



№3 (61)
2020

Құрылтайшы және баспагер:
«Қазақстан Республикасының
Заңнама және құқықтық
ақпарат институты» ШЖҚ РМК
2006 жылдан бастап шығады
Журналдың материалдары
www.zqai.kz

сайтында орналастырылған
Заң ғылымдары бойынша диссертациялардың
негізгі ғылыми нәтижелерін жариялауға
арналған басылымдар тізіліміне енгізілген
(ҚР БҒМ БҒСБК 30.05.2013 ж.
№894 бұйрығы)

Редакциялық кеңес құрамы

Сәріпбеков Р.Қ. (Нұр-Сұлтан, Қазақстан) –
(төраға)
Абайділдин Е.М. – з.ғ.д. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Абызов Р.М. – з.ғ.д. (Мәскеу, Ресей)
Белых В.С. – з.ғ.д. (Екатеринбург, Ресей)
Губин Е.П. – з.ғ.д. (Мәскеу, Ресей)
Мельник Р.С. – з.ғ.д. (Киев, Украина)
Моисеев А.А. – з.ғ.д. (Мәскеу, Ресей)
Муромцев Г.И. – з.ғ.д. (Мәскеу, Ресей)
Рахметов С.М. – з.ғ.д. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Малиновский В.А. – з.ғ.д. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Унзила Шапақ – з.ғ.д. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)

Бас редактор

Дүйсенов Е.А. – з.ғ.к.

Редакциялық алқа құрамы

Азер Алиев – PhD (Київ, Германия)
Айымбетов М.А. – ҚР еңбек сіңірген
мәдениет қайраткері (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Байниязова З.С. – з.ғ.к. (Саратов, Ресей)
Қазбаева Ә.Г. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Қазиев З.Г. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан, Қазақстан)
Қайырбаева Л.К. – PhD (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Киязова А.Ж. – (Нұр-Сұлтан, Қазақстан)
Қоныс В.Т. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан, Қазақстан)
Құлжабаева Ж.О. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Нұрғазиев Б.Қ. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Нұрмағамбетов Р.Г. – PhD (Челябинск,
Ресей)
Примашев Н.М. – з.ғ.к. (Нұр-Сұлтан,
Қазақстан)
Рахымбердин К.Х. – з.ғ.д. (Өскемен,
Қазақстан)
Тегізбекова Ж.Ч. – з.ғ.к. (Бишкек, Қырғызстан)

Журнал редакциясы

Джамбуришин К.А.
Колтубаева Г.Б.
Ерлешева Д.Т.
Жумагелдина Б.Ж.
Байленова А.Қ.
тел.: 8 (7172) 26-61-29

Қазақстан Республикасы Ақпарат
және коммуникациялар министрлігі
Ақпарат комитетінің
БАҚ есепке қою туралы куәлігі
№ 17761-Ж 25.06.2019 ж.
(Алашқой есепке қою кезі
№6592-Ж. 07.09.2005 ж.)

Мекен-жайы:

Қазақстан Республикасы, 010000,
Нұр-Сұлтан қ., Д. Қонаев к., 12/1
«Сулы-жасыл желек» БО
тел.: 8 (7172) 57-03-42
www.zqai.kz
E-mail: instzak-kz@mail.ru
institutzakonodatelstva@gmail.com

Qazaqstan Respýblıkasy Zańnama jáne quyqytyq aqparat institýtynyń

JARSHYSY

gylymi-quyqytyq jýrnal

Редакция бағанасы

Конституциялық және әкімшілік құқық

- Р.Қ. СӘРПЕКОВ Құқықтық кеңістікті цифрландыру 12
- Б.Қ. НҰРҒАЗИНОВ, М.С. АҚЫШЕВ, А.В. БОРЕЦКИЙ Конституциялық құқықтағы «жеке бас бостандығы» және «жеке бостандық» ұғымдарын түсінуге қатысты мәселеге 25
- С.К. ИДРЫШЕВА Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде мемлекеттік тілді қолдану саласындағы конституциялық заңдылықтың жай-күйі 34
- Г.А. АЛИБАЕВА, Г.А. АБЕНОВА, М.К. МУСАБАЕВ Кәметке толмағандарды әкімшілік-құқықтық қорғау: шетелдік тәжірибе және оны Қазақстанда пайдалану қажеттілігі 43
- Т.С. НҰРЫШЕВА Сот төрелігінің конституциялық принципі ретінде кінәсіздік презумпциясын практикада қолдану мәселелері 51

Азаматтық және азаматтық-процестік құқық

- Е.А. ДҮЙСЕНОВ Заңнаманы экологизациялаудың өзекті мәселелері 58
- Г.Б. ҚЫСЫҚОВА, А.Қ. ЖАҚСЫЛЫҚОВА Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін жетілдіру туралы мәселеге 66
- Е.У. ЫҚСАНОВ Жер қойнауын пайдалану қатынастарын азаматтық құқық нормаларымен реттеу шектері 75
- М.Х. ХАСЕНОВ Қазақстан Республикасында мүлктік кешеннің құқықтық режимін заңнамалық бекіту қажеттілігі туралы 80
- А.К. РАХМЕТОЛЛОВ, А.С. ҚЫЗДАРБЕКОВА, С.Д. БЕКШЕВА Кәсіпкерлердің құқықтарын қорғауды қамтамасыз етуде сыбайлас жемқорлықты қабылдау индексінің және нормативтік құқықтық актілердің сыбайлас жемқорлыққа қарсы сараптамасының кейбір мәселелері 89
- С.К. АМАНДЫКОВА, А.М. ЕСЕНТЕМИРОВА, А.А. КУСАНОВ Эндаумент-қорларды құқықтық реттеудің кейбір мәселелері 97

Қылмыстық құқық және қылмыстық процесс

- Р.Қ. СӘРПЕКОВ, Д.А. ФИНК Қылмыстық істер бойынша сотқа дейінгі іс жүргізу барысында жәбірленуші және куә әйелдерге қатысты мемлекеттік қорғау шаралары мен қауіпсіздік шаралары жүйесі 104
- Л.Е. НҰРЛЫМБАЕВА, Л.В. БРУСНИЦЫН, А.Н. АҚПАНОВ Қылмыстық бұйрық өндірісі: іс жүргізу нысанын саралау мәселелері 114
- С.С. ҚАРЖАУБАЕВ Салықтық қылмыстық құқық бұзушылықтарды қасаудың себептері мен шарттары 122
- А.Т. КӘРІПОВА, Е.А. ОМАРОВ, Т.Г. МАХАНОВ Қазақстан Республикасындағы қылмыстық сот ісін жүргізудің процестік шығындарын өндіріп алуды регламенттеудің өзекті мәселелері 131

Халықаралық құқық және салыстырмалы құқықтану

- М.А. СӘРСЕМБАЕВ, Д.М. СӘРСЕМБАЕВ Халықаралық және ұлттық валюта құқығы, автокөлік және жолдар 141
- Ж.О. ҚҰЛЖАБАЕВА, Ю.С. КОСТЯНАЯ Ақпарат түсінігі туралы мәселеге 150
- А.Е. ЖАТКАНБАЕВА, А.К. ДЖАНГАБУЛОВА, К.Н. АЙДАРХАНОВА Трансшекаралық бассейндердегі су объектілерінің экологиялық қауіпсіздігін қамтамасыз етудің басымдықтары және трансшекаралық өзендерді мемлекетаралық пайдалану негіздері 159

А.Ж. СЫЗДЫҚОВ, Б.Ж. САҒЫМБЕКОВ Тұрмыстық зорлық-зомбылықтың алдын алудың әкімшілік-құқықтық шараларын салыстырмалы-құқықтық талдау (Қазақстан мен Ресей тәжірибесі).....	167
---	-----

Құқықтық мониторинг

А.Қ. ҚАНАТОВ, О.С. ҚАРАХОЖАЕВ, Д. ДОСМЫРЗА Алқабилердің қатысуымен сот ісін жүргізу тиімділігінің (тиімсізділігінің) проблемалық аспектілері (заңнаманы талдау).....	174
А.Б. ҚАЙЖАҚПАРОВА Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтар саласындағы заңнаманың қалыптасуы және дамуы.....	183

Мемлекеттік тілдегі заңшығармашылық практикасынан

М.А. АЙЫМБЕТОВ Заң терминдерін жүйелеудің кейбір мәселелері.....	191
Д.М. ШЫҢҒЫСБАЕВА Заңда қолданылатын құқықтық фраземалар және ондағы аударманың рөлі.....	195

Жас ғалым мінбері

Ж.К. ЖЕТІБАЕВ Германия мемлекетінің тәжірибесі бойынша электрондық мәмілелердің құқықтық жағдайы.....	201
А.М. АЙТУАРОВА Шет елдерде электрондық үкіметті құқықтық реттеу.....	207
Ю.С. КОСТЯНАЯ Ақпарат - халықаралық-құқықтық қорғау объектісі ретінде.....	215
Ж.А. КҰРАНБЕК Қазақстан Республикасында электрондық (цифрлық) қолтаңбаларды қолданудың кейбір заңдық және техникалық мәселелері туралы.....	228
Р.Э. МАММАДОВ Қылмыскер-мигранттың криминологиялық ерекшеліктері және оның психологиялық сипаттамасы.....	239
О.Р. КЛИМОВА Жеке сот орындаушыларының әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) шағымдарды Қазақстан Республикасының соттары қараған кезде мерзімдерді қолдану және сақтау.....	247

«Жаршының» архивтік беттері

Н.А. ХАМЗИНА Заң шығармашылығындағы мемлекеттік тілдің қолданылу деңгейі (ҚР ЗИ Жаршысы №4(20)-2010 ж. - 143-146 бб.).....	256
Қ.Ж. ТҰРСЫН ҚР Заң шығару институты Лингвистика орталығының аға сарапшы-лингвисті Н.А. Хамзинаның «Заң шығармашылығындағы мемлекеттік тілдің қолданылу деңгейі» ғылыми жарияланымна қайта оралғанда.....	259

Есімнама

Қазақстан Республикасы Заңнама және құқықтық ақпарат институтының бас ғылыми қызметкері, з.ғ.д., профессор А.Н. Ақпанов – 60 жаста!.....	266
--	-----

Библиография

В.Г. Стрекозовтың «Конституционное право России» атты кітабына рецензия – М.: Юрайт, 2019. -256 б.....	268
--	-----

Даналық ойлар

.....	270
-------	-----



**№3 (61)
2020**

Учредитель и издатель:
РГП на ПХВ «Институт законодательства
и правовой информации Республики
Казахстан»

Издается с 2006 года
Все материалы журнала размещаются на
сайте www.zqai.kz

Включен в перечень изданий
для публикации основных научных
результатов диссертаций
по юридическим наукам
(Приказ ККСОН МОН РК №894
от 30.05.2013 г.)

Состав Редакционного совета

Сарпеков Р.К. (Нур-Султан, Казахстан) –
(председатель)
Абайдылинов Е.М. – д.ю.н. (Нур-
Султан, Казахстан)
Абызов Р.М. – д.ю.н. (Москва, Россия)
Белых В.С. – д.ю.н. (Екатеринбург, Россия)
Губин Е.П. – д.ю.н. (Москва, Россия)
Мельник Р.С. – д.ю.н. (Киев, Украина)
Моисеев А.А. – д.ю.н. (Москва, Россия)
Муромцев Г.И. – д.ю.н. (Москва, Россия)
Рахметов С.М. – д.ю.н. (Нур-Султан,
Казахстан)
Малиновский В.А. – д.ю.н. (Нур-
Султан, Казахстан)
Унзила Шапак – д.ю.н. (Нур-Султан,
Казахстан)

Главный редактор

Дюсенов Е.А. – к.ю.н.

Состав Редакционной коллегии

Азер Алиев – PhD (Киль, Германия)
Айымбетов М.А. – заслуженный деятель
культуры РК (Нур-Султан, Казахстан)
Байниязова З.С. – к.ю.н. (Саратов, Россия)
Казбаева А.Г. – к.ю.н. (Нур-Султан, Казах-
стан)
Казиев З.Г. – к.ю.н. (Нур-Султан, Казахстан)
Каирбаева Л.К. – PhD (Нур-Султан, Казах-
стан)
Князова А.Ж. – (Нур-Султан, Казахстан)
Конусова В.Т. – к.ю.н. (Нур-Султан, Казах-
стан)
Кулжабаева Ж.О. – к.ю.н. (Нур-
Султан, Казахстан)
Нургазинов Б.К. – к.ю.н. (Нур-Султан,
Казахстан)
Нурмагамбетов Р.Г. – PhD (Челябинск,
Россия)
Примашев Н.М. – к.ю.н. (Нур-Султан,
Казахстан)
Рахимбердин К.Х. – д.ю.н. (Усть-Камен-
огорск, Казахстан)
Тегизбекова Ж.Ч. – к.ю.н. (Бишкек,
Кыргызстан)

Редакция журнала

Джамбуришин К.А.
Колтубаева Г.Б.
Ердешева Д.Т.
Жумагелдина Б.Ж.
Байленова А.К.
тел.: 8 (7172) 26-61-29

Свидетельство о постановке
на учет СМН № 17761-Ж
от 25.06.2019 г. Комитета информации
Министерства информации и коммуникаций
Республики Казахстан
(Первичная постановка на учет
№6592-Ж, 07.09.2005 г.)

Адрес:

Республика Казахстан, 010000,
г. Нур-Султан, ул. Д. Конаева, 12/1
БЦ «На Водно-зеленом бульваре»
тел.: 8 (7172) 57-03-42
www.zqai.kz
E-mail: instzak-kz@mail.ru
institutzakonodatelstva@gmail.com

ВЕСТНИК

*Института законодательства и правовой
информации Республики Казахстан*

научно-правовой журнал

Колонка редакции.....8

Конституционное и административное право

- Р.К. САРПЕКОВ** Цифровизация правового пространства.....12
Б.К. НУРГАЗИНОВ, М.С. АКИШЕВ, А.В. БОРЕЦКИЙ К вопросу
о понимании понятий «свобода личности» и «личная свобода» в консти-
туционном праве.....25
С.К. ИДРЫШЕВА Состояние конституционной законности в сфере
применения государственного языка в законодательных актах Респу-
блики Казахстан.....34
Г.А. АЛИБАЕВА, Г.А. АБЕНОВА, М.К. МУСАБАЕВ Административно-правовая защита несовершеннолетних: зарубежный опыт и необ-
ходимость его использования в Казахстане.....43
Т.С. НУРЫШЕВА Вопросы практического применения презумпции
невинности как конституционного принципа правосудия.....51

Гражданское и гражданско-процессуальное право

- Е.А. ДЮСЕНОВ** Актуальные вопросы экологизации законодатель-
ства.....58
Г.Б. КЫСЫКОВА, А.К. ЖАКСЫЛЫКОВА К вопросу о совершен-
ствовании механизмов долевого участия в жилищном строительстве.....66
Е.У. ИХСАНОВ Пределы гражданско-правового регулирования от-
ношений в сфере недропользования.....75
М.Х. ХАСЕНОВ О необходимости законодательного закрепления
правового режима имущественного комплекса в Республике Казахстан.....80
А.К. РАХМЕТОЛЛОВ, А.С. КИЗДАРБЕКОВА, С.Д. БЕКИШЕВА
К вопросу об индексе восприятия коррупции и антикоррупционной экс-
пертизе нормативных правовых актов в обеспечении защиты прав пред-
принимателей.....89
**С.К. АМАНДЫКОВА, А.М. ЕСЕНТЕМИРОВА, А.А. КУСАИ-
НОВ** Некоторые вопросы правового регулирования эндаумент-фондов.....97

Уголовное право и уголовный процесс

- Р.К. САРПЕКОВ, Д.А. ФИНК** Система мер государственной защи-
ты и мер безопасности в отношении женщин-потерпевших и свидетелей
при досудебном производстве по уголовным делам.....104
Л.Е. НУРЛУМБАЕВА, Л.В. БРУСНИЦЫН, А.Н. АХПАНОВ Уго-
ловное приказное производство: проблемы дифференциации процессу-
альной формы.....114
С.С. КАРЖАУБАЕВ Причины и условия совершения налоговых
уголовных правонарушений.....122
А.Т. КАРИПОВА, Е.А. ОМАРОВ, Т.Г. МАХАНОВ Актуальные во-
просы регламентации взыскания процессуальных издержек уголовного
судопроизводства в Республике Казахстан.....131

Международное право и сравнительное правоведение

- М.А. САРСЕМБАЕВ, Д.М. САРСЕМБАЕВ** Международное и на-
циональное валютное право, автотранспорт и дороги.....141
Ж.О. КУЛЖАБАЕВА, Ю.С. КОСТЯНАЯ К вопросу о понятии ин-
формации.....150

А.Е. ЖАТКАНБАЕВА, А.К. ДЖАНГАБУЛОВА, К.Н. АЙДАРХАНОВА Приоритеты обеспечения экологической безопасности водных объектов в трансграничных бассейнах и основы межгосударственного использования трансграничных рек.....	159
А.Ж. СЫЗДЫКОВ, Б.Ж. САГЫМБЕКОВ Сравнительно-правовой анализ административно-правовых мер профилактики бытового насилия (опыт Казахстана и России).....	167
Правовой мониторинг	
А.К. КАНАТОВ, О.С. КАРАХОЖАЕВ, Д. ДОСМЫРЗА Проблемные аспекты эффективности (неэффективности) судопроизводства с участием присяжных заседателей (анализ законодательства).....	174
А.Б. КАЙЖАКПАРОВА Становление и развитие законодательства в области особо охраняемых природных территорий Республики Казахстан.....	183
Из практики законотворчества на государственном языке	
М.А. АЙЫМБЕТОВ Некоторые вопросы систематизации законодательных терминов.....	191
Д.М. ШЫНГЫСБАЕВА Правовые фраземы, применяемые в законе, и роль перевода в нем.....	195
Трибуна молодого ученого	
Ж.К. ЖЕТИБАЕВ Правовое положение электронных сделок по опыту германского государства.....	201
А.М. АЙТУАРОВА Правовое регулирование электронного правительства в зарубежных странах.....	207
Ю.С. КОСТЯНАЯ Информация как объект международно-правовой защиты.....	215
Ж.А. КУРАНБЕК О некоторых юридических и технических вопросах применения электронных (цифровых) подписей в Республике Казахстан.....	228
Р.Э. МАММАДОВ Криминологические особенности личности преступника-мигранта и его психологическая характеристика.....	239
О.Р. КЛИМОВА Применение и соблюдение сроков при рассмотрении судами Республики Казахстан жалоб на действия (бездействие) частных судебных исполнителей.....	247
Архивные страницы «Вестника»	
Н.А. ХАМЗИНА Степень формирования государственного языка в законотворчестве (статья в Вестнике ИЗ РК №4(20)-2010 г. - С. 143-146).....	256
Қ.Ж. ТҰРСЫН Возвращаясь к научной публикации старшего эксперта-лингвиста Института законодательства Республики Казахстан Н.А. Хамзиной «Степень формирования государственного языка в законотворчестве».....	259
Персоналии	
Главному научному сотруднику Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан, д.ю.н., профессору А.Н. Ахпанову – 60 лет!.....	266
Библиография	
Рецензия на учебник «Конституционное право России» / Стрекозов В.Г. 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2019. -256 с.....	268
Мудрые мысли	270



№3 (61)
2020

Founder and publisher:
RSE on the REM «Institute
of Legislation and Legal information
of the Republic of Kazakhstan»
Published since 2006
All journal materials are placed
on the website
www.zqai.kz
Included in the list of publications of basic
scientific results of dissertations on legal
sciences (Order CCES MES RK №894 from
05.30.2013)

Editorial Council members
Sarpekov R.K. (Nur-Sultan, Kazakhstan) –
(Chairman)
Abaydeldinov E.M. – d.j.s. (Nur-Sultan,
Kazakhstan)
Abyzov R.M. – d.j.s. (Moscow, Russian)
Belih V.S. – d.j.s. (Ekaterinburg, Russian)
Gubin E.P. – d.j.s. (Moscow, Russian)
Melnik R.S. – d.j.s. (Kiev, Ukraine)
Moiseev A.A. – d.j.s. (Moscow, Russian)
Muromcev G.I. – d.j.s. (Moscow, Russian)
Rahmetov S.M. – d.j.s. (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Malinovskiy V.A. – d.j.s. (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Unzila Shapak – d.j.s. (Nur-Sultan, Kazakhstan)
Chief Editor
Dyussenov Ye.A. – c.j.s.

Editorial Board members
Azer Aliyev – PhD (Kiel, Germany)
Aiyembetov M.A. – Honored Worker of Culture
of Kazakhstan, (Nur-Sultan, Kazakhstan)
Bainiyazova Z.S. – c.j.s. (Saratov, Russian)
Kazbayeva A.G. – c.j.s. (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Kaziyev Z.G. – c.j.s. (Nur-Sultan, Kazakhstan)
Kairbaeva L.K. – PhD (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Kiyazova A.Zh. – (Nur-Sultan, Kazakhstan)
Konusova V.T. – c.j.s. (Nur-Sultan, Kazakhstan)
Kulzhabayeva Zh.O. – c.j.s. (Nur-Sultan,
Kazakhstan)
Nurgazinov B.K. – c.j.s. (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Nurmagambetov R.G. – PhD
(Chelyabinsk, Russian)
Primashev N.M. – c.j.s. (Nur-Sultan, Kazakh-
stan)
Rakhimberdin K.H. – d.j.s. (Ust-Kamenogorsk,
Kazakhstan)
Tegizbekova Zh.Ch. – c.j.s. (Bishkek, Kyr-
gystan)

The editorial staff
Dzhamburshin K.A.
Koltubayeva G.B.
Yerdesheva D.T.
Zhumageldina B.Zh.
Bailenova A.K.
tel.: 8 (7172) 26-61-29

The certificate of registration of mass media
№17761-G from 25.06.2019 from
the Information Committee of the Ministry
of Information and Communications
of the Republic of Kazakhstan
(Number and date of primary registration №6592-
Zh.07.09.2005.)

Address:
The Republic of Kazakhstan,
010000, Nur-Sultan, D. Konaev str., 12/1
BC «On the water-green boulevard»
tel.: 8(7172) 57-03-42
www.zqai.kz
e-mail: instzak-kz@mail.ru
institutzakonodatelstva@gmail.com

Bulletin of Institute of Legislation and Legal Information of the Republic of Kazakhstan

JARSHYSY

scientific and legal journal

Editorial.....10

Constitutional and Administrative Law

- R.K. SARPEKOV** Digitalization of the legal space.....12
B.K. NURGAZINOV, M.S. AKISHEV, A.V. BORETSKY On the issue
of understanding the categories of «personal liberty» and «personal freedom»
in constitutional law.....25
S.K. IDRYSHEVA State of constitutional legality in the sphere of state
language application in the legislative acts of the Republic of Kazakhstan.....34
G.A. ALIBAEVA, G.A. ABENOVA, M.K. MUSABAEV Administrative
legal protection of the minors: experience of foreign states and necessity of its
application in Kazakhstan.....43
T.S. NURYSHEVA Issues of practical application of the presumption of
innocence as a constitutional principle of justice.....51

Civil and Civil Procedure Law

- Ye.A. DYUSSEN OV** Actual issues of legislation's ecologization.....58
G.B. KYSSYKOVA, A.K. ZHAXYLYKOVA On the issue of improving
the mechanisms for equity participation in housing construction.....66
Y.U. IKHSANOV The limits of civil law regulation of the subsoil use
relations.....75
M.Kh. KHASSEN OV On the necessity for legislative determination of
the legal regime of the property complex in the Republic of Kazakhstan.....80
A.K. RAKHMETOLLOV, A.S. KIZDARBEKOVA, S.D. BEKISHEVA
On the issues of the corruption perception index and anti-corruption expertise
of legal acts in ensuring the protection of entrepreneurs' rights.....89
S.K. AMANDYKOVA, A.M. YESSENTEMIROVA, A.A. KUSSAINOV
The issues of legal regulation of endowment funds.....97

Criminal law and Criminal procedure

- R.K. SARPEKOV, D.A. FINK** System of public protection measures
and safety measures applied to female victims and witnesses in pre-trial
proceedings of criminal proceedings.....104
L.E. NURLUMBAEVA, L.V. BRUSNITSYN, A.N. AKHPANOV
Institute of criminal writ proceedings: problems of differentiation of a
procedural form.....114
S.S. KARZHAUBAYEV Reasons and terms for committing tax criminal
offenses.....122
A.T. KARIPOVA, Y.A. OMAROV, T.G. MAKHANOV Current issues
of regulation of the recovery of procedural costs of criminal proceedings in
the Republic of Kazakhstan.....131

International law and Comparative law

- M.A. SARSEMBAYEV, D.M. SARSEMBAYEV** International and
national currency law, motor vehicles and roads.....141
Zh.O. KULZHABAEVA, J.S. KOSTYANAYA On the concept of
information.....150
A.Y. ZHATKANBAEVA, A.K. JANGABULOVA, K.N. AYDARKHANOVA Priorities for ensuring the environmental safety
of water bodies in transboundary basins and the basics of interstate use of
transboundary rivers.....159

CONTENT

A.Zh. SYZDYKOV, B.Zh. SAGYMBEKOV Comparative legal analysis of administrative legal measures for prevention of domestic violence (experience of Kazakhstan and Russia).....	167
Legal monitoring	
A.K. KANATOV, O.S. KARAKHOZHAYEV, D. DOSMYRZA Problematic aspects of the efficiency (inefficiency) of judicial proceedings with the participation of jurors (analysis of legislation).....	174
A.B. KAIZHAKPAROVA Legislation and development of legislation in the sphere of specially protected natural areas of the Republic of Kazakhstan.....	183
From the lawmaking practice in the official language	
M.A. AIYMBETOV The issues of systematization of legislative terms.....	191
D.M. SHYNGYSBAYEVA Legal phrasemes used in the law and the role of translation in it.....	195
Young researcher's tribune	
Zh.K. ZHETIBAYEV Legal status of electronic transactions according to the experience of German state.....	201
A.M. AITUAROVA Legal regulation of e-government in foreign countries.....	207
Y.S. KOSTYANAYA Information as the object of international legal protection.....	215
Zh.A. KURANBEK On the legal and technical issues of application of electronic (digital) signatures in the Republic of Kazakhstan.....	228
R.E. MAMMADOV Criminological features of a migrant criminal's personality and its psychological characteristics.....	239
O.R. KLIMOVA Application and compliance with deadlines when considering complaints by the courts of the Republic of Kazakhstan on the actions (inaction) of private bailiffs.....	247
The archive pages of the«Bulletin»	
N.A.KHAMZINA «The level of formation of the state language in lawmaking» (article in the Bulletin of the IL RK No. 4 (20) -2010 - P. 143-146).....	256
K.Zh. TURSUN On the paper of the senior expert linguist of the Institute of legislation of the Republic of Kazakhstan N.A.Khamzina «The level of formation of the state language in lawmaking».....	259
Personalities	
60 years to the Chief researcher of the Institute of legislation and legal information of the Republic of Kazakhstan, Doctor of Laws, Professor A.N. Akhpanov.....	266
Bibliography	
Review of the “Constitutional Law of Russia” textbook / Strekozov V.G. 7th ed., revised and ext. - M.: Yurait, 2019. -256 p.	268
Wise thoughts	270

rossijskogo prava. № 5, - 2016. S. 118;

10. Makarova T.I. «Teoretiko-instrumental'nyj analiz proekta E'kologicheskogo kodeksa Respubliki Kazaxstan» // Vy'stuplenie na XVI Mezhdunarodnoj Aty'rauskoj pravovoj konferencii «Nedropol'zovanie - osnova e'konomiki Respubliki Kazaxstan» (26 aprelya 2019 goda); Makarova T.I. Instrumental'nyj metod v issledovanii e'ffektivnosti e'kologicheskogo prava // Pravo v sovremennom belorusskom obshhestve: sb. nauch. tr. / Nacz. Centr zakonodatel'stva i pravovy'x issledovanij Resp. Belarus'; redkol.: N.A.Karpovich [i dr.]. - Minsk: «Biznesofset», 2017. - Vy'p. 12. - S.61-68;

11. Dyusenov E.A. K voprosu o sovershenstvovanii e'kologicheskix trebovanij v investicionnoj deyatel'nosti // Vestnik Instituta zakonodatel'stva i pravovoj informacii Respubliki Kazaxstan. 2019. №4 (58). Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-sovershenstvovanii-ekologicheskix-trebovanij-v-investitsionnoj-deyatelnosti>. Data dostupa: 01.06.2020;

12. Maly'sheva I.V. Pravovoj xarakter lokal'ny'x normativny'x aktov // Izvestiya TulGU. E'konomicheskie i yuridicheskie nauki. 2016. №2-2. Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-harakter-lokalnyh-normativnyh-aktov>. Data dostupa: 01.06.2020;

13. Seksembaeva S. «N. Nazarbaev vozmutil'sya pokazuxoj, dopuskaemoj v dele realizacii industrial'noj programmy». Informacionnoe soobshhenie o rasshirennom zasedanii Pravitel'stva RK v Akorde // Setevoe izdanie «zakon.kz». Rezhim dostupa: <https://www.zakon.kz/4581097-n-nazarbaev-vozmutil'sja-pokazukhojj.html>. Data dostupa: 01.06.2020;

14. Ustojchivy'e Zakupki. Minimal'ny'e obshhie kriterii ustojchivosti processov zakupok dlya otbora postavshhikov iz chisla mikro, maly'x i srednix predpriyatij. Organizaciya Ob`edinenny'x Nacij Zheneva, 2019 god. Internet-resurs Evropejskoj e'konomicheskoy komissii OON. Rezhim dostupa: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/trade/Publications/ECE_TRADE_451R_CF-Rec43.pdf. Data dostupa: 01.06.2020.

УДК 347

К ВОПРОСУ О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ МЕХАНИЗМОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Кысыкова Гульнара Бауржановна

Ведущий научный сотрудник Центра правового мониторинга
Института законодательства и правовой информации
Республики Казахстан, кандидат юридических наук, г. Нур-Султан,
Республика Казахстан; e-mail: gkyssykova@mail.ru

Жаксылыкова Алуа Курмангалиевна

Научный сотрудник Центра правового мониторинга
Института законодательства и правовой информации
Республики Казахстан, магистр юридических наук, г. Нур-Султан,
Республика Казахстан; e-mail: alua_30@mail.ru

Ключевые слова: доленое строительство, застройщик, дольщик, уполномоченная компания, жилищное строительство, договор долевого строительства.

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены вопросы совершенствования механизмов долевого участия в жилищном строительстве. Институт долевого участия в жилищном строительстве в Казахстане является сравнительно новым явлением, который наряду с положительными результатами привел к негативным последствиям, среди которых ярко выделяется нарушение прав граждан, вкладывающих средства для приобретения жилых помещений, строящихся в многоквартирных домах. На сегодняшний день практика долевого участия в строительстве широко распространена во всем мире.

Актуальность данной темы не вызывает сомнения, поскольку доленое участие в жилищном строительстве жизненно необходимо в связи со стремительным ростом цен на недвижимость, обеспечивает доступность жилья для граждан, эффективно и действенно как способ реализации своего права на жилье.

В статье приведен анализ проблемных вопросов долевого участия на основании изучения практики его применения и пути их решения. Во-первых, в рамках статьи предлагается установление четких критериев правового статуса субъектов инвестиционных отношений в долеом строительстве и разделение инвесторов от дольщиков-граждан, а также необходи-

мость уточнения требований к подрядчику. Во-вторых, предлагается внедрение современных методов обработки информации и автоматизации процессов взаимодействия всех участников строительства. В частности, заключение договора долевого участия в электронном формате. В-третьих, необходимо совершенствование правового регламентирования вопросов, связанных с договором долевого участия. В-четвертых, на данный момент актуален вопрос дополнения перечня направлений целевого расходования средств. В-пятых полагаем, что проблема мониторинга за долевым строительством может быть решена через установление в Законе РК «О долевом участии в жилищном строительстве» компетенции уполномоченного органа по разработке и принятию Правил по проведению мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, а также по анализу и оценке данных по выданным разрешениям, результатам мониторинга за ходом строительства в целях выработки соответствующих разъяснений застройщикам и населению по применению норм законодательства и предложений по его совершенствованию.

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТЕТІКТЕРІН ЖЕТІЛДІРУ ТУРАЛЫ МӘСЕЛЕГЕ

Гүлнәр Бауыржанқызы Қысықова

Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты
Құқықтық мониторинг орталығының жетекші ғылыми қызметкері,
заң ғылымдарының кандидаты, Нұр-Сұлтан қ.,
Қазақстан Республикасы; e-mail: gkyssykova@mail.ru

Алуа Кұрманғалиқызы Жақсылыкова

Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты
Құқықтық мониторинг орталығының ғылыми қызметкері,
заң ғылымдарының магистрі, Нұр-Сұлтан қ.,
Қазақстан Республикасы; e-mail: alua_30@mail.ru

Түйін сөздер: үлестік құрылыс, құрылыс салушы, үлескер, уәкілетті компания, тұрғын үй құрылысы, үлестік құрылыс шарты.

Аннотация. Осы бапта тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін жетілдіру мәселелері қаралды. Қазақстандағы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу институты салыстырмалы жаңа құбылыс болып табылады, ол оң нәтижелермен қатар теріс салдарға әкеп соқты, олардың ішінде көп пәтерлі үйлерде салынып жатқан тұрғын үй-жайларды сатып алу үшін қаражат салатын азаматтардың құқықтарының бұзылуы айқын көрінеді. Бүгінгі күні құрылысқа үлестік қатысу тәжірибесі бүкіл әлемде кеңінен таралған.

Бұл тақырыптың өзектілігі күмән тудырмайды, өйткені тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу жылжымайтын мүлік бағасының қарқынды өсуіне байланысты өмірлік қажет, азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз етеді, тұрғын үйге өз құқығын іске асыру тәсілі ретінде тиімді және пәрменді.

Мақалада үлестік қатысудың проблемалық мәселелерін оны қолдану тәжірибесін және оларды шешу жолдарын зерттеу негізінде талдау келтірілген. Біріншіден, бап шеңберінде үлестік құрылыстағы инвестициялық қатынастар субъектілерінің құқықтық мәртебесінің нақты өлшемдерін белгілеу және инвесторларды үлескер-азаматтардан бөлу, сондай-ақ мердігерге қойылатын талаптарды нақтылау қажеттігі ұсынылады. Екіншіден, ақпаратты өңдеудің және барлық құрылыс қатысушыларының өзара іс-қимыл процестерін автоматтандырудың қазіргі заманғы әдістерін енгізу ұсынылады. Атап айтқанда, электрондық форматта үлестік қатысу шартын жасасу. Үшіншіден, үлестік қатысу шартына байланысты мәселелерді құқықтық регламенттеуді жетілдіру қажет. Төртіншіден, қазіргі уақытта қаражатты мақсатты жұмсау бағыттарының тізбесін толықтыру мәселесі өзекті. Бесіншіден, үлестік құрылысқа мониторинг жүргізу проблемасы «тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» ҚР Заңында уәкілетті органның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілері құрылысының барысына мониторинг жүргізу жөніндегі ережелерді әзірлеу және қабылдау жөніндегі, сондай-ақ берілген рұқсаттар бойынша деректерді талдау және бағалау, құрылыс салушылар мен халыққа заңнама нормаларын қолдану және оны жетілдіру жөнінде тиісті түсініктемелер әзірлеу мақсатында құрылыс барысына мониторинг жүргізу нәтижелері жөніндегі құзыретін белгілеу арқылы шешілуі мүмкін.

ON THE ISSUE OF IMPROVING MECHANISMS FOR EQUITY PARTICIPATION IN HOUSING CONSTRUCTION

Kyssyкова Gulnara Baurzhanovna

Leading researcher at the Center for legal monitoring of the Institute of Legislation and legal information of the Republic of Kazakhstan, Candidate of Juridical Sciences, Nur-Sultan, the Republic of Kazakhstan; e-mail: gkyssyкова@mail.ru

Zhaxylykova Alua Kurmangaliyevna

Research associate at the Center for legal monitoring of the Institute of Legislation and legal information of the Republic of Kazakhstan, master of law, Nur-Sultan, the Republic of Kazakhstan; e-mail: alua_30@mail.ru

Keywords: shared-equity construction, developer, equity owner, authorized company, housing construction, shared-equity construction contract.

Abstract. This article discusses the issues of improving the mechanisms of shared participation in housing construction. The institution of equity participation in housing construction in Kazakhstan is a relatively new phenomenon, which, along with positive results, has led to negative consequences, among which the violation of the rights of citizens investing in the purchase of residential premises under construction in apartment buildings is clearly highlighted. Today, the practice of equity participation in construction is widespread throughout the world.

The relevance of this topic is not in doubt, since equity participation in housing construction is vital in connection with the rapid growth of real estate prices, provides affordable housing for citizens, effectively and efficiently as a way to exercise their right to housing.

The article analyzes the problematic issues of equity participation based on the study of the practice of its application and ways to solve them. First, the article proposes to establish clear criteria for the legal status of subjects of investment relations in shared-equity construction and the separation of investors from equity holders-citizens, as well as the need to clarify the requirements for the contractor. Secondly, it is proposed to introduce modern methods of information processing and automation of interaction processes of all construction participants. In particular, the conclusion of an equity participation agreement in electronic format. Third, it is necessary to improve the legal regulation of issues related to the equity participation agreement. Fourth, at the moment, the issue of adding to the list of areas of targeted spending is relevant. Fifth, we believe that the problem of monitoring shared-equity construction can be solved by establishing in the Law of the Republic of Kazakhstan «on shared participation in housing construction» the competence of the authorized body to develop and adopt Rules for monitoring the progress of construction of shared-equity objects in housing construction, as well as to analyze and evaluate data on issued permits, the results of monitoring the progress of construction in order to develop appropriate explanations to developers and the population on the application of legislation and proposals for its improvement.

Каждый современный человек стремится создать наиболее благоприятные условия для жизни, и собственное жилье - это неотъемлемая составляющая благополучия и достатка. Решение жилищного вопроса является одним из приоритетных направлений государственной политики. Так, статья 25 Конституции Республики Казахстан гласит: «В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем» [1].

Однако, благодаря экономическому кризису и снижению покупательской активности населения в текущем периоде ожидается серьезное падение объемов строительства, не исключено изменение планов по перспективным проектам, что в последствии приведет к стагнации долевого строительства. Подобный сценарий может повлиять не только на экономическую составляющую отрасли, но и привести к негативным социальным последствиям.

В связи с чем, повышается актуальность пересмотра условия функционирования способов участия в долевом строительстве. В настоящее время все три способа привлечения финансовых средств населения функционируют в равной степени и не имеют каких-либо преимуществ или ограничений для определенных категорий строительных компаний.

Вместе с тем, каждый способ имеет свои особенности, совершенствование которых позволило бы категорировать способы следующим образом:

первый способ долевого строительства – привлечение денег дольщиков после получения гарантии Фонда должен быть доступен для всех начинающих строительных компаний, компаний с наименьшим опытом работы в строительной сфере;

второй способ – участие в проекте банка второго уровня должен быть доступен для стро-

ительных компаний, имеющих большой опыт работы, стабильное финансовое положение; третий способ – привлечение денег дольщиков после возведения каркаса, могут реализовать только крупные застройщики, группы компаний, имеющие собственное производство и финансы для организации строительных работ.

При такой градации и квалификации каждого способа долевого участия стало бы возможным не только минимизировать риски долевого строительства, но и исключить экономические и административные барьеры для строительного бизнеса.

Отмечаем, что строительная индустрия является одним из драйверов экономики страны, поэтому для строительной отрасли крайне важны четкие и адекватные инструменты, позволяющие, с одной стороны, строительным компаниям без излишних преград привлекать средства населения и тем самым получать доступ к дешевому фондированию, с другой стороны, установить эффективный контроль за использованием этих средств.

В связи с вышеуказанным важно определить узловые вопросы развития долевого строительства, и предложить решения, позволяющие понять ориентиры регулирования отрасли в будущем [2].

1. Участники долевого строительства

В соответствии с Законом РК «О долевом участии в жилищном строительстве» к участникам долевого строительства относятся застройщик, уполномоченная компания, подрядчик (генеральный подрядчик), банк второго уровня, инжиниринговая компания, Фонд гарантирования и дольщик¹. При этом среди всех представленных субъектов дольщик представляет собой самую уязвимую часть механизма долевого строительства.

Так, основным преимуществом такого порядка приобретения квартиры выступает тот факт, что стоимость будущего жилья существенно ниже стоимости готового жилья аналогичных характеристик, предлагаемого на вторичном рынке. Также к достоинствам можно отнести такие факторы как новизна приобретаемого объекта, как правило более современные,

а следовательно улучшенные планировки, наличие дополнительных составляющих (пластиковые окна, интернет-кабели и т.д.). Но все указанные несомненные достоинства для лиц, желающих приобрести жилье путем заключения данного договора, могут нивелироваться таким обстоятельством как риск незавершения строительства, а, следовательно, возможной потери всей, или большей части внесенной суммы [3].

В данных обстоятельствах, говоря о доль-

щиках, в большинстве случаев речь идет о дольщиках – физических лицах, целью которых является решение жилищных проблем.

Однако отечественный закон признает дольщиками не только физических лиц, но и юридических лиц, цель которых получение инвестиционного дохода. Важен тот факт, что юридическое лицо становится инвестором, когда вкладывает капитал в какое-либо строящееся имущество, как средство получения им дохода и ожидает получение указанного дохода. В данном случае, инвестируя в строительство объекта, юридическое лицо несет финансовую ответственность за принятое решение.

Поэтому на сегодня актуально установление четких критериев правового статуса субъектов инвестиционных отношений в долевом строительстве и разделение инвесторов от дольщиков-граждан. Дольщики и инвесторы обладают различными целями, правами и обязанностями при вложении финансов в долевое строительство и их права обеспечиваются разными обязанностями других субъектов.

В итоге законодательство в сфере долевого участия в строительстве, должно защищать граждан-потребителей, что повысит уровень доверия населения к возможности приобретения жилья посредством договора участия в долевом строительстве.

Например, в проекте Градостроительного кодекса Республики Беларусь в качестве дольщиков определены исключительно физические лица. Так, пункт 2 статьи 115 проекта гласит: «Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства жилых домов, которые на момент привлечения денежных средств для строительства не введены в эксплуатацию, в нарушение требований, установленных пунктом 1 настоящей статьи».

Также согласно практике Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ дольщик — физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя [4].

Вышеуказанные подходы к определению правового статуса дольщика в сфере жилищного строительства будет способствовать минимизации споров касательно правовых статусов дольщика и инвестора, а также приоритетности защиты интересов дольщиков, как самого уязвимого участника долевого строительства.

Помимо статуса «дольщик» практика применения долевого законодательства показала необходимость уточнения требований к подрядчику. Закон РК «О долевом участии в жилищном строительстве» устанавливает для уполномоченной компании и подрядчика наличие только одного банковского счета в одном банке второго уровня. Вместе с тем, наличие

¹ ИПС АДІЛЕТ: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1600000486>

ограничений на количество банковских счетов подрядной организации противоречит ее функциональному назначению. Так, подрядчик является тем субъектом, который производит закуп строительных материалов, в том числе в иностранной валюте. В целом, рынок строительных материалов обеспечивается, преимущественно, ввозом из других стран (более половины). Другими словами, в настоящее время сохраняется стабильная зависимость строительной отрасли от импорта некоторых видов строительной продукции, закуп которых производится в иностранной валюте. Поэтому наличие нескольких счетов в различных валютах в первую очередь гарантирует завершение строительства. При этом, подрядчик (генеральный подрядчик) не использует напрямую привлеченные деньги дольщиков. Следовательно, в целях обеспечения строительства всеми необходимыми материалами и оборудованием следует исключить требование к ограничению по наличию банковских счетов подрядчика.

Другим участником долевого строительства является банк второго уровня. В частности, по второму способу долевого участия использование денег дольщиков возможно только после возведения каркаса здания, несмотря на наличие разрешения на привлечение денег дольщиков, выданного местным исполнительным органом, а также заключенного трехстороннего договора между застройщиком, банком и инжиниринговой компанией.

При этом, наличие каркаса здания является условием получения разрешения третьего способа привлечения денег дольщиков. Таким образом, необходимо разделение условий доступа к средствам дольщиков между вторым и третьим способами долевого участия.

Однако, уточнение способа участия в проекте банка второго уровня потребует повышение требований к инжиниринговым компаниям, обеспечивающим перманентный контроль за ходом строительства.

Согласно Закону РК «О долевом участии в жилищном строительстве» инжиниринговая компания должна иметь:

- опыт оказания инжиниринговых услуг с предоставлением не менее трех отзывов;
- не менее трех аттестованных экспертов;
- специалиста для осуществления контроля за целевым использованием денег.

Однако, указанные требования не достаточны для осуществления эффективного осуществления инжиниринговых услуг. Так, наличие только одного специалиста приводит к тому, что его уход в отпуск или больничный оставит строительство без контроля за финансовой де-

ятельностью компании. Аналогично требует увеличение и количество аттестованных экспертов и опыта работы оказываемых инжиниринговых услуг.

Таким образом, Закон РК «О долевом участии в жилищном строительстве» предусмотрел механизм в виде инжиниринговых компаний, обеспечивающих минимизацию рисков при использовании средств дольщиков в процессе строительства жилья. Между тем, изменение условий использования денег дольщиков по способу участия в проекте банка второго уровня потребует зеркальные изменения в требованиях к инжиниринговым компаниям, которые осуществляют мониторинг строительства и целевого использования денег дольщиков.

2. Взаимодействие участников долевого строительства

В Послании Главы государства народу Казахстана от 10 января 2018 г. «Новые возможности развития в условиях четвертой промышленной революции» указана необходимость разработки и апробации новых инструментов, направленных на модернизацию и цифровизацию предприятий с ориентацией на экспорт продукции².

Кроме того, в постановлении Правительства Республики Казахстан №827 от 12.12.2017 утверждена Госпрограмма «Цифровой Казахстан», где обозначено: «повсеместное внедрение цифровых технологий придаст импульс развитию традиционных базовых отраслей путем обеспечения роста производительности, повышения их конкурентоспособности, в том числе на международном рынке»³.

Отмечаем, что строительный бизнес, по количеству обрабатываемой информации и документообороту, не уступает крупным производствам. Поэтому строительство, в том числе и долевое участие остро нуждается во внедрении современных методов обработки информации и автоматизации процессов взаимодействия всех участников строительства. В частности, заключение договора долевого участия в электронном формате.

Подчеркнем, что использование электронной цифровой подписи получило широкое распространение в государственных закупках, получении государственных услуг, в банковской сфере и т.д. Согласно Закону «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» электронная цифровая подпись равнозначна собственноручной подписи подписывающего лица и влечет одинаковые юридические последствия.

В этой связи, распространение электронного документооборота на сферу долевого стро-

² Официальный сайт Президента Республики Казахстан https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-prezidenta-respubliki-kazahstan-n-nazarbaeva-narodu-kazahstana-10-yanvary-2018-g

³ ИПС Парագраф https://online.zakon.kz/document/?doc_id=37168057#pos=5;-106

ительства является логичным продолжением внедрения цифровых технологий. Следовательно, дольщики имеющие электронно-цифровую подпись, не выезжая за пределы своего населенного пункта, смогут заключить договор долевого участия или подписать изменения к нему, посредством специальной платформы застройщика или уполномоченного государственного органа.

Аналогично автоматизация долевого строительства позволит участникам процесса вести переписку, направлять уведомления касательно исполнения условий договора, выдачи ключей и т.д.

Другая проблема, требующая решения, отражена в пункте 4 статьи 16 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве», согласно которому уполномоченная компания устанавливает факт отказа дольщиком от исполнения обязательств посредством трех уведомлений с общим сроком просрочки платежа не менее трех месяцев.

При этом указанное требование существенно отличается от условий, установленных статьей 277 ГК РК к сроку исполнения обязательств. Так, по пункту 2 статьи 277 ГК РК обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из законодательства, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства.

Таким образом, гражданское законодательство предоставляет семидневный срок для исполнения требований кредитора, тогда как по пункту 4 статьи 16 Закона срок просрочки платежа может достигать трех месяцев. На основании изложенного представляется целесообразным установить градацию сроков просрочки платежа в зависимости от объема уже исполненного дольщиком обязательства. К примеру, в случае если после постановки на учет договора о долевом участии, дольщик не вносит в установленный срок первый платеж на банковский счет уполномоченной компании, то трехмесячный срок ожидания оплаты платежа является завышенным требованием к уполномоченной компании для расторжения договора.

Кроме того, обращаем внимание, что по пункту 4 статьи 16 уполномоченная компания обязана уведомить по почте дольщика о неплате очередного платежа. Такое уведомление должно быть осуществлено заказным письмом с описью вложения или вручено дольщику лично под расписку.

Вместе с тем, сегодня взаимодействие между основными участниками долевого строительства может быть эффективно налажено

через другие коммуникации, например, через сообщения мобильной связи, электронную почту и т.п.

3. Договор долевого участия

Гражданско-правовые отношения между дольщиком и застройщиком возникают с момента подписания договора долевого участия [5]. Несмотря на наличие типовой формы договора и наличия целой главы Закона, посвященной договору долевого участия, имеется ряд предложений по совершенствованию правового регламентирования вопросов, связанных с договором долевого участия.

Так, наименование статьи 13 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» предполагает наличие в ее содержании норм, посвященных не только изменению, но и расторжению договора о долевом участии в жилищном строительстве. Между тем, все четыре пункта статьи 13 оговаривают исключительно изменения и дополнения в заключенный договор. В то же самое время положения о расторжении договора не менее значимы в отношениях долевого строительства. Например, статья 401 ГК РК указывает, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законодательными актами и договором. Поэтому, нормы о расторжении договора о долевом участии необходимо определять только в рамках законодательства о долевом участии.

Отмечаем, что в Законе РК «О долевом участии в жилищном строительстве» определено одно основание расторжения договора по инициативе уполномоченной компании – неплате дольщиком очередного платежа (пункт 5 статьи 16).

В свою очередь, как показывает практика имеются и иные основания расторжения договора. В частности, в соответствии с пунктом 2 статьи 15 Закона обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в многоквартирном жилом доме в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

Таким образом, основанием расторжения договора долевого участия должно стать неисполнение дольщиком обязательства по принятию помещения без причин не устранения выявленных недостатков жилья и соответствующего уведомления от застройщика об окончании строительства дома.

Просрочка передачи квартир в таких случаях происходит по личным причинам дольщика, которому не выгодно становиться собственником жилья. Например, дольщик может стоять в очереди на социальное арендное жилье, как следствие наличие квартиры приведет его к исключению из списка очередников. В связи с

чем, многие дольщики не являются на первичный осмотр квартир, отказываются подписывать передаточный акт, и становятся собственниками жилья.

Таким образом, строительная компания вынуждена нести бремя всех расходов за содержание введенного в эксплуатацию жилья, несмотря на своевременное и полное исполнение собственных обязательств перед дольщиками.

Полагаем, что в случае отказа дольщика принимать квартиру в собственность уполномоченная компания должна иметь возможность реализовать помещение третьим лицам с возвратом первоначальному дольщику всех оплаченных им сумм по договору долевого участия.

Кроме того, другим основанием расторжения договора должно стать приостановления строительства объекта на неопределенный срок или полное замораживание строительного проекта. Причиной тому может стать объявление о чрезвычайном положении.

Согласно подпункту 5) статьи 1 Закона РК «О чрезвычайном положении» чрезвычайное положение – временная мера, применяемая исключительно в интересах обеспечения безопасности граждан и защиты конституционного строя Республики Казахстан.

При этом, по статье 15 Закона при введении чрезвычайного положения на период его действия предусматриваются следующие основные меры и временные ограничения:

- установление ограничений на свободу передвижения;
- приостановление деятельности сетей и средств связи;
- установление ограничений на осуществление отдельных видов финансово-экономической деятельности.

Напомним о введении чрезвычайного положения в Республике Казахстан 15.03.2020 года⁴.

Как следствие, ряд строительных компаний вынуждены приостановить возведение зданий, а негативное влияние экономического кризиса потребовало отказаться от дальнейшего строительство проектов, так как сделало строительство нерентабельным.

Как известно, одним из принципов закона является организация строительного процесса многоквартирного жилого дома застройщиком, которым создается или приобретается специальная уполномоченная компания, которая взаимодействует с дольщиками, генерирует финансовые средства дольщиков и заключает с ними договора долевого участия.

При этом, по тем или иным обстоятельствам, в том числе введение чрезвычайного положения, стихийное бедствие и т.д. строительный проект может быть заморожен на не-

определенный срок. В этой связи, застройщик может предложить дольщикам участвовать в иных проектах, которые находятся в ведении других его уполномоченных компаний. Перемена проекта и уполномоченной компании позволит избежать расторжение договорных отношений и минимизировать риск финансовых потерь и упущенной выгоды дольщиков, а для строительной компании снизит репутационные риски.

В свою очередь, закон не содержит ни запретительных ни диспозитивных норм касательно перемены обязательств уполномоченных компаний. Полагаем, что закрепление права дольщика на возможность смены проекта жилого дома, в случае такого предложения от застройщика положительно повлияет на правоприменительную практику.

Помимо прочего, в некоторых случаях, дольщики, заключившие договор долевого участия, обращаются в строительную компанию с запросом об изменении приобретенной ими квартиры в строящемся жилом доме. Например, площадь приобретенной ранее однокомнатной квартиры по причине прибавления в семье уже недостаточна. В связи с чем, дольщики нуждаются в двухкомнатной квартире.

При увеличении площади составляется дополнительное соглашение, которое регистрируется в местном органе, и дольщик осуществляет доплату. При уменьшении площади уполномоченная компания возвращает дольщику деньги или использует сумму на частичное досрочное погашение при рассрочке платежа. В свою очередь, законом не предусмотрено право участников долевого участия на изменение помещений, в том числе квартир в период строительства объекта.

4. Целевое использование денег дольщиков

В период строительства привлеченные деньги дольщиков могут быть использованы только на определенные цели, которые раскрывает пункт 8 статьи 20 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве». Среди направлений целевого расходования средств содержатся:

- 1) строительные-монтажные работы, затраты на управление проектом, авторский и технический надзоры;
- 2) оплата комиссии по банковским счетам и вознаграждения по обслуживанию банковского займа, а также погашение части основного долга по банковскому займу;
- 3) выплаты авансов;
- 4) иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством многоквартирного жилого дома и реализацией проекта.

В свою очередь, помимо вышеуказанных

⁴ Интернет-ресурс Президента Республики Казахстан http://www.akorda.kz/ru/legal_acts/o-vvedenii-chrezvychainogo-polozheniya-v-respublike-kazakhstan

направлений строительная компания должны выплачивать платежи по землепользованию и выкупать смежные земельные участки, на которых производится строительство объекта.

Как известно, в некоторых случаях строительство жилого дома требует увеличение размера земельного участка за счет смежных земель. В связи с чем, производится процедура перераспределения земельных участков (прирезка земли). При этом расходы на выкуп права собственности, землепользования, в том числе платежи за аренду земельного участка входят в структуру затрат строительства жилого дома.

Кроме того, динамика интенсивного развития городов-мегаполисов ставит в качестве первоочередной задачи создание сети инженерных коммуникаций, обеспечивающих снабжение жилых и общественных зданий теплом, водой, электроэнергией и связью. Вместе с тем, местные исполнительные органы не всегда своевременно могут организовать строительство инженерных сетей ко всем земельным участкам, предназначенных для строительства.

В связи с чем, уполномоченная компания должна произвести затраты на выполнение работ прокладки магистральных инженерных сетей, включая магистральные тепловые и электрические сети и сети газоснабжения, сетей холодного и горячего водоснабжения и т.д.

Следует отметить, что без инженерных коммуникаций невозможно строительство жилого дома и его благоустройство, как следствие эксплуатация здания. Поэтому в случае отказа застройщика самостоятельно возводить магистрали инженерной инфраструктуры, сроки освоения земельного участка и застройка территории откладываются до возведения сетей местными органами, что может составлять несколько лет.

В качестве примера приведем ЖК «Багыстан», завершение которого гарантировано АО «Фонд гарантирования жилищного строительства», а ЖССБ выдал ипотечные займы под данный объект. Однако сроки ввода ЖК в эксплуатацию (01.08.2019) сорваны по причине отсутствия инженерных магистралей, которые должен был проложить акимат Нур-Султана. В итоге дом планируют достроить только летом 2020 года⁵.

Таким образом, на данный момент актуален вопрос дополнения перечня направлений целевого расходования средств.

5. Контроль и надзор за долевым строительством

Согласно Закону РК «О долевом участии в жилищном строительстве» мониторинг за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве осуществляют мест-

ный исполнительный орган (статья 6), Фонд гарантирования (статья 38), инжиниринговая компания (статья 21).

Однако, Закон не раскрывает механизм мониторинга, осуществляемый местным исполнительным органом. В этой связи, регламентированная Законом функция не находит своей практической реализации и заверченный результат.

Кроме того, согласно подпункту 4) статьи 6 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» местные исполнительные органы ежеквартально предоставляют информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков в уполномоченный орган. Вместе с тем, уполномоченный орган не наделен какими-либо полномочиями, которые позволили ему реагировать на предоставляемую акиматами информацию. В целом, как показывает практика сегодня отсутствует институт контроля за процессом соответствия фактического положения дел в долевом строительстве.

Помимо прочего, результаты мониторинга, реестр разрешений на привлечение денег дольщиков, выдаваемых местным исполнительным органом, и другие сведения разъяснительно-информационного характера должны быть доступны для населения.

Отмечаем, что эффективность мер по информированию населения зависит от достоверности и систематичности такого информирования граждан о ситуации на рынке строящихся объектов, возможных рисках и негативных социальных последствиях нарушения законодательства о долевом участии.

Вместе с тем, несмотря на актуальность информационно-аналитического сопровождения Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» местные исполнительные органы по законодательству не обязаны знакомить население с реестром выданных разрешений по привлечению денег дольщиков, перечнем застройщиков, уклоняющихся от соблюдения закона, и т.д. Поэтому не всегда информация акиматов о долевом строительстве своевременна. Например, по состоянию на начала мая текущего года в Базе выданных разрешений акиматом г. Нур-Султан⁶ на привлечение денег дольщиков содержится список объектов, разрешение которым было выдано до 5 февраля 2020 года.

Подтверждением несвоевременного обновления сведений Базы выданных разрешений является примечание в Списке застройщиков, реализующие помещения без разрешения на привлечение денег дольщиков в городе Нур-Султан от 24 апреля 2020 года, согласно которому результаты общественного мониторинга откорректированы в связи с предо-

⁵ Подробнее: <https://inbusiness.kz/ru/news/socialnyj-kvadrat>

⁶ Интернет-ресурс акимата г. Нур-Султан http://astana.gov.kz/ru/news/informaciya_ds/21379

ставлением Компанией сведений о получении разрешения от 17 марта 2020 года, при отсутствии данной информации в электронной Базе данных о выданных разрешениях Акиматом г. Нур-Султан на привлечение денег дольщиков⁷.

Полагаем, что проблема мониторинга за долевым строительством может быть решена через установление в Законе РК «О долевом участии в жилищном строительстве» компетенции уполномоченного органа по разработке и принятию Правил по проведению мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве, а также по анализу и оценке данных по выданным разрешениям, результатам мониторинга за ходом

строительства в целях выработки соответствующих разъяснений застройщикам и населению по применению норм законодательства и предложений по его совершенствованию.

В целом, стоит подчеркнуть, что законодательство о долевом строительстве является достаточно приемлемым и прогрессивным для казахстанского строительного рынка, гарантирующим завершение объектов долевого строительства. Между тем, как показывает практика действия Закона требуется пересмотр отдельных правовых элементов института долевого строительства в целях формирования баланса экономической модели долевого строительства и повышения гарантий соблюдения прав дольщиков.

ЛИТЕРАТУРА

1. Смагулова М.М. Общая характеристика института долевого участия в жилищном строительстве. – ИПС Параграф https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31666396#pos=6;-106.
2. Гареев Ильнур Фаилович, Ефросиньина Софья Андреевна Долевое строительство: внимание исследователей, тенденции рынка и перспективы развития // Жилищные стратегии. 2017. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-vnimanie-issledovateley-tendentsii-rynka-i-perspektivy-razvitiya> (дата обращения: 08.05.2020).
3. Пасикова Татьяна Алексеевна, Комиссарова Анастасия Александровна, Немиров Константин Юрьевич Особенности ответственности застройщика перед дольщиком-гражданином // Проблемы экономики и юридической практики. 2017. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otvetstvennosti-zastroyschika-pered-dolschikom-grazhdaninom> (дата обращения: 08.05.2020).
4. Сляренко Марина Владимировна Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ: дольщик - физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя // Вестник Московского университета МВД России. 2018. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-sudebnoy-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verhovnogo-suda-rf-dolschik-fizicheskoe-litso-priobretayuschee-obekt-nedvizhimosti-v> (дата обращения: 08.05.2020).
5. Бышов Денис Викторович, Туршатова Анжелика Евгеньевна Долевое строительство: правовые аспекты // Огарев-Online. 2014. №2 (16). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 08.05.2020).

REFERENCES

1. Smagulova M.M. Obshaya harakteristika instituta dolevogo uchastiya v zhilishnom stroitel'stve – IPS Paragraf https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31666396#pos=6;-106.
2. Gareev Il'nur Failovich, Efrosin'ina Sofiya Andreevna Dolevoe stroitel'stvo: vnimanie issledovateley, tendentsii rynka i perspektivy razvitiya // Zhilishnie strategii. 2017. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-vnimanie-issledovateley-tendentsii-rynka-i-perspektivy-razvitiya> (дата обращения: 08.05.2020).
3. Pasikova Tat'yana Alekseevna, Komissarova Anastasiya Aleksandrovna, Nemirov Konstantin Yur'evich Osobennosti otvetstvennosti zastroyschika pered dolschikom-grazhdaninom
Пасикова Татьяна Алексеевна, Комиссарова Анастасия Александровна, Немиров // Problemy ekonomiki i yuridicheskoy praktiki. 2017. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otvetstvennosti-zastroyschika-pered-dolschikom-grazhdaninom> (дата обращения: 08.05.2020).
4. Sklyarenko Marina Vladimirovna Praktika sudebnoy kollegii po grazhdanskim delam verhovnogo suda RF dolschik-fizicheskoe litso, priobretayuschee ob'ekt nedvizhimosti v vide kvartiry, obladaet vsemi pravami potrebiyelya // Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii, 2018. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-sudebnoy-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verhovnogo-suda-rf-dolschik-fizicheskoe-litso-priobretayuschee-obekt-nedvizhimosti-v> (дата обращения: 08.05.2020).
5. Byshov Denis Victorovich, Turshatova Anzhelika Evgen'evna Dolevoe stroitel'stvo: pravovye aspekty // Ogarev-Online. 2014. №2 (16). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 08.05.2020).

⁷ Интернет-ресурс Ассоциации застройщиков Казахстана <http://www.azkz.kz/ru/news/2444/>