «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларымен» (*бұдан әрі – Қағида*) белгіленген тәртіппен жүргізіледі [23].

Қағиданың 22-тармағымен құрылысты салуды іске асыру тәртібі 5 кезеңге бөлініп көрсетілген. Атап айтқанда:

- жүзеге асырылатын құрылыс жобаларын дайындауға бастапқы мағлұматтар алу;

- эскизді дайындау мен келісу;

- жоба-сметалық құжаттамаларын дайындау және сараптамадан өткізу;

- жергілікті атқарушы органның мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауын жүргізетін органына құрылыс жұмыстарының басталғаны туралы хабарлама жіберу және құрылыс жұмыстарын жүзеге асыру;

- салынған құрылыс нысанын қабылдау және пайдалануға беру [23].

Қағидада көрсетілген анықтамаға сай, алғашқы мәліметтер деген – қазіргі нысандардың үй-жайларын (жекелеген бөліктерін) құру және реконструкция жасау жобаларын дайындауға тиісті материалдар [23].

Құрылысқа рұқсат алу процесін 9 негізгі кезеңге бөліп қарастыруға болады (Сурет 1), олар төмендегі суретте және оның түсіндірмесінде көрсетіледі.

Бірінші кезең. Құрылыс салушы құрылысты бастар алдында жергілікті атқарушы органнан (яғни сәулет бөлімінен) техникалық шарттарды және сәулет-жоспарлау тапсырмасын алу бойынша өтініш береді. Заңға сәйкес сәулет бөлімі тиісті коммуналдық кәсіпорындардан барлық қажетті техникалық шарттарды жинайды, сәулет-жоспарлау тапсырмасын дайындайды және өтініш берушіге осы құжат пен техникалық шарттарды бір пакетте береді.

Екінші кезең. Өтініш беруші негізгі жобаны әзірлеуді бастамас бұрын сәулет эскизін келісуі керек. Содан кейін өтініш беруші инженерлік желілерге қосылу жоспарларын (инженерлік коммуникацияларды жоспарланған орналастыру көрсетілген) техникалық шарттарды беретін коммуналдық кәсіпорындармен, сондай-ақ сәулет бөлімімен келісуі тиіс.

Үшінші кезең. Келесі қадам-аккредиттелген компания жүргізетін сәулет және инженерлік жобаларды кешенді сараптау.

Төртінші кезең. Аккредиттелген техникалық қадағалау ұйымдарымен шарт жасасу.

Бесінші кезең. Құрылыс жұмыстары басталар алдында, жоба келісілгеннен кейін өтініш беруші құрылыстың басталуы жайлы Мемлекеттік сәулет-құрылыс қадағалау басқармасына хабардар етуі тиіс.

Алтыншы кезең. Құрылыс кезінде суды бұру және сумен жабдықтау коммуналдық кәсіпорны инфрақұрылымға қосылу жолдарын тексеру және бекіту үшін объектіге тексеру жүргізеді.

Жетінші кезең. Құрылыс аяқталғаннан кейін өтініш беруші ғимаратқа техникалық паспорт алуы қажет (яғни ғимараттың техникалық сипаттамалары көрсетілген құжатты «Азаматтарға арналған үкімет» орталығына өтінім береді).

Сегізінші кезең. Өтініш беруші жұмыстың аяқталғаны туралы екі міндетті хабарлама береді: біреуі МСҚБ-ға, ал екіншісі сәулет бөліміне, аталған хабарламалар осы мекемелерде тіркеліп одан әрі сақталады.

Тоғызыншы кезең. Өтініш беруші ғимаратқа меншік құқығын тіркеу үшін құжаттарды «Азаматтарға арналған үкімет» үкіметтің құзырындағы мекемесіне жолдайды, олар төменде 1 суретке сәйкес, көрсетіледі.

Құрылыс басталар алдында		
<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> • техникалық шарттарды және сәулет-жоспарлау тапсырмасын алу • жергілікті атқарушы орган (әкімдік), коммунальдық кәсіпорындар 	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> • сәулет эскизін және инженерлік коммуникацияларға қосылу жоспарын келісу • жергілікті атқарушы орган (әкімдік), коммунальдық кәсіпорындар 	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> • жобалау құжаттамасының кешенді сараптамасын алу • лицензияланған жеке фирма
<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> • компанияны немесе құрылысты қадағалау жөніндегі маманды тарту • лицензияланған жеке фирма 	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасын құрылыстың басталғаны туралы хабардар ету • мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы (МСҚБ) 	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • тексеру жүргізу және сумен жабдықтау және су бұру жүйелеріне қосу сараптамасын алу • коммунальдық кәсіпорындар
<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> • техникалық паспортты беруге, техникалық паспортты тексеруге және алуға сұрау салу • "Азаматтарға арналған үкімет" орталығы 	<p>8</p> <ul style="list-style-type: none"> • сәулет бөлімінде және МСҚБ қабылдау актісін тіркеу • мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы 	<p>9</p> <ul style="list-style-type: none"> • меншік құқығын тіркеу • "Азаматтарға арналған үкімет" орталығы

1-сурет – құрылыстың бөлшектері

Ескерту ҚР ҰЭМ 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығы «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидалары» пайдаланылып, [23] қайнар көздің негізінде автормен құрастырылған.

ҚР АҚ-тің 244-бабымен көзделген стандарттар мен нормаларға сай, өз бетімен құрылыс салуды іске асырған тұлға, салынған құрылыс нысанына қатысты меншік құқығын ала алмайды. Осыған байланысты, аталған тұлға өз бетінше салынған құрылысқа билік етуге, яғни сату мен сыйға беру, жалға беру және өзге де мәмілелер жасайтын құқығы жоқ [5].

Сонымен бірге, ҚР АҚ-тің 244-бабының 2-тармағының 2-бөлігіне сай, өз бетімен салынған құрылыс нысаны оны жүзеге асырған тұлғаның есебінен бұзылуға жатады [5].

Осыған ұқсас норма Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 164-1 бабының 2-тармағымен де қарастырылған [24].

Яғни, ҚР АҚ-нің 244-бабының 1-тармағымен айқындалған шарттарға сай келетін өз бетінше салынған заңсыз құрылыс ҚР қолданыстағы заңнамасына сәйкес құрылыс салуды жүргізген тұлғаның есебінен бұзылуға тиіс [5]. Бұл заңсыз салынатын нысандарды мемлекеттік реттеудің заң бойынша басты тетігі болып саналады.

Бірақ, АҚ-тің 244-бабының 3-тармағына сай өз бетімен салынған құрылысқа оны жүзеге асырған тұлғаға қатысты меншік құқығы берілуі мүмкін, бірақ осы баптың 4-тармағына сай заңнамада көрсетілген тәртіппен коммуналдық меншікке де берілуі мүмкін екендігі көрсетілген [5].

ҚР қолданыстағы заңнамасымен өз бетінше салынған құрылыстарға қатысты қолданылатын жоғарыда аталған екі шара түрі – мәжбүрлеп бұзу немесе салынған құрылысты заңдастыру – өз бетімен салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеу тәсілдері болып табылады.

Негізінде, ғимараттар мен өзге де құрылыстарды салу елді мекендер аумағында жүзеге асырылуын ескере отырып, бұл жұмыста Заңның 24-ші, 25-ші мен 26-баптарын, яғни облыс, аудан және қала әкімшіліктерінің құрылыс, қала құрылысы және сәулет саласы бойынша құзыреттеріне тоқталып қарастырған жөн [22].

Заңның 24 бабына сәйкес, қарастырылып отырған салада мемлекеттік саясатты іске асыру мен белгіленген тәртіппен құрылыс жүріп жатқан (салынуы белгіленген) нысандар мен кешендердің мониторингін жүргізу облыс әкімдіктерінің негізгі құзыреттерінің бірі болып табылады [22].

Сонымен бірге, құрылыс объектілері сапасына сәулет-құрылыс қадағалауын және бақылауын іске асыру, осы құрылыс нысандарда сәулет-қала құрылысы тәртібін бұзушыларға Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық кодексінде қарастырылған әкімшілік ықпал ету іс-шараларын пайдалану да жергілікті атқарушы органның құрылыс, қала құрылысы және сәулет саласы бойынша қызметінің (мекемесінің) құзыретіне бекітілген.

Осыған сәйкес, ҚР ӘҚБК–нің 804 бабы 1-тармағының 21) тармақшасы бойынша, жергілікті атқарушы органның мемлекеттік құрылысты қадағалау және бақылау, құрылыс саласын реттейтін мекемелер өз бетінше салынған құрылыстарға жол берген немесе оны іске асырған заңды және жеке тұлғаларға қатысы бар Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодекстің 319 – заңсыз құрылыс бабына сай әкімшілік құқық бұзушылық жайлы хаттама толтырып бере алады [21].

ӘҚБК–нің 319 бабына сәйкес, құрылыс нысандарын жерге қатысты құқықсыз заңсыз құру – заңсыз құрылған немесе құрылып-тұрғызылып жатқан нысанасын мәжбүрлете отырып бұза отырып не онымен емес, жеке тұлғаларға – он бес, лауазымды адамдарға, шағын кәсіпкерлік субъектілеріне немесе коммерциялық емес ұйымдарға – отыз, орта кәсіпкерлік субъектілеріне – елу, ірі кәсіпкерлік субъектілеріне екі жүз айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде айыппұл салуға әкеп соғады [21].

Түсінгеніміздей, ӘҚБК–нің бекітілген стандарт пен нормалары сәулет-құрылыс саласын қадағалау және бақылау органдарының заңға сай емес құрылысқа қатысты әкімшілік құзыреттерін көрсете бекітеді.

ҚР қолданыстағы заңдарына сай, ҚР ӘҚБК–нің 319 бабымен қозғалған әкімшілік құқық бұзушылық жайлы іс сот органдарымен қаралады. Осы себепті, заңсыз құрылысқа жол берген тұлғаларды әкімшілік жауапкершілікке тартуға қатысты әкімшілік әрекет соттың оң шешімінің қабылданып, заңды күшіне енуімен жүзеге асады [21].

Заңсыз құрылысқа жол берген тұлғаларға қатысты салынатын әкімшілік айыппұл мен заңсыз салынған нысанды мәжбүрлеп бұзу шарасы өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеудің бірден бір тетігі болып табылады.

Бұдан бөлек, мемлекеттік сәулет-құрылыс қадағалау және бақылау мекемелерінің құзыретіне ӘҚБК–нің 320-бабы, яғни Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісінің және Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасының талаптарын бұзушылық фактілері бойынша әкімшілік құқық бұзушылық туралы хаттамасын толтыру да жатады [21].

Құрылыс пен құрылыс жүргізу процесіне қойылатын негізгі талаптар Заңның 68-бабымен айқындалады [22].

Аталған баптың 2-тармағына сәйкес, құрылыс жүргізуге (салуға) ниеті бар тұлға құрылыс жүргізуді бастамас бұрын алдымен жергілікті атқарушы органнан құрылыс нысаны салынатын жер телімін құқықтандыру туралы шешімді алуға тиіс [22].

Өз кезегінде, жер учаскесінің меншік иелері ҚР «Жер кодексінің» 64-бабы 1-тармағының 1) тармақшасына сәйкес жерді оның нысаналы мақсатына сай пайдалануға міндетті [24].

Осыған орай, құрылыс жұмыстарына рұқсат алу процесі қолданыстағы Заңнамаға сәйкес кезең-кезеңімен жүзеге асырылуы тиіс. Алайда, іс жүзінде көп жағдайда бұл қағида құрылыс жүргізушілермен сақталмайды деуге негіздер бар.

Іс жүзінде Заңның 68-бабы мен Қағиданың 15-тармағында көзделген құрылыс салу кезеңдері мен жер учаскесінің нысаналы мақсатын сақтамау, яғни оны өз бетінше заңсыз түрде өзгертіп, нысаналы мақсатпен көзделмеген басқа құрылыс түрін салу, үлестік қатысу арқылы құрылыс салуға қойылатын талаптарды бұза отырып, үлескерлердің ақшасын тиісті рұқсатты рәсімдемей тарту, бекітілген құрылыс жобаларын сақтамай одан ауытқушылықтарға жол беру секілді құқық бұзушылықтар құрылыс саласында көптеп кездеседі [22, 23].

Әдебиетке шолу нәтижесі бойынша және сауалнама жауаптарына сәйкес, Қазақстанда да және көптеген елдерде де заңсыз құрылыстардың шығыны мен ауқымы жағынан өзектісі болып үлестік құрылыстар саналады [7].

Сол себепті, үлестік құрылыс нысандарының санын анықтауда, негізгі ақпаратқа шолу қажет. Осылайша, төменде көрсетілген кестеде сәйкесінше нысандардың қысқаша мағлұматтары бар.

Кесте 1 – Қазақстан Республикасындағы үлестік құрылыс объектілері саны (2021 жылғы 10 желтоқсан күніне)

Ортақ құрылыс нысандардың саны	524
Құрылыс жүріп жатқан	197
Аяқталған	327
ЖАО рұқсаты алынған нысандар саны	94
Құрылыс жүріп жатқан	13
Аяқталған	81
«ҚТК» кепілдігі бар нысандар саны	131
Құрылыс жүріп жатқан	59
Аяқталған	72
Екінші деңгейделік банктердің қатысуымен нысандар саны	299
Құрылыс жүріп жатқан	125
Аяқталған	174
Ескертпе кесте автормен Қазақстандық тұрғын үй компаниясы ақпараттарына сәйкес құрастырылған [9]	

Бұл ақпаратқа сүйенсек, салынып жатқан ортақ құрылыс объектілерінің бәрінен тек 94-і немесе 17,3 %-ы ғана ЖАО-дан рұқсат алғандары. Бұл дегеніміз көрсеткіштің 1/5 объектілер. Аяқталған нысандар саны жалпы санның 62 %-ын құрайды.

Жоғарыда көрсетілгендей, банктердің де ортақ құрылыс нысандарында үлесі мол. 300-ге жуық нысандар банктер арқылы жұмыс жүргізеді. Бұл дегеніміз банктердің өздігінен құрылыс салу немесе ортақ құрылыс салу мәселелері бойынша септігі теріс не оң жақтары бейнеленуде. Осыған орай, ұсыныс ретінде «ҚТК» басшының орынбасары О. Салықовтың мәліметінше, банктерді де мәселені шешу жолында, келісімшарттарды кіреберістен-ақ тексерсе, алақол құрылысшыларды жоқ қылуға болады [25].

Нысандардың басым көпшілігі Нұр-Сұлтан (74) және Алматы (101) қалаларында. Қалғандары, аз мөлшерде Қостанай, Шымкент, Маңғыстау, Атырау, Ақтөбе өңірлерінде.

Сонымен қатар құрылыс саласында құқық бұзушылар саны жылдан жылға артуда. Олардың ішінде үлестік құрылыс объектілерінің бұзушылықтары барлар 72 болса олардың құрылыс салушылары жалпы саны 68. Бұл жерде бір нысан бір құрылысшы нұсқасы тұспа тұс, және алаяқтық асыру мақсатында жеке заңды тұлға ашу көрінісі бар. Нысандар: Ақтөбе, Атырау, Шымкент пен Нұр-Сұлтан өңірлерінде. Ең көбісі – 50 нысан Нұр-Сұлтан қаласында орналасқан.

Осыған орай, жоғарыда айтылған нысандардың орналасуы бойынша жергілікті атқарушы органдар құрылыстарды қайта қалпына келтіру жұмыстарын жандандыруы тиіс. Бұл бағытта жасалып жатқан жұмыстардың келесідей түрлері бар: сот арқылы алақор құрылысшыны аяқтауға міндеттеу, ЖАО өз қаражаты есебінен құрылысты аяқтау, басқа мердігер ұйымды тарту жолдарын іздестіру мен мемлекеттік бағдарламаға өзгеріс енгізу арқылы қаржыландыру. Соңғы шешім бойынша Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігімен белгілі жұмыстар атқарылуда, оның ішінде: 2 мыңнан үлесшілері бар 7 тұрғын-үй кешендері қолданысқа енгізілді [26].

Бұған дейін мемлекет аумағында Қазақстан Республикасының қала құрылысы, сәулет және құрылыс саласындағы қолданыстағы заңнамасының

нормаларына қайшы құрылыстар тұтастай алғанда заңсыз құрылыс санатына жатқызылатындығы айтылды.

Осыған байланысты, ҚР Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы кодексмен заңсыз құрылыс үшін арнайы жауапкершілік түрі көзделген.

Яғни, ҚР әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңы құрылыс саласында жіберілген заң бұзушылықтар үшін көзделетін мәжбүрлеу шаралары қатарынан арнайы заңсыз құрылыс түрін бөліп қарастырып, оған да сәйкесінше мәжбүрлеу шарасын белгілеген [21].

Мысалға, 2016 жылы соттармен заңсыз құрылыс санаты бойынша 219 іс қарастырылып, соған қатысты 149 іс сот шешімдерімен қанағаттандырылған болса, 2017 жылы 258 іс қаралып, 158-і қанағаттандырылған, ал 2018 жылы соттармен қаралған 302 істің 123-і бойынша қанағаттандыру туралы шешімдер шығарылған [27]. Яғни бұл жерде соттармен ӨБСҚ-тарды мәжбүрлеп бұзуға жіберу туралы шешімдер қабылданған.

Аталған мәселе бойынша 2016-2018 жж. статистика төмендегі 2-суретте көрсетілген:



2-сурет – соттармен қаралған азаматтық істер

Ескертпе диаграмма [27] қайнар көздің негізінде автормен құрастырылған

Көрсетілген диаграммадан ҚР АҚ 244-бабы бойынша қаралған азаматтық істер 2016 жылмен салыстырғанда 2017 жылы 16 %-ға, 2018 жылы 28 %-ға өскенін байқауға болады. Сонымен бірге бұндай оң динамиканы қаралған істер бойынша ӨБСҚ нысандарын мәжбүрлеп бұзу шарасының қолданылу тәжірибесіне қатысты да байқауға болады [5].

Сонымен бірге, көрсетілген диаграммадағы мәліметтерді өңірлер бөлінісінде анықтау және 2021 жылдың I-жарты жылдығын қоса алғанда 2019-2021 жж. аралығындағы динамиканы да анықтау мақсатында өңірлердің ЖАО-на хат жолданып ақпарат сұратылды. Аталған сұраным хаттың жолдануы бір жағынан ӨБСҚ-ға қатысты мәжбүрлеу шараларының қолданылу тәжірибелеріне талдау жүргізуді де көздеді.

Осыған байланысты, келіп түскен мәліметтер төмендегі кестеде көрсетілген (2-кесте).

Кесте 2 – ӨБСҚ-ға қатысты мәжбүрлеу шараларының саны

Өңір	2019ж.	2020ж.	2021ж.	Барлығы
Нұр-Сұлтан қаласы	71	3	6	80
Алматы қаласы	59	10	17	86
Ақтөбе облысы	1	-	4	5
БҚО	3	3	8	14
Қостанай облысы	2	-	3	5
Қызылорда облысы	2	-	1	3
Жамбыл облысы	5	6	6	17
Маңғыстау облысы	17	4	6	27
Барлығы:	160	26	51	237
Ескертпе кесте ҚР БПҚСАЕК-деректері пайдаланыла отырып, автормен құрастырылды [2]				

Яғни соттармен 2019-2021 жылдары аралығында заңсыз құрылыс бойынша өңірлер бөлінісінде барлығы 237 азаматтық істер қаралған.

ЖАО-мен ұсынылған және кестелердегі мәліметтерді өңірлер бөлінісінде түсіндірер болсақ, Нұр-Сұлтан қаласының соттарымен 2019-2021 жылдары аралығында заңсыз салынған нысандар бойынша 80 азаматтық іс қаралып, оның 77-і қанағаттандырылған, ал 3 іс қанағаттандырылуысыз қалдырылған.

Көріп отырғанымыздай, іс жүзінде ҚР АҚ 244-бабымен көзделген шаралар мен ӘҚБК-нің 319 бабының (онда көзделген мәжбүрлеу шараларын) өңірлердің мамандандырылған-ауданаралық әкімшілік соттарымен қолдану тәжірибесі бірдей және сәйкес болып табылмайды [5]. Керісінше, көп жағдайда соттармен ұқсас жағдайларда әр түрлі шешімдер қабылданған, алайда олардың арасында жиі түрде қарама-қайшы келетін түсініктер пайда болады. Сол себепті, мемлекет үшін оң шешімін тапқан істер, соның ішінде, заңсыз тұрғызылған ғимараттарды бұзу үлгілерін ескеру қажет.

Оның ішінде талап қоюшылардың талаптары қанағаттандырылып, құрылыс нысандарын мәжбүрлеп бұзуға жіберу туралы қабылданған шешімдер саны бойынша ақпарат келесі кестеде келтірілген (3-кесте).

Кесте 3 – өңірлер бойынша нысандары бұзуға жіберу туралы шешімдер

Өңір	2019ж.	2020ж.	2021ж.	Барлығы
Нұр-Сұлтан қаласы	68	3	6	77
Алматы қаласы	3	1	-	4
Ақтөбе облысы	-	-	-	-
БҚО	-	-	1	1
Қостанай облысы	-	-	-	-
Қызылорда облысы	2	-	1	3
3-кестенің жалғасы				
Жамбыл облысы	1	-	-	1
Маңғыстау облысы	1	2	-	3
Барлығы:	75	6	8	89
Ескертпе кесте ҚР БПҚСАЕК-деректері пайдаланыла отырып, автормен құрастырылды [3]				

Сонымен қатар, магистрлік жобаны әзірлеу барысында келтірілген сот шешімдері және іс жүзінде орын алған бірқатар кейстер қаралып, зерттелді.

Кейстерді қарау нәтижесі бойынша әрбір үлестік жүйе негізінде салынған даулы құрылыстар бойынша құрылыс салушылармен жоғарыда көрсетілген бірнеше құқық бұзушылықтар бір мезетте орын алатындығы анықталды.

Сот шешімдерін талдау барысында соттармен көбіне-көп негізгі құрылысқа жапсарлас салынған құрылыстар мәжбүрлеп бұзуға жатқызылатындығы анықталып отыр.

Мысалға, Ақтау қаласының № 2 сотының 2021 жылғы 17 мамырдағы № 4711-21-00-2/705 шешіміне сәйкес, талап арыз негізінде жауапкер жеке тұлғамен көпқабатты тұрғын-үйде ортақ меншік болып табылатын баспалдақ алаңында қойма үшін салынған қоршау түріндегі ӨБСҚ мәжбүрлеп бұзуға жатқызылған.

Ақтау қаласының № 2 сотының 2020 жылғы 14 тамыздағы № 4711-20-00-2/2832 шешіміне сәйкес, жеке тұлғамен жүзеге асырылған әрі жолдың жүретін бөлігін қоршау түріндегі ӨБСҚ-та мәжбүрлеп бұзуға жатқызылған.

Осы секілді жапсарлас құрылысты мәжбүрлеп бұзуға жіберу туралы шешім Ақтау қаласы № 2 сотының 2021 жылғы 19 сәуірдегі № 4711-20-00-2/5341 шешімінде де бекітілген.

Тәжірибеден белгілі болып отырғандай, сот шешімдерінің басым көпшілігінде үлестік негіздегі көпқабатты тұрғын-үй құрылыстары көбіне-көп мәжбүрлеп бұзуға жіберілмейді, керісінше құжаттарын заңдастыру қажеттігі туралы шешімдер қабылданады.

Мысалға, Маңғыстау облысының экономикалық ауданаралық сотының 2019 жылғы 26 ақпандағы №4712-18-00-2/3761 шешімі бойынша, талап қоюшы болып табылатын «Ақтау қалалық қала құрылысы және сәулет бөлімі» мемлекеттік мекемесінің жауапкерлерге қойылған заңсыз салынған құрылысты бұзу туралы талабы сотпен қанағаттандырусыз қалдырылған.

Сот шешімінде көрсетілген істің мәніне сәйкес, талап қоюшы Ақтау қаласы аумағында салынып жатырған тұрғын үй құрылыстарына мониторинг жүргізу барысында жауапкерлермен салынып жатырған тұрғын үйдің эскиздік жобадан ауытқып, жоба бойынша 5 (бес) қабатты болуы қажет тұрғын үйдің орнына 6 (алты) қабатты құрылыс жүргізіліп жатырғандығын, үлескерлік құрылыс жайлы заңнама да талаптары өрескел бұзылып, үлескерлерден қаражат тарту жергілікті атқарушы органның тиісті рұқсатынсыз яғни заңсыз түрде жүзеге асырылып жатырғандығын анықтаған.

Келтірілген сот шешімдеріне сәйкес көпқабатты тұрғын-үй құрылысын жүргізуші жауапкер мекеме тұрғын-үй құрылысын ҚР қолданыстағы заңнамасында көзделген рұқсат құжаттарының оның ішінде жобалау-сметалық құжаттарын қоса алғанда және үлескерлік құрылыс жайлы заңнамасының да талаптарын өрескел бұзып, үлескерлерден қаражат тарту үшін жергілікті атқарушы органның тиісті рұқсат рәсімдемей жүзеге асырған.

Сонымен бірге, жоғарыда аталған сот шешімдерінде көрсетілген істің мәніне сәйкес, құрылыс салушы жауапкер мекеме жоғарыда айтылған үлескерлердің қаражатын заңсыз тарту мен бекітілген құрылыс жобаларынан ауытқу сынды заңбұзушылықтардан бөлек құрылыс салынып жатырған жер

учаскесінің нысаналы мақсатына өз бетінше өзгеріс енгізген. Яғни бастапқыда аталған жер учаскесі құрылыс салушы тұлғаға әкімшілік ғимаратын салу нысаналы мақсатымен берілген, алайда жер иесі – құрылыс салушы тұлға жердің нысаналы мақсатын сақтамай әкімшілік ғимарат құрылысымен қатар үлескерлердің қаражатын тарта отырып, қабаты көп тұрғын-үй нысандарын құруды бастап кеткен.

Сот шешімдері бойынша сот орын алған жағдайды, атап айтқанда мемлекеттік органдармен құрылыс салушы тарапынан жіберілген заңбұзушылықтар анықталған кезде 50 үлескер тұрғын-үй құрылысына қаражаттарын салып қойғандығын және салынып жатырған тұрғын үйдің жер учаскесінің бастапқы мақсатын сай болмаса да жалпы алғанда қаланың тұрғын үйлер зонасында салынып жатырғандығын ескере келе, талап қоюшы «Ақтау қалалық қала құрылысы және сәулет бөлімі» мемлекеттік мекемесінің негізді талаптарын қанағаттандырудан бас тартып, Ақтау қаласының әкімдігін жер учаскесінің нысаналы мақсатын орын алған жағдайға сәйкес етіп беру туралы шешім шығарған.

Сонымен бірге, келтірілген сот шешімдердегі азаматтық іске сәйкес құрылыс салушымен жер учаскесінің бастапқы нысаналы мақсатын сақтамау мен үлескерлердің қаражатын заңсыз тарту фактілері орын алған. Алайда, бұл жағдайда да сот өзіне ҚР Конституциясымен берілген құзыреттері шегінде ЖАО-ның талаптарын қанағаттандырусыз қалдырып, негізінен құрылысы басталып кеткен тұрғын-үйге қаражат салып қойған үлескерлердің құқықтары мен мүдделерін ескере отырып шешім шығарған.

Өз кезегінде жер учаскесінің нысаналы мақсатының сақталуын қамтамасыз етпей, оны заңсыз түрде өзгерту елді мекеннің бас жоспары мен бірге егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларының да жоспардан тыс мәжбүрлі түрде өзгеруіне әкеліп соғады.

Мысалға, Маңғыстау облысының орталығы Ақтау қаласының егжей-тегжейлі жоспарлау-жобасы 2014 жылы бекітілген. Осыған байланысты, 16-шы шағын ауданда барлығы 7 көпқабатты үй, атап айтқанда 2 алты (6) қабатты және бес (5) 5 қабатты тұрғын-үйлер мен бір (1) орта мектеп пен бір (1) балабақша болуы тиіс еді (3 қосымша) [28].

Алайда, қазіргі таңдағы жағдай бойынша биіктігі алты (6) қабаттан бастап, 17 қабатқа дейінгі 53 тұрғын-үйлер құрылысы салынып қойған болса, тағы 3 көпқабатты тұрғын-үй құрылысы салынуда. Орын алған жағдайға сәйкес егжей-тегжейлі жоспарлау жобасынан ауытқушылық 90 %-ды құрайды [29].

Ал бұл орын алған жағдай, яғни егжей-тегжейлі жоспарлау-жобасының сақталмай бұзылуы және нәтижесіндегі жоспарсыз құрылыстар Ақтау қаласының оның ішінде 16-шағынаудан тұрғындарының наразылығын тудыртуда. Өз кезегінде бұндай наразылық көңіл күйлер халықтың билікке деген сенімінің төмендеуіне алып келеді [30].

Айта кету керек, тек осы шағынаудандарың (16-19) егжей-тегжейлі жоспарлау жобасын әзірлеуге мемлекет бюджетінен 2013 жылы 31 млн. теңге қаражат бөлінген [31].

«Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңының 47 бабының 1-тармағы бойынша, елді мекендердің аймақтарын абаттандыру және соған құрылыс нысандарын дамыту көзделген тәртіп арқылы бекітілген бас жоспарлар боцынша іске асырылады [22].

Бұл стандарт барлық мемлекеттік мекемелермен қатар заңды және жеке тұлғаларға да бірдей міндет болып табылады.

Аталған баптың 2-тармағына сәйкес бас жоспарлар өз кезегінде ауылды, кентті, қаланы немесе одан бөлек те қоныстарды дамытуды кешенді түрде жоспарлауды көздейтін және аймақты дамытудың бекітілген негізгі-бас схемасы мен аумақтардың қала құрылысын жоспарлаудың жалпылау сызбалары бойынша дайындалатын басты қалалық құрылыс құжаты болып есептелінеді [22].

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығымен бекітілген «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларының» 6-тармағына сәйкес, елді-мекендерді дамытуды кешенді жоспарлауды анықтайтын басты қала құрылыстарының құжаты болып аумақтың бекітілген бас жоспары табылады [23].

Аталғандардан елді мекеннің бас жоспарының өте маңызды екендігін, әрі оның іс жүзінде қатаң сақталуы әлеуметтік нысандар мен басқа да өмір сүру нысандарының қалыпты жұмыс істеуіне, елді-мекеннің дамыған инфрақұрылым мен оған қол жетімділік тұрғысынан алғанда заман талабына сай дамуына және тұрғындардың өмір сүруіне дер кезінде қолайлы жағдай жасалып отырудың кепілі екендігін түсінеміз.

Осыған дейін ӨБСҚ-дың зияны жағынан ең ауқымдысы үлестік құрылыстар екендігі айтылған болатын. Ал жоғарыда келтірілген деректерден байқауға болатындай, үлестік негізде тұрғын-үй құрылыстарын салу түріндегі ӨБСҚ-лар негізінен жер учаскесінің нысаналы мақсатын, сәйкесінше елді-мекеннің бас жоспары мен егжей-тегжейлі жоспарлау-жобасын да бұзумен тікелей байланысты.

Осы орайда, зерттеу тақырыбының аясында ӨБСҚ-дың ағымдағы жағдайы мен оның туындау себебін анықтауда фокус-топ болып есептелінетін сәулет-құрылыс бақылау және құрылыс саласының мамандарынан сарапшылық пікірлерін білу маңызды болды.

Жалпы сауалнама, өзекті проблеманың шығу себебін анықтаудағы бірден-бір тиімді құралы ретінде белгілі. Сауалнама алу арқылы зерттеліп отырған заңсыз тұрғын-үй мәселелерінің маңыздылығын анықтадық.

Сауалнама нәтижелері бойынша респонденттердің 98 %-ы яғни 50 сарапшы өз бетінше заңсыз құрылыстардың өңірлердегі мәселелі сұрақтардың бірі екендігін атап, орын алатындығы жайлы ескерген (3-сурет).

Яғни бұл дегеніміз респонденттердің басым пікірінше құрылыс саласында заңға қайшы әрекетке алдын ала мақсатты түрде барады деген тұжырым.

Осыған ұқсас көзқарас заңгер ғалым Р.А. Кенжебаевтың өзінің мақаласында кәсіпкер-құрылысшылардың қасақана заң бұзушылыққа баратыны туралы айтады [32].

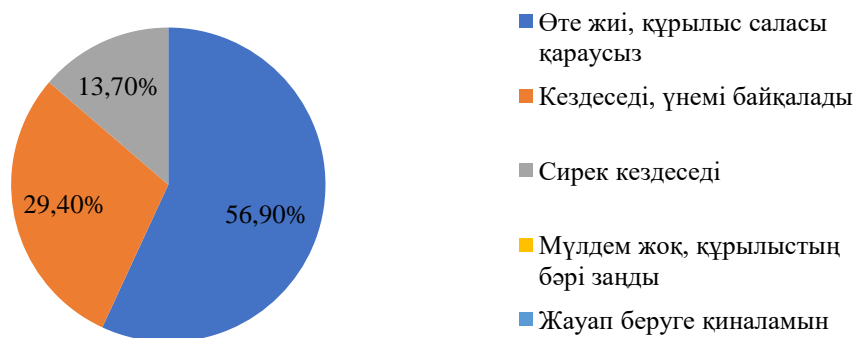
Сіздің өңірде, заңсыз өз бетінше құрылыс жүргізу мәселесі бар ма?



3-сурет – өз бетінше құрылыстың мәселесі
Ескертпе – сауалнаманың екінші сұрағы, автормен құрастырылған

Орын алған заңсыз құрылыс жүргізу фактілерінің, қаншалықты жиі кездестіні туралы сұрақ қойылған. Сарапшылардың, сала иегерлері ретінде, 56,9 %-ы өз бетінше құрылыс жүргізу жиі кездесетіндігін айқындаған. Бұл сөздерді, жоғарыда көрсетілген статистикалық талдау растайды. Қалған 29,4 % бен 13,7 % респондент, заңсыз құрылыс фактілердің сирек болса да, бірақ тәжірибе жүзінде кездесетіні жайлы атап өтті (4-сурет).

Иә болса, бұл мәселе қаншалықты жиі орын алады?

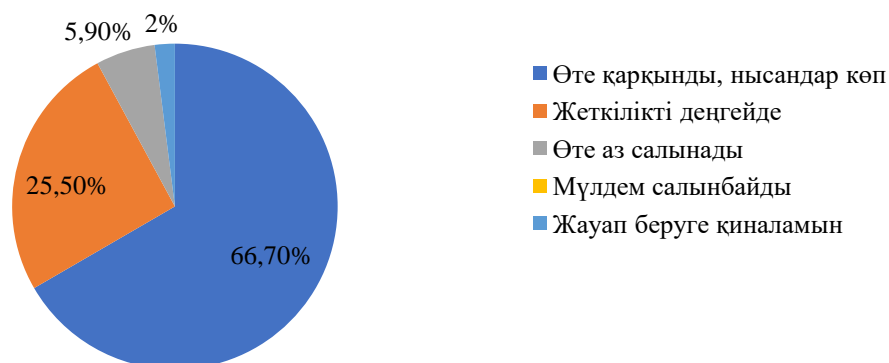


4-сурет – заңсыз құрылыс жүргізу фактілері
Ескертпе – сауалнаманың үшінші сұрағы, автормен құрастырылған

Сонымен бірге, өңірлерде жүріп жатқан көппәтерлі тұрғын-үй құрылысының даму деңгейін анықтауда, сәйкесінше сұрақ қойылған. Нәтижесі бойынша, сарапшылар басым көпшілігі немесе 66,7 %-ы, салынып жатқан нысандар саны және оның қарқындылығын жоғары көрсеткішпен бағалайды. Мүлдем құрылыс жүріп жатқан жоқ деп жауап бергендер жоқ. Алайда, 3

сарапшы немесе респонденттердің 5,9 %-ы тұрғын-үйлердің жеткіліксіз салынатынын көрсеткен (5-сурет).

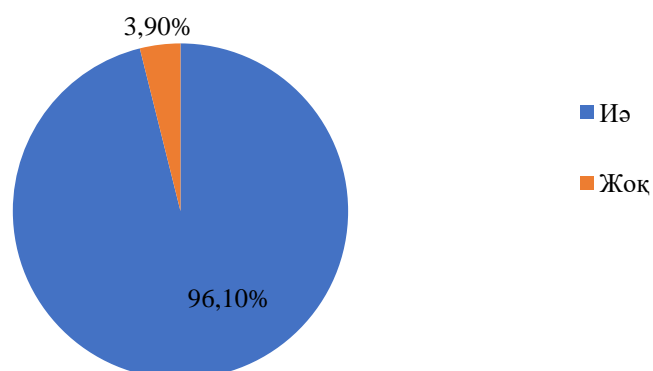
Сіздің елді мекенде көп пәтерлі тұрғын үй құрылысы қаншалықты қарқынды жүріп жатыр?



5-сурет – көп пәтерлі тұрғын үйдің даму деңгейі
Ескертпе – сауалнаманың төртінші сұрағы, автормен құрастырылған

Оған қоса, өңірлерде жүріп жатқан тұрғын-үйлердің қанша шамасы ортақ үлескер келесімі арқылы салынуын анықтау қажеттілігі бар. Респонденттердің басым көпшілігі 96,1 %-ы белгілегендей, үлескерлік тұрғын-үйлер әлі күнге дейін сұранысқа ие екендігі анықталды (5-сурет).

Сіздің елді мекенде ортақ үлескер келісімі бойынша үйлер құрылды ма?

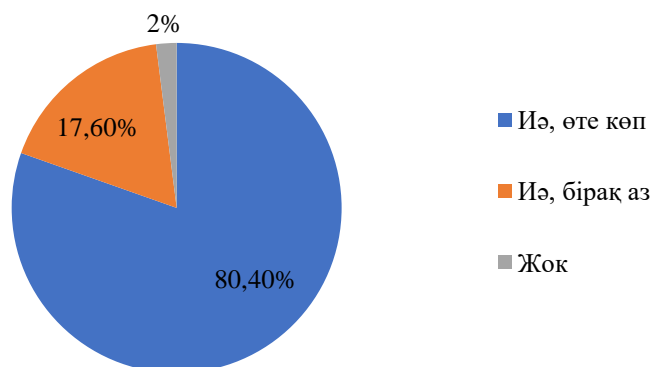


6-сурет – үлестік құрылыс туралы
Ескертпе – сауалнаманың бесінші сұрағы, автормен құрастырылған

Сарапшылардың айтуынша, бұндай үлескерлік тұрғын-үй нысандарының басым көпшілігінде проблемалар туындауда. Осылайша, респонденттердің 80,4 %-ы мәселелердің өзекті екенін көрсетуде. Бұл дегеніміз, аталмыш ӨБСҚ нысандарының дәл осы тұрғыда, үлестік ортақ баспана құрумен сәйкес кездесетінін айқындайды (6-сурет). Түйінделе келе, екі сұрақтың себеп-

салдарлық байланысы байқалады. Қалған 17,6 % жауап беруші мәселенің сирек кездесетіні жайлы атап өтсе, 1 сарапшы бұндай проблема жоқ дейді.

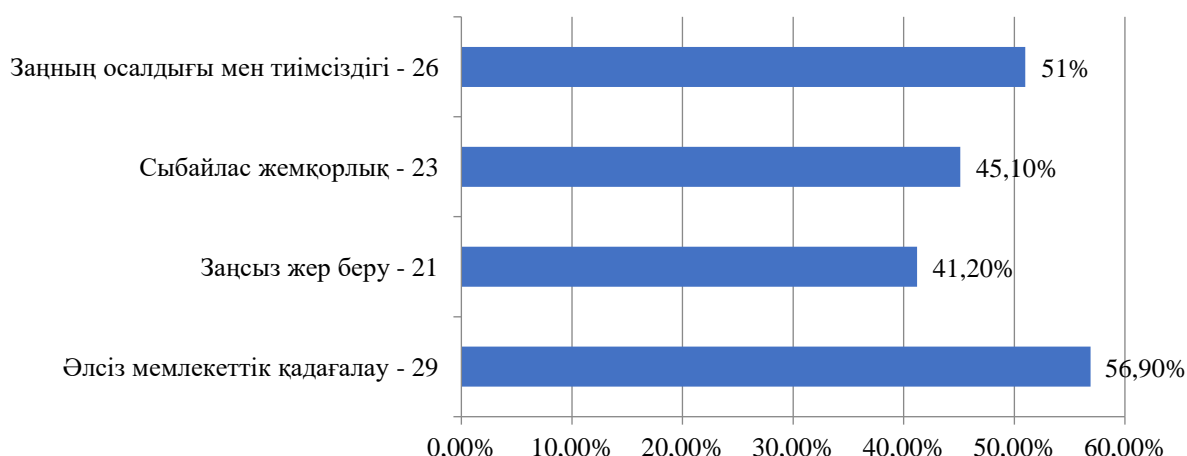
Сіздің елді мекенде ортақ үлескер келісімі арқылы салынған тұрғын үйлер бойынша проблемар кездесеті ме?



7-сурет – үлестік құрылыстың проблемасы
Ескертпе – сауалнаманың алтыншы сұрағы, автормен құрастырылған

Сонымен қатар, негізі сұрақтардың бірі болып, сарапшылардың ӨБСҚ бойынша тұрғын-үйлерді салу мәселесін туындататын себептер сұралды. Осылайша, 8-суретте көрсетілгендей, 29 респондент немесе 56,9 %-ы әлсіз мемлекеттік қадағалау салдарынан ӨБСҚ жүретінін атап өткен. Оған қоса, жауап берушілердің 51 %-ы заңның осалдығы мен тиімсіздігін белгіленген (8-сурет).

Сіздің ойыңызша, өз бетінше тұрғын үй салу мәселесін туындататын себеп қандай?



8-сурет – ӨБСҚ-дың себептері
Ескертпе – сауалнаманың жетінші сұрағы, автормен құрастырылған

Осы екі сұраққа орай, олардың арасында да байланыс бар екенін айқындаймыз. Басқаша айтқанда, Заңда белгіленген тәртіппен, сәулет және қала

құрылысын қадағалаушы органдардың механизмдері жетілдірілмеген. Жұмыстың басқа да талдау нәтижелері бойынша, қадағалаушы органдардың заңнамамен белгіленген тәртіппен айыппұл мөлшері жеткіліксіз екені туындайды. Және де, сот отырысының қорытындылары бойынша, жерді мақсатылы емес пайдалануы да тек аз мөлшердегі айыппұлмен жазаланады. Ал олардың статистикасы төменде, 10 және 11 суреттерде көрсетілген. Респонденттердің 41,2 %-ы мен 45,1 %-ы ӨБСҚ-қа түрткі сәйкесінше заңсыз жер беру мен сыбайлас жемқорлық болатынын белгілеген. Осы орайда, қайта жер қатынастарын реттеу және оны қадағалау мәселесі көтерілуде.

Жоғарыда қарастырылған сұрақтарға түйіндеме жасай отырып, сарапшылардан басты сұрақтардың біріне жауап алынды – ортақ үлестік тұрғын үйдің заңсыз құрылысымен қалай күресуге болады? Респонденттердің 51-ының айтуынша, үлестік ортақ үй салу заңнамасындағы тетіктерін түзету қажет. Бұл дегеніміз, жоғары Кодекстер мен олардан туындайтын байланыстық актілерге өзгерістер енгізу. Жауап берушілердің 47,1 %-ы үлескерлер мен құрылысшы арасындағы қарым қатынастағы мемлекеттік реттеу қажеттігін атап өткен (9-сурет).

Сіздің ойыңызша, ортақ үлестік тұрғын үйдің заңсыз құрылысымен қалай күресуге болады?

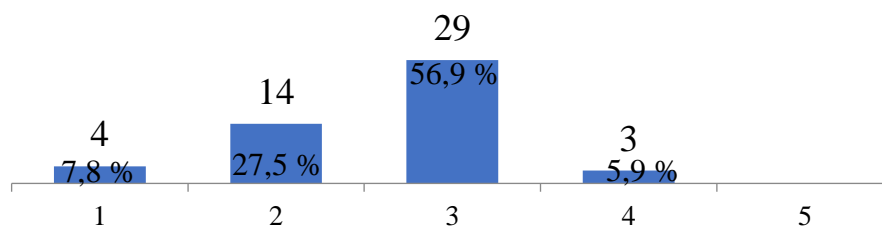


9-сурет – үлестік құрылыстың алдын алу шаралары
Ескертпе – сауалнаманың сегізінші сұрағы, автормен құрастырылған

21 сарапшы жаза беру механизмдерін қатайту туралы, айыппұл мөлшерлемерді ұлғайту арқылы ӨБСҚ-пен күресуге болатынын белгіледі. Ал, 17 сарапшы немесе респонденттердің 33,3 %-ы, ортақ үлестік түрде баспана құрылысының үрдісін ашық және айқын түрде жүргізу қажеттігін ескерген.

Қорытындылай келе сарапшылар, Қазақстан Республикасында үлестік тұрғын үй саласына баға берді (1-ден 5-ке дейін деңгейде). 10-суретте көрсетілгендей сарапшылардың 92 %-ы орташа не төмен деңгейде бағалайды.

Қазақстан Республикасында үлестік тұрғын үй салу жағдайын қалай бағалайсыз?

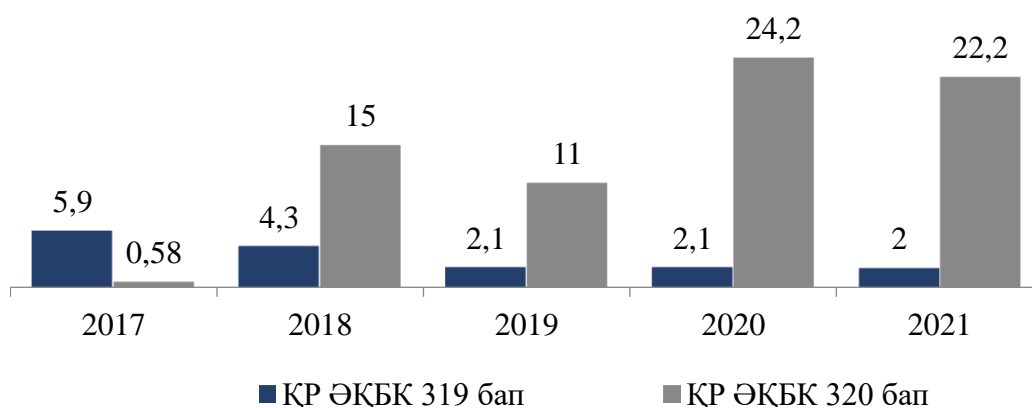


10-сурет – ҚР үлестік тұрғын үй жағдайы

Ескертпе – сауалнаманың соңғы сұрағы, автормен құрастырылған

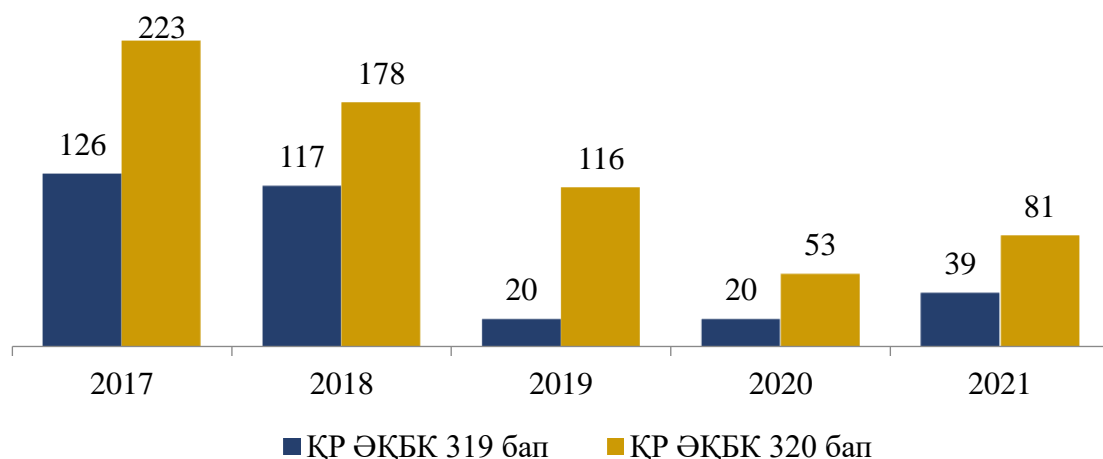
Оған қоса, құқық бұзушылық және заңға қайшы әрекет жасаудан туындайтын қосымша әкімшілік және қаржылық шығындарды ескеру қажет. ҚР ҚСАЕАК-мен қарастырылған нормалар арқылы, қазіргі таңда жұмыстар жүргізілуде.

Айта кетсек, өз бетінше салынған заңсыз құрылыс санатына жатқызылатын үлестік құрылыс бағыты бойынша құқық бұзушыларға қатысты салынған айыппұл көлемін анықтау мақсатында ҚР ҚСАЕАК сұраным хат жолданды. ҚР ҚСАЕАК алынған ақпаратқа сәйкес, 2017-2021 жж. аралығында ҚР ӘҚБК-нің 320 бабы бойынша барлығы 651 әкімшілік құқық бұзушылық тіркеліп, салынған айыппұлдар көлемі 73 млн. 632 мың 745 теңгені құраса, 319 бабы бойынша 322 әкімшілік құқық бұзушылық тіркеліп, салынған айыппұлдар көлемі 20 млн. 302 мың 895 теңгені құраған. Бұл мәліметтер жылдар бойынша бөлінісімен төмендегі диаграммаларда келтірілген (Сурет 11, 12).



11-сурет – 2017-2021 жж. аралығында ҚР ӘҚБК 319, 320 баптары бойынша салынған айыппұлдардың сомасы

Ескертпе – ҚР ҚСАЕАК ақпараттар негізінде автормен құрастырылған



12-сурет – 2017-2021 жж. аралығында ҚР ӘҚБК 319, 320 баптары бойынша тіркелген әкімшілік құқық бұзушылықтар саны
Ескертпе – ҚР ҚСАЕАК ақпараттар негізінде автормен құрастырылған

12-суретте көрініп тұрғандай, есептік кезеңде ҚР ӘҚБК 319, 320 баптары бойынша тіркелген әкімшілік құқық бұзушылықтар саны 2019 және 2020 жылдары азайған. Бұл Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 26 желтоқсандағы № 229 Жарлығының қабылдануымен байланысты деуге негіздер бар.

Қазіргі таңда еліміздің барлық өңірлерінде үлескерлердің қаражатын тарту арқылы құрылыс нысандары бой көтеруде. Бірақ кейбір құрылыс салушылар үлескерлердің қаражатын тарту үшін үлескерлік құрылыс жайлы заңнамада көзделген рұқсат алу рәсімінен өтпейді.

Қазақстан Республикасының сәулет, қалақұрылысы және құрылыс саласының заңнамасын зерттеуден анықтағанымыздай өз бетінше салынған құрылысқа жол берген тұлғаларға қатысты салынатын әкімшілік айыппұл мен заңсыз салынған нысанды мәжбүрлеп бұзу шарасы өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеудің бірден бір тетігі болып табылатыны анықталды [22].

Өз кезегінде, ашық дерек көздерге зерттеу жүргізу мен сарапшылардың арасында жүргізілген сауалнама нәтижелері бойынша өз бетінше салынған құрылыстарды мемлекеттік реттеуге бағытталған, ҚР «Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы» кодексінің 319, 320 және 339 баптарымен көзделген қолданыстағы жауапкершілік түрлерінің өз бетінше салынатын құрылыстардың алдын алу мен оны реттеуде жеткіліксіз екендігі анықталды [21].

Мысалға, ҚР «Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы» кодексінің 320 бабының 1-тармағына сай, «құрылысты салушылардың, өкілетті құрылыс компанияларының Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу жайлы заңнамалық актісі талаптарын, соның ішінде ашылуға жататын ақпараттың мазмұнына, сондай-ақ оны тарату тәртібіне қойылатын талаптарды бұзуы не құрылыс салушының, уәкілетті компанияның дәл емес, толық емес немесе анық емес ақпаратты таратуы – заңды тұлғаларға үш жүз айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде айыппұл салуға алып келеді» [21]. Бұл нормамен

үлескерлер қаражатын тиісті рұқсатсыз, яғни заңсыз тарту әрекеті үшін де жауапкершілік меңзелген.

2022 жылға бекітілген АЕК көлемі 3 060 теңгені құрайды. Осы ретте, ҚР ӘҚБК 320-бабының 1-тармағымен қолданылатын ең жоғарғы айыппұл көлемі 918 мың теңгені құрайды.

Демек, ҚР қолданыстағы заңнамасына сәйкес үлестік құрылысқа үлескерлер қаражатын заңсыз тарту үшін көзделетін ең ауыр ықпал ету шарасы (жауапкершілік түрі) 300 АЕК көлемінде болмақ.

ҚР ӘҚБК 320-бабының 2-тармағымен, құрылысшының, уәкілетті компанияның астананың, республикалық маңызы бар қаланың, облыстық маңызы бар қалалардың, аудандардың жергілікті органына Қазақстан Республикасының заңдарында бекітілген деректер мен есептілікті ұсынбауы не солардың нақтылай емес мағлұматтар мен есептілікті, сол сияқты инжинирингтік компанияның пәтері көп тұрғын-үй құрылысының барысына бақылау жүргізу қорытындысы туралы нақты емес немесе толық емес есепті ұсынуы – заңды тұлғаларға үш жүз айлық есептік көрсеткіш есебінде айыппұл салуға алып келеді [21].

ҚР ӘҚБК 320-бабының 3-тармағымен, жоғарыда айтылған тармақтарының бөліктерінде қарастырылған, әкімшілік жаза қолданылғаннан соң бір жыл айналасында қайта жасаған әрекеттер (әрекетсіздік), және сол секілді осы баптың бірінші және екінші бөлігінде қарастырылған, әкімшілік жауаптылыққа тартуына алып келген бұзушылықтарды жойдырмау – үлескерлердің қаражатын тартуға рұқсаттың пайдалануын үш айға дейін уақытқа тоқтатуға алып келетіндігі қарастырылған [21].

Алайда, іс жүзінде үлестік құрылысты үлескерлердің қаражатын тартуға тиісті рұқсатты рәсімдемей жүзеге асырушы тұлғалар көптеп кездеседі [33].

Сондықтан, құрылысты үлескерлердің қаражатын тартуға тиісті рұқсатты рәсімдемей жүргізген және ҚР ӘҚБК-нің 320-бабының 1-тармағымен жауапкершілікке тартылған тұлға айыппұлын төлеп, өзінің заңға қайшы әрекетін әрі қарай да жалғастыра беру ықтималдылығы жоғарылайды. Себебі, ондай тұлғаға ҚР ӘҚБК-нің 320 бабының 3-тармағында көзделген жауапкершілік түрі заң жүзінде қолданылмай қалуы мүмкін [21].

Осыған байланысты, құрылыс жүргізушілермен үлескерлік құрылысқа үлескерлер қаражатын алдын ала мақсатты (саналы) түрде тиісті рұқсатты рәсімдемей тарту әрекетінде қылмыстық теріс қылық белгілерінің, ал кей жағдайларда келтірілген немесе келтірілуі мүмкін зиян көлеміне байланысты қылмыстық әрекет белгілерінің болатындығы туралы пайымдауға толық негіздер бар.

Аталғандар іс жүзінде орын алған жағдайлармен, нәтижесінде сот органдарының шешімдері және ЖАО-ның ресми мәлімдемелері мен де дәлелденеді.

Мысалға, Ақтау қаласы әкімдігінің осы магистрлік жобаны әзірлеу барысында жолданған сұраным хатқа берген 2022 жылғы 21 сәуірдегі ресми ақпаратына сәйкес, кейбір құрылыс салушы компаниялар тарапынан, салымшылардың қаражатын жоспарсыз пайдалану немесе талан-таражға салу

деректері орын алып, өздеріне жүктелген міндеттемелерді орындамау фактілері бар екендігі расталып отыр.

Бұдан бөлек, Ақтау қалалық қылмыстық істер бойынша сотының 2021 жылғы үкіміне сәйкес, «Тастемір ЛТД» ЖШС құрылыс компаниясының басшысына қатысты ҚР ҚК-нің 190 (алаяқтық) бабымен 10 жылға бас бостандығынан айыру жазасы тағайындалған [35].

Өз кезегінде, «Тастемір ЛТД» ЖШС-нің басшысы үлестік құрылыс үшін тиісті рұқсатты рәсімдеместен және құрылыс жобаларына тиісті сараптама жүргізбестен, Ақтау қаласында салынуы жоспарланған «Гаухар Тас», «Танхаус», «Бәйтерек» және «Тау Самалы» тұрғын үй кешендерінің құрылыстарын жарнамалау арқылы алаяқтық жолмен үлескерлерден 1 млрд 800 млн. теңгеден астам қаражат алған.

Құқық қорғау органдарының тергеу әрекеттерімен мердігер мекеме басшысының кінәсі дәлелденіп, нәтижесінде сотпен үкім шығарылған.

Сонымен бірге, 2022 жылдың қаңтар айындағы жағдай бойынша қазіргі таңда Ақтау қаласында құрылысы жүзеге асырылып жатырған «Атамекен» тұрғын үй кешенінің үлескерлері жеті жыл бойы өз пәтерлерін ала алмай келеді. Тұрғындар ҚР Президентіне жолдау жолдап, орын алған мәселенің оң шешім табуға көмек сұраған. Айта кету керек, үлескерлердің басым көпшілігі тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында, тұрып жатырған үйлерін сатып, салынып жатырған тұрғын үй құрылысына қаржы салып, жалдамалы пәтерлерде жүрген [34].

Осыған байланысты, 2022 жылғы 23 ақпандағы тағы да «Шахар плаза» тұрғын үй кешенінің алданған үлескерлері құрылыс жұмыстарының ұзаққа созылуына байланысты Маңғыстау облысы әкімдігінің алдына жиналып өздерінің наразылықтарын білдіру мақсатында рұқсат етілмеген митинг ұйымдастырған [35].

Қарастырылған 3 жағдайда да құрылыс жүргізуші мекемелермен ЖАО-нан үлескерлер қаражатын тартуға тиісті рұқсаттар рәсімделмеген, яғни заңсыз ӨБСҚ жүзеге асырған.

Осыған байланысты, болашақта осы секілді әлеуметтік шиеленіс пен наразылық көңіл күйлердің, жеке және заңды тұлғалардың құқықтары мен мүдделерінің, сәйкесінше мемлекет мүддесінің де бұзылуының алдын алу және дер кезінде ескерту мақсатында, үлескерлердің қаражаттарын тиісті рұқсатсыз тарту әрекеті үшін ҚР ҚК-де көзделген 190 – (алаяқтық) бабынан бөлек ҚР Үлестік қатынас туралы заңнама талаптарын бұзу дерегі бойынша арнайы жауапкершілік түрін енгізу орынды болып табылады [35].

ҚР ҚК-де ҚР Үлестік қатынас туралы заңнама талаптарын бұзу фактілері бойынша арнайы бап пен жауапкершілік түрінің болуы құрылыс компанияларының қылмыстық ниеті мен әрекетіне дер кезінде тосқауыл қойып, тиісті шаралар қабылдауға мүмкіндік береді [35]. Себебі, қылмыстық әрекетті анықтауға бағытталған тергеу әрекеттері барысында бір ғана критерий – ҚР Үлестік қатынас туралы заңнамасының үлескерлер қаражатын тарту бөлігіндегі талаптарының бұзылуы басшылыққа алынатын болады.

Сондықтан, заңсыз үлескерлік құрылыстың заңсыздығын алдын алу мақсатында, Нұр-Сұлтан қаласында 2020 жылы Тұрғын-үй құрылыс нысандарына үлестік қатысу арқылы шарттарын есепке тұрғызудың бірыңғай ақпараттық жүйесі іске қосылды. Аталмыш жүйенің мақсаты – қосарланған сату тәуекелдерін болдырмау және үлестік құрылыстағы тұрғын үй нарығының айналымын жеделдету. Электрондық жүйе қағаз түріндегі құжаттарды ұсыну үшін уәкілетті органдарға қосымша жүруге құрылыс салушылардың уақытын қысқартып, құрылыс салушылар үшін өтінімдерді беру оңайлатындай етіп жасалды. Оларға жүйеде бір рет объект туралы деректерді толтыру, содан кейін жобаны түпкілікті іске асырғанға дейін толықтыру жеткілікті болады. Қысқаша айтқанда, бұл жүйе қаладағы барлық үлескерлікпен салынатын үйлерді есепке алу мақсатында құрылды [37].

Үлескерлік құрылыстың заңсыз құрылыстың кең таралған түрі екенін жоғарыда атап өткендей, Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу арқылы шарттарын есепке тұрғызудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жетілдіре отырып, үлескерлік шарттарды тіркеп қана қоймай, барлық үлескерлік қаражат операцияларын осы жүйе арқылы жүргізу тиімді болады деп шештік. Егер де, үлескер азаматтар шарт бойынша белгіленген қаражаттарды бірыңғай жүйе арқылы төлем жасаса, жүйе операторы қай құрылыс компаниясына қанша қаражат берілгені жайлы және толық үлескерлік құрылыс туралы мағлұматты қамтитын болады. Яғни, **үлескерлік құрылысқа төленетін үлес-қаражат жүйе арқылы құрылысшыға жіберілетін болады** (13-сурет). Бұл қызметтің операторы қылып – «ҚТК» АҚ-ы бекітілуі тиіс. Өйткені, «ҚТК» АҚ-ы Қазақстандағы тұрғын-үй салуды кепілдендіретін мемлекетке тиесілі компания.



13-сурет – үлескерлер мен құрылыс компанияларының қазіргі төлем жасау процесі және ұсынылып отырған процесі

Ескертпе – сурет автормен құрастырылған

Осы модельді, біз Қазақстан Республикасындағы өз бетінше құрылыс салудағы жаңа механизм ретінде ұсына отырып, заңсыз үлескерлік құрылыстың жолын болдырмау тетігі ретінде бекіту керек деп есептейміз. Ол үшін келесі қызметтер орындалуы тиіс:

«ҚТК» АҚ ҚР Үкіметінің институты болып табылатын «Бәйтерек» АҚ-ның еншілес компаниясы болғандықтан, ҚР Үкіметінің келісімен «Бәйтерек» АҚ-ның қаулысы бойынша «ҚТК» АҚ-ның функционалдық қызметіне Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын есепке алудың бірыңғай ақпараттық жүйесін беру арқылы, акционерлік қоғамды үлескерлік тұрғын-үй салу бойынша бірыңғай оператор қылып жариялау керек. Яғни, бұл шешім «Бәйтерек» АҚ-ның қаулысы арқылы «ҚТК» АҚ қызметіне жаңа қызмет қосып беруі қажет.

Сонда келесі механизм бойынша, үлескер азаматтар үлестік құрылысқа өз қаражаттарын төлейтін болады:



14-сурет – Ұсынылып отырған төлем жүргізу моделі
Ескертпе – сурет автормен құрастырылған

Яғни, келесі процесс іске асуы керек:

1. Үлескерлер Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын есепке алудың бірыңғай ақпараттық жүйесіне өтінім білдіреді;
2. Өтінім қабылданған жағдайда, олар «ҚТК» АҚ-ның банк реквизиттеріне жүйе арқылы төлем жасайды;
3. Төлем қабылданған соң, үлескерлерге «Төлем қабылданды» деген хабарлама келеді;
4. «ҚТК» АҚ құрылыс компаниясының үлескерлік жүргізгенге барлық талаптарға сай екендігін тексеріп, сай болған жағдайда қаражатты компанияның есепшотына аударады.

Бұл процесс автордың ұсынысы бойынша әзірленген, ұлттық компания өз функционалдық қызметі мен талаптарына сәйкес етіп өзгертулері мүмкін. Бірақ, қаржатты тұрғын-үй бірыңғай операторы арқылы төлеу, заңсыз құрылыстың алдын алатыны анық.

Қазақстандағы өз бетінше салынған заңсыз құрылыстардың алдын алу үшін қоғамдық қадағалауды енгізу қарастырылады. Қоғамдық бақылаулар, қоғамдық қадағалау тетігі ретінде ақпаратты алуға, өңдеуге және мемлекеттік бақылау

органдарымен ынтымақтастық жүргізуге, олардың әкімшілік шығындарын азайтуға және сонымен бірге тиімділік көрсеткіштерін арттыруға заманауи ойластырылған тәсілмен бақылауды қамтамасыз ете алады [47].

Бюджет қаражатына немесе азаматтардың құқықтарына қатысты проблемалар сөзсіз мемлекет тарапынан бақылауда болуы керек. Мемлекеттік бақылау құралдары қабылданатын шешімдердің ашықтығын әрдайым қамтамасыз ете алмайды. Бұл бюрократиялық кідірістерге байланысты болуы мүмкін. Сондықтан бақылаудың тиімді құралы – қоғамдық бақылау жалпыға белгілі [48]. Бұл салада мыңдаған адамдардың мүдделері қозғалады. Жоғарыда айтылғандай, мемлекет алданған үлескерлердің проблемаларын шешуге көп ақша жұмсайды. Сондықтан үлестік құрылыс кезінде қоғамдық бақылауды енгізу тетігін қарастыру қажет.

Тәжірибе көрсеткендей, ҚР Экологиялық кодексіне сәйкес, қоршаған ортаға зиян келтіруі мүмкін құрылыстардың, соның ішінде тұрғын үй құрылысын (қауіптілік санатына байланысты) салмас бұрын қоғамдық кеңес құрып мәлімдеме/есеп беру механизмін енгізуге болады. Өйткені, заңсыз құрылысты жүргізіп жүрген компаниялардың саны аз емес, мысалға ашық деректерге жүйенсек, Нұр-Сұлтан қаласында 18 компания рұқсатсыз құрылыс жүргізген, олар: «Urban2020» ЖШС, «Mars Project» ЖШС, «Invest Building KZ» ЖШС, «Invest Building Group» ЖШС, «AJ Invest Group» ЖШС, «БСК КЗ» ЖШС, «ТитанСтрой КЗ» ЖШС, «Алькас» ЖШС, «Astana private School» ЖШС, «Qurylys BM» ЖШС, MWC компаниялар тобы, «Qazaq Gold» ЖШС, «Международный Университет Астана» ЖШС, «Aiz Kurylys» ЖШС, «Kappas Group» ЖШС, «Qamqor Qurylys» ЖШС, «Русалдинг Line» ЖШС, «A&A Gr» ЖШС [46].

Кесте 4 – Ұсынылып отырған Қағидаларға өзгертулердің салыстырмалы кестесі

Қолданыстағы редакция	Ұсынылатын редакция
<p>22. Құрылысқа қатысты проектерді іске асыру жер теліміне қатысты құқықтық негізінде және келесі кезендерде орындалады:</p> <p>1) құрылысқа қатысты проектерді дайындау үшін алғашқы материалдарды алу (құрылыс үшін жер телімімен бірге бастапқы материалдарды беруден басқа);</p> <p>2) эскизді (эскиздік жобаны) дайындау және келістіруден өткізу</p> <p>3) жобалау-сметалық құжаттамасын (бұдан әрі – жобалау) дайындау, сондай-ақ құрылыс проектерін ведомстводан тыс кешенді сараптау бойынша (бұдан әрі – сараптама) өткіздірту;</p> <p>4) мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауын және қадағалауын іске асыратын органдарға құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны жайлы хабарлама беру және құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау;</p> <p>5) салынған нысанды қабылдау және пайдалануға өткізу.</p>	<p>22. Құрылысқа қатысты проектерді іске асыру жер учаскесіне тиісті құқықтық негізінде және келесі кезендерде орындалады:</p> <p>1) құрылысқа қатысты проектерді дайындау үшін алғашқы материалдарды алу (құрылыс үшін жер телімімен бірге бастапқы материалдарды беруден басқа);</p> <p>2) эскизді (эскиздік жобаны) дайындау және келісуден өткіздірту</p> <p>3) жобалау-сметалық құжаттамасын (бұдан әрі – жобалау) дайындау, сондай-ақ құрылыс проектерін ведомстводан тыс кешенді сараптау бойынша (бұдан әрі – сараптама) өткіздірту;</p> <p>4) егер, құрылыс нысаны үлескерлердің қатысуымен салынуы көзделсе, қоғамдық тыңдамлым өткізілуі міндетті;</p> <p>5) мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауын және қадағалауын іске асыратын органдарға құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны жайлы хабарлама беру және құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау.</p> <p>6) салынған нысанды қабылдау және пайдалануға өткізу.</p>
<p>Ескертпе қағида мазмұнын пайдаланыла отырып, автормен құрастырылды [23]</p>	

Қазіргі таңда, Экологиялық кодекстің 73 бабына және оны реттейтін Экология, геология және табиғи ресурстар министрлігімен бекітілген ережелерге сәйкес реттеліп қоғамдық тыңдаулар өткізіледі. Және де олардың арнайы қойылған талаптарына сәйкес өткізіледі. Егер, белгілі бір санаттардан қоғамдық тыңдалдымнан тыс жоба қарастырылса, олар жеңілдетілген нұсқасы ретінде қоғамдық талқылауға, esportal.kz интернет-ресурсы арқылы жүргізіледі [38]. Сондықтан, қоғамдық тыңдауларды жоғарыда айтылған Қағидаларға 22-тармағындағы құрылысты салуды іске асыру тәртібінің 5 кезеңдеріне үлестік құрылыс басталмас бұрын қоғамдық тыңдалым еңгізілуі тиіс.

Талдау бөлімін қорытындылай келе, айыппұл механизмдері бойынша келесі шешімдерді айқындаймыз. Айыппұл салу жазалау шарасы ретінде күшейтілуі тиіс, оған негіздеме ретінде – 2-кестеге сәйкес, ӨБСҚ-ға қатысты мәжбүрлеу шараларының саны 2021 жылы 2020 жылға қарағанда 26-дан 51-ге дейін өскендігі, яғни 96,1 %-ға өскен. Қазақстанда 2025 жылға қарай 96,5 млн шаршы метр үй салынуы тиіс [1]. Яғни, құрылыс салу қарқыны тек өсетін болады.

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында, 2022 жылғы қаңтар айы бойынша 1 шаршы метр үшін жаңа тұрғын үйді сатудың орташа бағасы – 386 358

теңгені құрайды [39]. Заңнамаға сәйкес, ең жоғары айыппұл соммасы – ірі кәсіпкерлік субъектілеріне 612 000 теңгені (200 АЕК) құрайды. Сонда, 612 000 теңге дегеніміз үйдің 1,58 шаршы метріне сәйкес соммаға тең. Шетелдік тәжірибеге салыстыру жүргізгенде, Ресей Федерациясында ең жоғары айыппұл соммасы – заңды тұлғалар үшін 6 млн теңгеге дейін, яғни Қазақстанмен салыстырғанда 10 есеге дейін көп. Ал 2021 жылдың көрсеткіштері бойынша 1 шаршы метр үшін жана тұрғын үйді сатудың орташа бағасы шамамен 385 506 (63 751 руб. = 6.35 курс бағамы бойынша) теңгені құраған [40]. Жоғарыда көрсетілген дәлелдемелерге сәйкес, екі елдің 1 шаршы метр үшін орташа бағасы шамамен бір бағада, ал айыппұл соммасының айырмашылығы 10 есеге дейін көп. Сондай-ақ, екі елдің жан басына шаққандағы кіріс бойынша көрсеткіштері – Қазақстанда – 10693,5 АҚШ доллары [41], ал Ресей Федерациясында – 10126,7 АҚШ долларын құрайды [42]. Осы көрсеткіштерге талдау жасай келе, екі елдің заңнамалары, әлеуметтік-экономикалық жағдайлары, 1 шаршы метр үшін бағаларының ұқсастығына қарай Қазақстандағы айыппұл көлемін 10 есеге дейін көбейтуді дұрыс деп есептейміз.

Ал Украина мемлекетімен салыстырмалы талдау жасай келе, ашық деректер бойынша 2021 жылдың басына қарай 1 шаршы метр үшін баға – 479 487 теңге болса (33910 грив. = 14.14 курс бағамымен) [43], ал жан басына шаққандағы кіріс шамамен – 3724,9 АҚШ долларын құрайды [44]. Украинадағы құрылыс саласындағы ең ауыр жазалау түрі – 6 айға бас бостандығынан шектеуге жазалану түрі қарастырылған.

Екі елді салыстыра келе, экономикасының ұқсастығы жағынан, жоғарыда көрсетілген көрсеткіштер негізінде, жазалау шарасы – айыппұл салуды 10 есеге дейін көбейтуді дұрыс механизм деп есептейміз. Сондай-ақ. Президент Қ-Ж. Тоқаевтың саясатына сәйкес, бизнеске мемлекет тарапынан артық қысым болдырмас үшін, бас бостандығынан айырғаннан гөрі, айыппұл салуды тиімдірек деп есептейміз [45].

Ұсыныстар

Зерттеу жұмысының барысында айқындалған өзекті мәселерді шешу мақсатында, және қойылған мақсатқа жету үшін келесідей ұсынымдар әзірленді:

1. ҚР ӘҚБК-нің 319 бабымен заңсыз құрылыс әрекеті үшін көзделетін айыппұл көлемін жеке тұлғалар үшін 15 АЕК-тен 30 АЕК-ке; шағын кәсіпкерлік субъектілеріне немесе коммерциялық емес ұйымдарға – 30 АЕК-тен (91 800 теңге) 300 АЕК-ке дейін (918 000 теңге); орта кәсіпкерлік субъектілеріне – 50 АЕК-тен (153 000 теңге) 500 АЕК-ке дейін (1 530 000 теңге); ірі кәсіпкерлік субъектілеріне 200 АЕК-тен (612 000 теңге) 2000 АЕК-ке дейін (6 120 000 теңге) көбейту.

ҚР ӘҚБК-нің 320 бабымен үлескерлік құрылысқа қатысты заңнамалық актісінің және Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасының талаптарының бұзылғандығы үшін көзделетін айыппұл көлемін заңды тұлғалар үшін 300 АЕК-тен (918 000 теңге) 3000 АЕК-ке дейін (9 180 000 теңге) көбейту мен қатар ЖАО-нан үлескерлер қаражатын тартуға тиісті рұқсаттың рәсімделмегені үшін ҚР Қылмыстық кодексіне арнайы қылмыстық жауапкершілікті көздейтін норманы енгізу.

ҚР ӘҚБК-нің 339-бабының 1-тармағына сай, жалпы жерді жеке меншік иелерінің немесе пайдаланып жүрген азаматтардың жерді түпкі мақсатына сай емес, ал елді мекендер аумағында – функционалдық аймаққа сай емес пайдалану үшін бекітілетін айыппұлдар соммасын жеке тұлғаларға – 5 АЕК-тен (15 000 теңге) 10 АЕК-ке дейін (30 600 теңге), шағын кәсіпкерлік субъектілеріне – 10 АЕК-тен (30600 теңге) 100 АЕК-ке дейін (306000 теңге), орта кәсіпкерлік субъектілеріне – 20 АЕК-тен (61 200 теңге) 200 АЕК-ке дейін (612 000 теңге), ірі кәсіпкерлік субъектілеріне 50 АЕК-тен (153 150 теңге) 500 АЕК-ке дейін (1 530 000 теңге) көбейту ұсынылады.

Бұл шараларды қабылдау құрылыс салушылармен елді мекеннің бас жоспары және егжей-тегжейлі жоспарлау жобасымен көзделмеген өзгерістерді енгізудің алдын алуға мүмкіндік береді.

2. Қолданыстағы заңнамада көзделген, Экологиялық кодекс нормаларының ұқсастық белгілерін пайдалана отырып, кез келген тұрғын-үй құрылысының бастапқы кезеңінде қоғамдық тыңдаулы механизмін пайдалану. Бұл дегеніміз, Қазақстан Республикасының 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығымен бекітілген Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту ережелеріне 22 тармағында көрсетілген жоба алды 5 сатылы үрдіске келесідей өзгеріс енгізіп, 6 сатылы жасау қажет: Әзірленген ЖСҚ-ның негізінде қоғамдық тыңдалуым өткізілуі міндетті.

3. Мемлекет тарапынан, өз бетінше құрылыс салуды реттеу тетігі ретінде «ҚТК» АҚ-ның функционалдық қызметіне өзгертулер енгізу керек деп есептейміз. Ол дегеніміз – үлескерлер құрылысшыларға төлейтін үй төлемін (қаражатты) мемлекеттік оператор, яғни «ҚТК» АҚ арқылы өтуін міндет деп бекіту қажет. Және осы шешімнен туындайтын тиісті заңнамаларға өзгеріс енгізу қажет. Бұндай механизмді қолданыстағы Үлескерлер қатысуы бар шарттарды тіркеуге алу бірыңғай ақпараттық жүйесі шегінде қарастыру қажет. Ол дегеніміз,

бүгінгі күні жұмыс жасап жатқан интернет-порталында қаржылық операцияларды жүргізу функциясын енгізу. Осындай, цифрлық құрал арқылы, құрылысшы мен үлескер арасындағы байланысты ашық және заңды жүргізуге болатын мүмкіндік пайда болады.

Қорытынды

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, үлестік құрылыстың мемлекет тарапынан реттеу тетіктері жеткілікті түрде тиімді емес. Өз бетінше құрылыс салушылардың заңсыз қызметін тоқтату үшін, құрылысшылар мен үлескерлер арасындағы қатынастарды мемлекет тарапынан қадағалау қажет деп есептейміз.

Бүгінгі күні, заңсыз өз бетінше құрылыс салушыларды ең жоғарғы жазалау шарасы – айыппұл салу. Бұл жазалау түрі жеткілікті түрде заңсыз құрылыстың дамуын тежейді деп аталмаймыз. Себебі, зерттеуде көрсетілген статистикалық мәліметтерге сәйкес, Қазақстандағы алданып қалған үлескерлердің саны азайып жатқан жоқ.

Сондықтан, өз бетінше салынған құрылыстарды, солардың ішінде үлестік құрылыстардың заңсыздығын немесе заңдылығын анықтау үшін, үлескер азаматтардың құқықтық мүдделерін қорғау мақсатында, қоғамдық қадағалау тетігін ұсынғанды жөн деп есептейміз.

Қоғамдық қадағалау өз бетінше салынған құрылыстың заңсыздығын немесе заңдылығын анықтаудың, сондай-ақ құрылыстың толықтай аяқталуына бақылау жүргізудің бірден бір дұрыс тетігі болып табылатыны анық. Былай тұжырымдаудың себебі, ҚР заңнамасына сәйкес, бұл тәжірибені, яғни қоғамдық қадағалауды тиімді пайдалану – азаматтардың әлеуметтік жеке мүдделері мен құқықтарын қорғаудағы көрсетімді жолы болып табылады.

Үлескерлер мен құрылысшылар арасындағы қатынастардың ашықтығын және заңдылығын қамтамасыз ету арқылы, біз ҚР азаматтарының әлеуметтік-экономикалық жағдайларының жақсаруына ықпал етеміз.

Мемлекет тарапынан, өз бетінше құрылыс салуды реттеу тетігі ретінде «ҚТК» АҚ-ның функционалдық қызметіне өзгертулер енгізу керек деп есептейміз. Ол дегеніміз – үлескерлер құрылысшыларға төлейтін үй төлемін (қаражатты) мемлекеттік оператор, яғни «ҚТК» АҚ арқылы өтуін міндет деп бекіту қажет.

Зерттеу барысында айқындалған бір қатар проблемалар, жоғарыда көрсетілген ұсыныстармен шешілу мүмкіндігі бар. Осы орайда, зерттеу жұмысының қойылған сұрағына сәйкесінше жауаптар табылып, ұсынылды.

Пайдаланылған әдебиеттер мен дереккөздер тізімі

1 Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарын бекіту және Қазақстан Республикасы Президентінің кейбір жарлықтарының күші жойылды деп тану туралы» Қазақстан Республикасының Президенті Жарлығының жобасы туралы 2017 жылғы 30 қарашадағы № 799 қаулысы // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1700000799>. Жүгінген күні: 29.11.2021 ж.

2 Ұлттық статистика бюросы. Әлеуметтік қамсыздандыру статистикасы // ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. <https://stat.gov.kz/official/industry/66/statistic/7>. - Жүгінген күні: 10.02.2022 ж.

3 Ұлттық статистика бюросы. Құрылыс статистикасы // ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/7>. - Жүгінген күні: 10.02.2022 ж.

4 Kaklauskas A. et al. Sustainable Construction Investment, Real Estate Development, and COVID-19: A Review of Literature in the Field. Sustainability 2021, 13, 7420. – 2021. URL: <https://pdfs.semanticscholar.org/e1b4/6e0832566f7d3cce150a0ac17535cc5d098e.pdf>.

5 Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы № 268-ХІІІ Азаматтық кодексі // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. - URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000> . Жүгінген күні: 08.12.2021 ж.

6 Storozheva A., Dadayan E., Letyagina E. Unauthorized Building as an Object of Improper Civil Construction // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – IOP Publishing, 2021. – Т. 1079. – №. 3. – С. 032075. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/1079/3/032075/pdf>.

7 Қондыбаева С. Қ. ҚАЗАҚСТАҢДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ САЛАСЫНЫҢ ОРНЫҚТЫ ДАМУЫНЫҢ МЕМЛЕКЕТТІК САЯСАТЫ // Вестник КазНУ. Серия Экономическая. – 2011. – Т. 86. – №. 4. – С. 79-85. URL: <https://be.kaznu.kz/index.php/math/article/download/852/824>

8 Цуканова Е. Ю., Скопенко О. Р. Проблемные вопросы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // Вопросы российского и международного права. – 2018. – Т. 8. – №. 10А. – С. 33-39. URL: <http://publishing-vak.ru/file/archive-law-2018-10/5-tsukanova-skopenko.pdf> .

9 "Қазақстан Тұрғын үй компаниясы" АҚ Құрылыс салушыларға. Үлескерлер үшін. [В Интернетте]. - 2021 г.. - <https://khc.kz/kk/>. Жүгінген күні: 02.02.2022 ж.

10 Беленькая А. Я. Проблемы квалификации права на объект строительства : дис. – М. : [Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ], 2004. URL: <https://static.freereferats.ru/avtoreferats/01002740260.pdf>.

11 Глобенко О. А., Портная Е. Б. Самовольное строительство: практика разрешения споров в судах // ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО. – 2016. – С. 24. URL:

http://lawinfo.ru/assets/files/full/GradStroj/2018/GradStroj_4_2018.pdf#page=24.

12 Пудовкина О. В. Проблемы самовольного строительства как основания приобретения права собственности // Вестник Поволжского института управления. – 2017. – Т. 17. – №. 2. – С. 123-130. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-samovolnogo-stroitelstva-kak-osnovaniya-priobreteniya-prava-sobstvennosti/viewer>.

13 Гумилевская О. В. Основания признания права собственности на самовольную постройку. – 2008. URL: <https://kubsau.ru/upload/iblock/981/9817300bcedf10036b1ab63d84db358c.pdf>

14 Ковалёва Н. Криминалистическая характеристика самовольного занятия земельного участка и самовольного строительства // Legea și Viața. – 2015. – Т. 284. – №. 8/2. – С. 31-35. URL: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/31-35.Kriminalisticheskaja_harakteristika_samovol%27nogo_zanjatija_zemel%27nogo_uchastka_i_samovol%27nogo_stroitel%27stva.pdf.

15 Agyeman S., Assiamah S., Abeka H. Re-engineering the building permits acquisition processing to control the development of unauthorized structures in ghanaiian communities // China-USA Business Review. – 2016. – Т. 15. – №. 4. – С. 170-81. URL: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/47990241/China-USA_Business_Review_ISSN_1537-1514_Vol.15_No.4_2016-with-cover-page-v2.pdf?Expires=1652275413&Signature=FyaWEb5lNk2BGkcPo1T2NnAef0KLTbc4AjOTrnDjxnaDkFxF7amNgrkAL37Bfq~d7Y~A4KGCAlgmBd4Y0RHxcF1~jGsdG Sgx41wAf7QNZN1dyC700117ir~jkoTWC8kxjGRa6Emq5WtbZ6trZFpGyjdvAAMK9Y5B7NUAr5o2sq1EXYu0S~xcSqp57hrIEKESFWVeUYTYI33dwl2hTaMAdFyvGZWRYPqcdR03O5vNT9XyekCEp8MwyuXBiSZ6DevPqUD9txbjjGiiZEC-m-PRMZl3Z3GuguaySxspKWQ97CUl4jsShOrP-CyFyhm-VWks270f2gYhUcJMPuT3IaEzHYg_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=19

16 CHAN K. H. An empirical investigation to eliminate unauthorized building works. URL: <https://icoste.org/wp-content/uploads/2015/09/55.pdf>

17 Catalano A., Vitrano R. Natural disasters and unauthorized building. – 2012. URL: https://scholar.google.ru/scholar?hl=ru&as_sdt=0%2C5&q=17.%09Catalano+A.%2C+Vitrano+R.+Natural+disasters+and+unauthorized+building.+%E2%80%93+2012.&btnG=

18 Köktürk E., KÖKTÜRK A. P. D. E. The Role of Photogrammetry and Remote Sensing on Determining the Forest Boundaries and Unauthorized Buildings in Turkey (A Sample Area: Beykoz (İstanbul)). – XXth ISPRS Congress Istanbul, 2004. URL: <https://isprs.org/proceedings/XXXV/congress/comm3/papers/402.pdf> .

19 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Правовая навигационная система «КОДЕКСЫ И ЗАКОНЫ». - URL: <https://www.zakonrf.info/gk/>. Жүгінген күні: 08.12.2021 ж.

20 Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV // 25-Юрист - URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30418568. Жүгінген күні: 08.12.2021 ж.

21 Қазақстан Республикасының «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» 2014 жылғы 5 шілдедегі № 235-V ҚРЗ Кодексі // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1400000235>. Жүгінген күні: 10.12.2021 ж.

22 Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» 2001 жылғы 16 шілдедегі N 242 Заңы // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z010000242>. Жүгінген күні: 10.12.2021 ж.

23 Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларын бекіту туралы» 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығы // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500012684>. Жүгінген күні: 12.12.2021 ж.

24 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Жер кодексі // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442>. Жүгінген күні: 12.12.2021 ж.

25 Салыков Олжас Тёмная сторона долевого строительства. Как вывести застройщиков из тени? [Интервью]. - [б.м.] : *Forbes*, 7 Желтоқсан 2021 г.. URL: https://forbes.kz//process/property/temnaya_storona_dolevogo_stroitelstva_kak_vyiv_esti_zastroyschikov_iz_teni/?. Жүгінген күні: 14.12.2021 ж.

26 Алтай Кульгинов. Регионы// Kazinform. - Серик Сабеков, 18 Желтоқсан 2019 г.. URL: https://www.inform.kz/ru/kak-reshayutsya-problemy-dol-schikov-v-stolice-rasskazal-akim-goroda_a3595620. Жүгінген күні: 24.01.2022 ж.

27 Аширбеков М. Е. К вопросу противодействия самовольным захватам земли и строительству самовольных построек: проблемы и перспективы. – 2019. URL: https://dspace.enu.kz/bitstream/handle/data/18036/unauthorized-seizure-of-land-problems-and-prospects_.pdf?sequence=1&isAllowed=y

28 ЛАДА. Общество. «Ни школ, ни детских садов: прекратить застройку требуют жители 16 микрорайона в Актау» // ЛАДА.kz. - Сергей Кораблев, 23 Қаңтар 2022 г.. URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/98475-ni-shkol-ni-detskih-sadov-prekratit-zastroyku-trebuyut-zhiteli-16-mikrorayona-v-aktau.html. Жүгінген күні: 10.03.2022 ж.

29 ЛАДА. Общество. «Смотреть акиму города обязательно! Жители Актау сняли видео о проблеме отсутствия школ и детских садов в 16 микрорайоне» // ЛАДА.kz. - Лиана Рязанцева, 11 Ақпан 2022 г.. URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/99041-smotret-akimu-goroda-obyazatelno-zhiteli-aktau-snyali-video-o-probleme-otsutstviya-shkol-i-detskih-sadov-v-16-mikrorayone.html. Жүгінген күні: 10.03.2022 ж.

30 ХАБАР. Общество. «Больше тысячи семей живут без газа в Актау» // www.khabar.kz. - Динара Нургалиева, Салмат Бекбаев, Сунгат Тюлебаев, 23 Шілде 2021 г.. URL: <https://khabar.kz/ru/news/obshchestvo/item/134750-bolshe-tysyachi-semej-zhivut-bez-gaza-v-aktau>. Жүгінген күні: 10.03.2022 ж.

31 Kazinform. Регионы «В Актау представили планы детальной планировки 5 новых микрорайонов» // Международное информационное агентство «Kazinform». - Александра Данилова, 8 Сәуір 2014 г.. URL: https://www.inform.kz/ru/v-aktau-predstavili-plany-detal-noy-planirovki-5-novyh-mikrorayonov_a2646704. Жүгінген күні: 10.03.2022 ж.

32 Кенжибаев Р. А. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕЗАКОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН // ҚАЗАҚ-ОРЫС ХАЛЫҚАРАЛЫҚ УНИВЕРСИТЕТІНІҢ ХАБАРШЫСЫ ВЕСТНИК КАЗАХСКО-РУССКОГО МЕЖДУНАРОДНОГО УНИВЕРСИТЕТА. – С. 162. URL: <http://rmebrk.kz/journals/4567/95794.pdf#page=162>

34 ЛАДА. Общество. «Акима́т Актау: Ни одному застройщику не выдали разрешение» // [ЛАДА.kz](http://lada.kz). - Сергей Кораблев, 7 Маусым 2020 г.. URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/80850-akimat-aktau-ni-odnomu-zastroyschiku-ne-vydali-razreshenie.html. Жүгінген күні: 15.03.2022 ж.

34 ЛАДА. Общество. «Дольщики жилого комплекса «Атамекен» в Актау попросили помощь у президента» // [ЛАДА.kz](http://lada.kz). - Алина Иванова, 25 Қазан 2021 г.. URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/96038-dolschiki-zhilogo-kompleksa-atameken-v-aktau-poprosili-pomosch-u-prezidenta.html. Жүгінген күні: 15.03.2022 ж.

35 Қазақстан Республикасының 2014 жылғы 3 шілдедегі № 226-V ҚРЗ Қылмыстық кодексі // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1400000226>. Жүгінген күні: 12.12.2021 ж.

36 ЛАДА. Общество. «Обманутые дольщики атаковали акимат в Актау» // [ЛАДА.kz](http://lada.kz). - Сергей Кораблев, 24 Ақпан 2022 г.. URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/99360-obmanutye-dolschiki-atakovali-akimat-v-aktau.html. Жүгінген күні: 15.03.2022 ж.

37 Проектант. Строительство. «В Нур-Султане запущена информационная система учёта договоров долевого участия в жилищном строительстве» // Сайт проектировщиков Казахстана «Проектант». - 30 Қаңтар 2020 г.. URL: <https://www.proektant.kz/news/stroitelstvo/282813.html>. Жүгінген күні: 16.03.2022 ж.

38 Қазақстан Республикасының 2021 жылғы 2 қаңтардағы № 400-VI ҚРЗ Экология Кодексі // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K2100000400>. Жүгінген күні: 20.03.2022 ж.

39 ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі. Ұлттық статистика бюросы. «2022 жылғы қаңтардағы Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі» // ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. - Қ. Үкібасов,

14 Ақпан 2022 г.. - 15 Наурыз 2022 г.. URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/stat/press/news/details/326408?lang=kk>.

Жүгінген күні: 20.03.2022 ж.

40 SRG. Цены на недвижимость в крупных городах России 2016-2021 // Group of Companies «SRG». URL:

<https://srgroup.ru/Презентации%20финтех/SRG%20Цены%20на%20недвижимость%20за%20I%20полугодие%202016-2021.pdf>. Жүгінген күні: 02.04.2022 ж.

41 Всемирный банк. Казахстан. Обзор по Казахстану // Сайт Всемирного банка. - 2022 г.

URL: <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/kazakhstan/overview#1>. Жүгінген күні: 02.04.2022 ж.

42 Всемирный банк. Российская Федерация. ВВП на душу населения (в текущих долларах США) - Russian Federation // Сайт Всемирного банка. - 2021 г. URL:

https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD?locale=ru&locations=RU&most_recent_year_desc=true. Жүгінген күні: 04.04.2022 ж.

43 Стройобзор. «Как изменились цены на квартиры в новостройках Киева в 2021 году» // Стройобзор. - 18 Ақпан 2021 г.. URL: <https://stroyobzor.ua/ru/kiev/news-analythics/kak-izmenilis-ceny-na-kvartiry-v-novostroykakh-kieva-v-2021-godu>. Жүгінген күні: 04.04.2022 ж.

44 World Bank. Ukraine. GDP per capita (current US\$) - Ukraine // World Bank website - 2021 г. URL:

<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD?locations=UA>. Жүгінген күні: 04.04.2022 ж.

45 Liter. «Токаев: Вмешательство чиновников в деятельность бизнеса – тяжелейшее преступление против государства» // Liter. - Илья Огурцов, 01 Қыркүйек 2020 г.. URL: <https://liter.kz/vosprepyatstvovanie-rabote-biznesmenov-dolzhno-vosprinimatsya-kak-tyagchajshee-prestuplenie-protiv-gosudarstva/>.

Жүгінген күні: 04.04.2022 ж.

46 InformBuro. «Какие компании незаконно строят жильё в Нур-Султане» // InformBuro website, 7 мамыр 2022 жыл. URL: informburo.kz/novosti/kakie-kompanii-nezakonno-stroyat-zhilyo-v-nur-sultane. Жүгінген күні: 11.05.2022 ж.

47 Ершов О. Г. Общественный контроль в сфере строительства: возможность или перспектива? // Российская юстиция. – 2010. – №. 2. – С. 52-55.

48 Матвеева Е. В., Митин А. А., Алагоз А. В. ИНСТИТУТ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В РЕГИОНАЛЬНОМ ПОЛИТИЧЕСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ. URL:

https://web.archive.org/web/20200216125053id_/http://journals.tsu.ru/uploads/import/1723/files/43_191.pdf.

Қосымша 1
Қазақстан мен Ресей салыстырмалы талдау:

	Қазақстан	Ресей	Ерекшелік немесе айырмашылықтар
НҚА	ҚР Азаматтық Кодексі 244 бап	РФ Азаматтық Кодексі 222 бап	
Анықтамасы	Мемлекетке тиесілі, жер телімдері болып есептелмеген жерде, құрылысты салып, іске асырған тұлғаға тиесілі емес жер телімінде салынған, сондай-ақ бұл үшін Қазақстан Республикасының жер заңнамасына, Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамаға және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасына сай қажетті рұқсатсыз салынған <i>тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат немесе өзге де жылжымайтын мүлік өз бетінше салынған құрылыс болып табылады</i>	Өз бетімен салынған құрылыс нысаны деп – белгілі тәртіппен берілмеген жер теліміне салынған не осы нысанның салынуына жол берілмейтін, бірақ пайдаланылуына рұқсат берілген жер теліміне салынған құрылыс нысаны болмаса заңмен көзделген келісімдер және қажетті рұқсаттар алынбай немесе құрылыс және қала құрылысы стандарттары мен қағидалары сақталмай құрылған ғимарат немесе басқа да құрылыс түрі айтылады.	Сәйкес
Мемлекеттік әкімшілік реттеу тәсілі	1. Өз бетімен салынған құрылыс оны іске асырған тұлғаның есебінен бұзылуға тиіс.	1. Өз бетімен салынған құрылыс оны іске асырып салған тұлғаның есебінен бұзылуға немесе тиісті заң талаптарына сай қалпына келтірілуі тиіс	РФ заңнамасында өз бетімен салынған құрылыстың ауқымы мен келтіруі мүмкін зияны бойынша және жол берілген заң бұзушылықтың ауырлығына байланысты сотпен салынған құрылысты заңнама талаптарына сай қылып келтіру қажеттігі туралы шешім қабылдануы мүмкін (РФ Азаматтық кодексінде аталған талап нақтылы түрде қарастырылған)
	2. Заңнамада көрсетілген тәртіппен сотпен өз бетімен салынған	2. Заңнамада көрсетілген тәртіппен сотпен өз бетімен салынған құрылысқа	Сәйкес

	құрылысқа меншік құқығы берілуі мүмкін.	меншік құқығы берілуі мүмкін.	
Өз бетінше салынған құрылысты бұзу туралы шешім	Тек сотпен қабылданады яғни сот құзыретіне жатқызылған	Сотпен, сонымен бірге заңнамада көзделген тәртіппен жергілікті атқарушы органмен қабылданады	РФ заңнамасында өз бетінше салынған құрылысты мәжбүрлеп бұзу туралы шешімді сотпен қатар жергілікті атқарушы органда қабылдау мүмкіндігі көзделген
Әкімшілік айыппұлдар көлемі	Жеке тұлғалар үшін 15 АЕК (45945тг.) Лауазымды тұлғалар мен шағын кәсіпкер субъектілері үшін – 30 АЕК (90000тг.) Ірі кәсіпкерлік субъектілері үшін – 200 АЕК (612600тг.)	Жеке тұлғалар үшін 2-5 мың рубль (12-30 мың тг.) Лауазымды тұлғалар үшін – 20-50 мың рубль (120-300 мың тг.) Заңды тұлғалар үшін 500 мыңнан 1 млн. рубльге дейін (3 млн. – 6 млн. тг.) немесе олардың қызметтерін 90 тәулікке дейін тоқтата тұру	-

Қосымша 2
Қазақстан мен Украина салыстырмалы талдау:

	Қазақстан	Украина	Ерекшелік немесе айырмашылықтар
НҚА	ҚР Азаматтық Кодексі 244 бап	Украина Азаматтық Кодексі 376 бап	
Анықтамасы	Мемлекетке тиесілі, жер телімдері болып қалыптаспаған жерде, құрылысты салып іске асырған тұлғаға тиесілі емес жер телімінде салынған, сондай-ақ бұл үшін Қазақстан Республикасының жер заңнамасына, Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамаға және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамасына сәйкес қажетті рұқсат алынбай салынған <i>тұрғын үй, басқа да құрылыс, ғимарат немесе өзге де жылжымайтын мүлік өз бетінше салынған құрылыс болып табылады</i>	Құрылысты іске асыру мақсатына сай бөлінбей қалған жер телімінде немесе құрылысты жүргізуге тиісті рұқсаттар алынбай салынған немесе салынып жатырған тұрғын үй, ғимарат немесе өзгедей ғимарат түрі өз бетімен салынған құрылыс болып есептеледі.	Сәйкес
Мемлекеттік әкімшілік реттеу тәсілі	1. Өз бетімен салынған құрылыс оны жүзеге асырған адамның есебінен бұзылуға тиіс.	1. Сотпен (шешімімен) өз бетімен салынған құрылысты жүзеге асырған тұлғаға салынып қойған құрылысқа құқық меншігі рәсімделуі мүмкін егерде аталған тұлғаға құрылыс салынған жер учаскесі заңдастырылып берілген жағдайда.	ҚР заңнамасымен салыстырғанда Украина заңнамасында алдымен өз бетімен салынған құрылысты заңдастыру мүмкіндігі келтірілген
	2. Заңнамада көрсетілген тәртіппен сотпен өз бетімен салынған құрылысқа меншік құқығы берілуі мүмкін.	2. Өз бетімен құрылыс салынған жер телімінің иегері құрылысты жүзеге асырған тұлғаға меншік құқығын рәсімдеуге қарсы болған жағдайда Өз бетімен салынған	Салынған құрылысты мәжбүрлеп бұзу шарасы оны заңдастыру мүмкіндігінен кейін келтірілген және де бұл шара кесімді түрде емес, яғни заңнама келісі

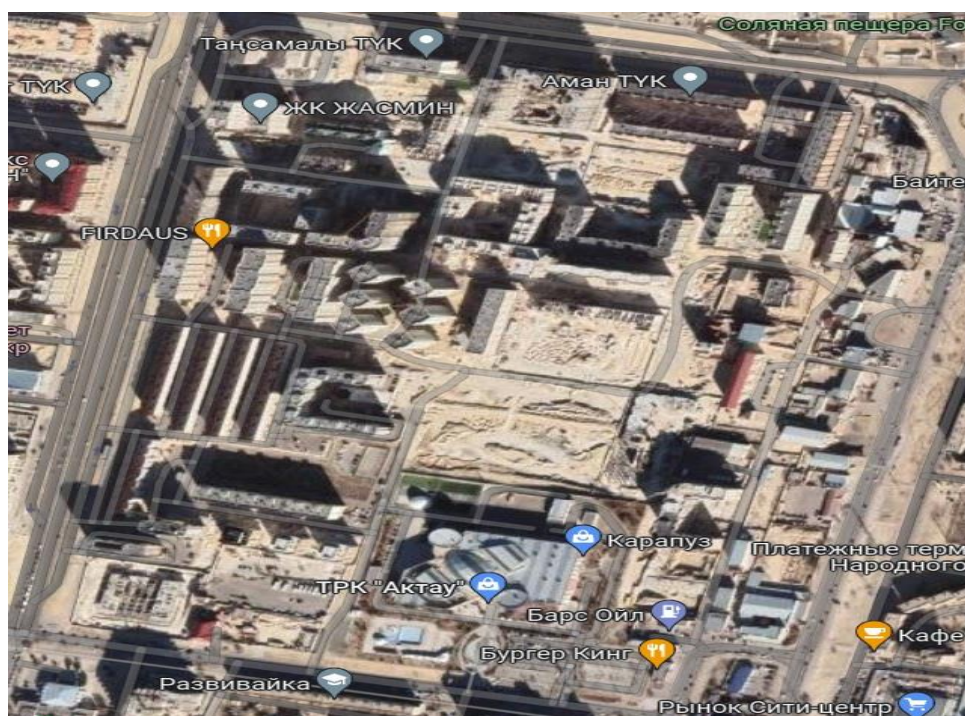
		құрылыс оны жүзеге асырған тұлғаның қаржысы есебінен мәжбүрлі түрде бұзуға жатқызылады.	тәртібін басты орынға қояды.
Өз бетінше салынған құрылысты бұзу туралы шешім	Тек сотпен қабылданады яғни сот құзыретіне жатқызылған	Тек сотпен қабылданады яғни сот құзыретіне жатқызылған	Сәйкес
Әкімшілік айыппұлдар көлемі	Жеке тұлғалар үшін 15 АЕК (45945тг.) Лауазымды тұлғалар мен шағын кәсіпкер субъектілері үшін – 30 АЕК (90000тг.) Ірі кәсіпкерлік субъектілері үшін – 200 АЕК (612600тг.)	Зиян салдары орташа деңгейге жатқызылған нысандар бойынша – 1000-1500 гривна (15000 -23000 тг.); Зиян салдары ауыр деңгейге жатқызылған нысандар бойынша – 2000-3000 гривна (30000-45000 тг.); Аталған айыппұлдар құрылыс жұмыстарын жүргізуге тиісті рұқсатнамаларды ресімдегені үшін көзделген яғни заңсыз құрылыстар үшін.	Бөтеннің немесе тұлғаға ие емес жер теліміне құрылыс салу әрекетінің жауапкершілігі Украинаның Қылмыстық кодексінде де көзделген. Аталған кодекске сәйкес егер бөтеннің жер учаскесіне өз бетімен заңсыз құрылыс салу (жерді басып алу) жер иесіне бекітілген минимум жалақы деңгейінен 100 есе асатын болса онда заңсыз құрылыс жүргізген тұлғаға қатысты 1000 нан 4000 дейін айыппұл немесе 6 айға бас бостандығынан шектеуге жазаланады.

Қосымша 3

Ақтау қаласының 16 шағын ауданының 2014 жылы бекітілген егжей-тегжейлі жоспарлау жобасы (1-сурет) және қазіргі жағдайы (2-сурет).



Сурет 1 – (16 шағын ауданның егжей-тегжейлі жоспарлау жобасы)



Сурет 2 – (16 шағын ауданның қазіргі көрінісі <https://www.google.kz/maps/>)

