



**№ 1 (33)
2014**

Меншік иесі және баспагер:
«Қазақстан Республикасының
Заң шығару институты» ММ

2006 жылдан бастап шығады
Журналдың материалдары
<http://www.izrk.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:
Б.М. Имашев (Төраға)
З.Х. Баймолдина
А.А. Смағұлов
И.Ш. Борчашвили
М.Ш. Қоғамов

Редакциялық алқа:
Н.М. Әбдіров
З.С. Байниязова (Саратов қ., РФ)
С.Ф. Бычкова
М.Т. Ғабдуәлиев
Э.О. Дүйсенова
А.Д. Жүсіпов
Д.Ж. Игембаев
Т.Е. Каудыров
Ж.О. Құлжабаева
Ш.Р. Мырзаева
А.М. Нұрмағамбетов
Р.Т. Нұртаев
С.М. Рахметов
А.Ж. Сағидан
Ә.Г. Сақтағанов
Т.С. Сафарова
М.А. Сәрсембаев
Т.Ә. Серікбаев
У. Шапақ

Қазақстан Республикасы Мәдениет
және ақпарат министрлігі
Ақпарат және мұрағат комитетінің
БАҚ есепке қою туралы куәлік
№ 11219-Ж 15.11.2010 ж.

Мекен-жайы:
Қазақстан Республикасы,
010000, Астана қ.,
Орынбор қ., 8 үй
тел.: 8(7172)74-02-06; факс: 8(7172)74-14-43
E-mail: instzak-kz@mail.ru
www.izrk.kz

Қазақстан Республикасы Заң шығару Институтының Жаршысы

ҒЫЛЫМИ-ҚҰҚЫҚТЫҚ ЖУРНАЛ

МАЗМҰНЫ

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің әділет органдарының 2013 жылғы жұмыс қорытындысы бойынша кеңейтілген алқа отырысына баспасөз релизі, Астана қ., 2014 жылғы 20 ақпан.....	7
А.А. СМАҒҰЛОВ Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 193-бабын жетілдірудің кейбір мәселелері.....	12
Конституциялық және әкімшілік құқық	16
Н.А. БИЕКЕНОВ Қазақстан Республикасындағы киберқауіпсіздікті қамтамасыз етудің кейбір мәселелері.....	16
Л.А. ҚҰСАЙЫНОВА Мемлекеттік қызметтегі заңнама нормалары мен меритократия қағидаттарының арақатынасы туралы.....	21
А.С. ҚОСЖАНОВ Қазақстан Республикасының құқықтық мемлекет ретінде нарықтық экономика функцияларын жүзеге асыру әдістері.....	25
Азаматтық, азаматтық іс жүргізу құқығы.....	30
Е.Н. НҰРҒАЛИЕВА Шағын кәсіпкерлік субъектілері қызметкерлерінің еңбегін құқықтық реттеу мәселелері.....	30
А.Е. ДӘУІТБАЕВА-МҰХТАРОВА Трансплантологияда адамның ағзалары мен ұлпаларын азаматтық құқықтың ерекше объектілері ретінде пайдалану.....	35
Қылмыстық құқық және қылмыстық іс жүргізу.....	40
С.М. РАХМЕТОВ Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің жаңа редакциясы жобасы жетілдіруді қажет етеді.....	40
Н.А. САРТАЕВА Бала құқығын қылмыстық-құқықтық қорғау: Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі мен оның жобасының жаңа редакциясына салыстырмалы-құқықтық талдау.....	47

М.Н. БАРАНОВ Бала бақытсыздығының себептері.....	57
Е.Т. НҰРМАҒАНБЕТ, А.Қ. ЖӘНІБЕКОВ Адвокат-қорғаушының дәлелдемелерді жинау құқығын иелену мәселесі.....	63
Халықаралық құқық және салыстырмалы құқықтану.....	69
М.А. СӘРСЕМБАЕВ Қазақстан заңнамасына енгізілетін КО (БЭК) нормаларының құқықтық табиғаты.....	69
А.Ж. САҒИДАН, Э.Т. КӘРІБАЕВА Халықаралық дамуға жәрдемдесудің қазақстандық стратегиясын қалыптастыру.....	76
Ж.И. ИБРАГИМОВ Интеграциялық процестердің қалыптасуындағы еуразиялық идеялардың рөлі.....	81
Құқықтық мониторинг.....	86
Т.Т. ҒАЛИЕВ Құқықтық мониторинг туралы.....	86
Мемлекеттік тілде заң шығару тәжірибесінен.....	90
Н.М. ПРИМАШЕВ Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік бақылау және қадағалауды ресімдеудің кейбір құқықтық-лингвистикалық мәселелері.....	90
С.Х. ЖҰБАНИЯЗОВА Заңнаманы үндестіру: лингвистикалық-құқықтық аспект.....	94
Г.К. АҚЫЛБЕКОВА Нормативті құқықтық актілердің қазақ және орыс тілдеріндегі мәтіндерінің тең түпнұсқалығы мәселелері.....	98
А.А. МЕДИНАЕВА, Н.А. ХАМЗИНА Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіндегі бірізділік мәселелері.....	102
Ж.С. НҰРҒАЛИЕВА Тіл және терминдер әлемі.....	106
М. ӘБДІРЕЕВА, А.Т. БЕКЕН Заң шығармашылығындағы аударма мәселелері.....	109
А.Т. БЕКЕН Радмиссия туралы келісімдерді іске асырудағы кейбір мәселелер.....	112
Шетелдік тәжірибе.....	116
Б.В. МАЛЫШЕВ (Киев қ.) Құқықтық жүйені дамытудың нысаналы детерминациясы...	116
Е.А. ВЫСТОРОБЕЦ (Мәскеу қ.) Интерэкоқұқық және экологиялылық.....	123
Е.А. ЛЕГЕЗА (Днепропетровск қ.) Әкімшілік регламент Украинада әкімшілік қызметтерді ұсыну құралы ретінде.....	130
В.В. ГАРКУША (Днепропетровск қ.) Украинада жол жүру ережелерінің бұзылуын автоматты түрде тіркеу.....	136
Н.А. ПОТАПЕНКО (Киев қ.) Құқықтық білім берудің әлеуметтік құндылығы.....	140
Н.А. БАХШИЕВА (Баку қ.) Францияда әкімшілік сот өндірісін ұйымдастыру және оның ерекшеліктері.....	146
Л.Ю. МАНУКОВА (Днепропетровск қ.) АИТВ-инфекция немесе басқа жазылмайтын жұқпалы немесе соз ауруларын жұқтыруға байланысты қылмыс жасау жағдайы.....	150
М.А. КОЛЕСНИКОВ (Днепропетровск қ.) Украинада жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу бойынша әкімшілік қызметтерді ұсынуды жүргізуді белгілеуге қатысты.....	155
Ж.Т. МУСАЕВА (Бишкек қ.) Пәтер ұрлықтарын жасайтын тұлғалар туралы деректер...	160

Жас ғалым мінбері.....	164
Г.К. ТӨЛЕНОВА Тұрғын үй құрылысы қатынастарын зәңі рәсімдеу мәселелері.....	164
М.Е. ЖҰМАБАЕВА Модельдік заңнама актілері интеграциялық бірлестіктерге мүше- мемлекеттердің ұлттық заңнамасын жақындату аспабы ретінде.....	169
К.К. АХМЕТОВ, Ж.С. ДАЙЫРОВА ЕО корпоративтік заңнамасы интеграциялық процестердің даму факторы ретінде.....	172
Р.Е. ЖАҚЫПОВ, М.Х. ХАСЕНОВ Ең төменгі әлеуметтік стандарттар және кепілдіктер туралы.....	176
С.М. ШӘМШИНҰРОВА Тәуелсіз сот: тарихы және қазіргі заманғы жағдайы.....	182
Г.Б. ҚАРЖАСОВА Салықтарды төлеуден жалтарушы тұлғаның демографиялық, әлеу- меттік жағдайы.....	188
О.С. БЕКТИБАЕВА Қылмыстық істер бойынша қорғау жағдайының тактикалық шешу алгоритмінің ұғымы.....	193
Д.Ш. ТӨКЕЕВ Польша елі қылмыстық құқығының кейбір ерекшеліктері.....	197
Т.М. БАЙМАҒАМБЕТОВ Киберқылмыстылық: ақпарат көлемінің жаһандық өсуінің салдары ретінде қылмыстардың кейбір түрлері.....	202
А.К. МАХАМБЕТОВА Сот сараптамасының қылмыстық іс жүргізудегі маңыздылығы..	208
М.Е. ТҰРҒЫМБАЕВ Мұсылман құқығындағы қылмыс ұғымы мен белгілері мәселелері.....	212
Д.Қ. АХМЕТОВА Кейбір шетелдік заңнамаларда қылмыс жасаған тұлғаның өзінің кінәсін мойындауының реттелуі.....	217
Р.Ж. ҚОЖАХМЕТОВА Жеке сот орындаушысы институты әрекет етуде.....	223
А.С. МЕЙРМАНОВА Қылмыстық іс жүргізудегі азаматтық талап: негізгі мәселелер және келешекте дамуы.....	227
М.О. САРИМОВА Бала асырап алу туралы азаматтық істерді прокурордың қатысуымен қарау.....	232
Ақпараттық хабарламалар	237
2013 ж. 7 қарашада Астана қ. өткізілген «Кеден одағы мен Бірыңғай экономикалық кеңістікке мүше мемлекеттердің заңнамасын үйлестіру» тақырыбындағы дөңгелек үстел туралы ақпараттық хабарлама.....	237
2013 ж. 15-16 қарашада Алматы қ. өткізілген Әкімшілік құқық бойынша «Әкімшілік рәсімдердің жалпы құқығы және оның жария құқықтың арнайы салалары үшін маңызы» атты IV халықаралық конференция туралы ақпараттық хабарлама.....	241
2014 ж. 5 наурызда Астана қ. өткізілген «Қазақстан Республикасы Кәсіпкерлік кодексінің жобасы: қазіргі жағдайы және перспективалары» атты халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция туралы ақпараттық хабарлама.....	243
Даналық ойлар	245
Мерейтой	246
ҚР Парламенті Мәжіліс аппаратының редакциялау және аударма бөлімінің меңгерушісі, Мемлекеттік терминология комиссиясының мүшесі Дәуітәлі Омашұлына - 55 жыл.....	246
З.ғ.д., профессор Ж.С. Елубаевтың туғанына 60 жыл.....	248
З.ғ.д., профессор М.С. Бейбітовтің туғанына 60 жыл.....	250



**№ 1 (33)
2014**

Собственник и издатель:
ГУ «Институт законодательства
Республики Казахстан»

Издается с 2006 года
Все материалы журнала
размещаются на сайте
<http://www.izr.kz>

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

Редакционный совет:
Б.М. Имашев (Председатель)
З.Х. Баймолдина
А.А. Смагулов
И.Ш. Борчашвили
М.Ч. Когамов

Редакционная коллегия:
Н.М. Абдиров
З.С. Байниязова (г. Саратов, РФ)
С.Ф. Бычкова
М.Т. Габдуалиев
Э.О. Дуйсенова
А.Д. Жусупов
Д.Ж. Игембаев
Т.Е. Каудыров
Ж.О. Кулжабаева
Ш.Р. Мырзаева
А.М. Нурмагамбетов
Р.Т. Нургаев
С.М. Рахметов
А.Ж. Сагидан
А.Г. Сактаганов
М.А. Сарсембаев
Т.С. Сафарова
Т.А. Серикбаев
У. Шапак

Свидетельство о постановке
на учет СМИ № 11219-Ж
от 15.11.2010 г. Комитета информации
и архивов Министерства культуры
и информации Республики Казахстан

Адрес:
Республика Казахстан,
010000, г. Астана,
ул. Орынбор, д. 8,
тел.: 8(7172)74-02-06; факс: 8(7172)74-14-43
E-mail: instzak-kz@mail.ru
www.izr.kz

Вестник Института Законодательства Республики Казахстан

научно-правовой журнал

СОДЕРЖАНИЕ

Пресс-релиз к расширенному заседанию коллегии Министерства юстиции Республики Казахстан по итогам работы органов юстиции за 2013 год, г. Астана, 20 февраля 2014 года.....	7
А.А. СМАГУЛОВ Некоторые вопросы совершенствования статьи 193 Уголовного кодекса Республики Казахстан.....	12
<i>Конституционное и административное право</i>	16
Н.А. БИЕКЕНОВ Некоторые проблемы обеспечения кибербезопасности в Республике Казахстан.....	16
Л.А. КУСАИНОВА О соотношении норм законодатель- ства и принципов меритократии на государственной службе.....	21
А.С. КОСЖАНОВ Методы осуществления функций рыноч- ной экономики в Республике Казахстан как правовом государстве.....	25
<i>Гражданское и гражданско-процессуальное право.....</i>	30
Е.Н. НУРГАЛИЕВА Проблемы правового регулирования труда работников субъектов малого предпринимательства	30
А.Е. ДАУТБАЕВА-МУХТАРОВА Использование органов и тканей человека в трансплантологии, как особых объектов гражданского права.....	35
<i>Уголовное право и уголовный процесс.....</i>	40
С.М. РАХМЕТОВ Проект новой редакции Уголовного кодекса Республики Казахстан нуждается в совершенство- вании.....	40
Н.А. САРТАЕВА Уголовно-правовая охрана прав детей: сравнительно-правовой анализ Уголовного кодекса Республики Казахстан и проекта его новой редакции.....	47

М.Н. БАРАНОВ Причины детского несчастья.....	57
Е.Т. НУРМАГАНБЕТ, А.К. ЖАНИБЕКОВ Проблемы правообладания в собирании доказательств адвоката-защитника.....	63
Международное право и сравнительное правоведение.....	69
М.А. САРСЕМБАЕВ Правовая природа норм ТС (ЕЭП), инкорпорируемых в законодательство Казахстана.....	69
А.Ж. САГИДАН, Э.Т. КАРИБАЕВА Формирование казахстанской стратегии содействия международному развитию.....	76
Ж.И. ИБРАГИМОВ Роль евразийских идей в становлении интеграционных процессов.....	81
Правовой мониторинг.....	86
Т.Т. ГАЛИЕВ О правовом мониторинге.....	86
Из практики законотворчества на государственном языке.....	90
Н.М. ПРИМАШЕВ Некоторые юридико-лингвистические проблемы регламентации государственного контроля и надзора в Республике Казахстан.....	90
С.Х. ЖУБАНИЯЗОВА Гармонизация законодательства: лингвистическо-правовые аспекты.....	94
Г.К. АКЫЛБЕКОВА Проблемы аутентичности текстов нормативно-правовых актов на казахском и русском языках.....	98
А.А. МЕДИНАЕВА, Н.А. ХАМЗИНА Вопросы единообразия Гражданского кодекса Республики Казахстан.....	102
Ж.С. НУРГАЛИЕВА Мир языка и терминов.....	106
М. АБДРЕЕВА, А.Т. БЕКЕН Вопросы перевода в законотворчестве.....	109
А.Т. БЕКЕН Некоторые вопросы реализации соглашений о реадмиссии.....	112
Зарубежный опыт.....	116
Б.В. МАЛЫШЕВ (г. Киев) Целевая детерминация развития правовой системы.....	116
Е.А. ВЫСТОРОБЕЦ (г. Москва) Интерэкоправо и экологичность.....	123
Е.А. ЛЕГЕЗА (г. Днепропетровск) Административный регламент как средство предоставления административных услуг в Украине.....	130
В.В. ГАРКУША (г. Днепропетровск) Автоматическая фиксация нарушений правил дорожного движения Украины.....	136
Н.А. ПОТАПЕНКО (г. Киев) Социальная ценность правового образования.....	140
Н.А. БАХШИЕВА (г. Баку) Организация и особенности административного судопроизводства во Франции.....	146
Л.Ю. МАНУКОВА (г. Днепропетровск) Обстановка совершения преступлений, связанных с заражением ВИЧ-инфекцией, или другой неизлечимой инфекционной болезнью, или венерическими болезнями.....	150
М.А. КОЛЕСНИКОВ (г. Днепропетровск) Относительно определения производства предоставления административных услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Украине.....	155
Ж.Т. МУСАЕВА (г. Бишкек) Данные о лицах, совершающих квартирные кражи.....	160

Трибуна молодого ученого.....	164
Г.К. ТУЛЕНОВА Вопросы юридического оформления отношений по строительству жилых домов.....	164
М.Е. ЖУМАБАЕВА Модельные законодательные акты как инструмент сближения национального законодательства государств-членов интеграционных объединений.....	169
К.К. АХМЕТОВ, Ж.С. ДАИРОВА Корпоративное законодательство ЕС как фактор развития интеграционных процессов.....	172
Р.Е. ЖАКУПОВ, М.Х. ХАСЕНОВ О минимальных социальных стандартах и гарантиях....	176
С.М. ШАМШИНУРОВА Независимый суд: история и современность.....	182
Г.Б. КАРЖАСОВА Социально-демографическое состояние личности преступника, уклоняющегося от уплаты налогов.....	188
О.С. БЕКТИБАЕВА Понятие алгоритма тактического разрешения ситуации защиты по уголовным делам.....	193
Д.Ш. ТОКЕЕВ Некоторые особенности уголовного права Польши.....	197
Т.М. БАЙМАГАМБЕТОВ Киберпреступность: некоторые виды преступлений, как следствие глобального роста объема информации.....	202
А.К. МАХАМБЕТОВА Важность судебной экспертизы в уголовном процессе.....	208
М.Е. ТУРГУМБАЕВ Проблемы понятия и признаков преступления в мусульманском праве.....	212
Д.К. АХМЕТОВА Урегулирование признания лицом своей вины в совершении преступления в некоторых зарубежных законодательствах.....	217
Р.Ж. КОЖАХМЕТОВА Институт частного судебного исполнителя в действии.....	223
А.С. МЕЙРМАНОВА Гражданский иск в уголовном деле: проблемы и перспективы развития.....	227
М.О. САРИМОВА Рассмотрение гражданских дел об усыновлении (удочерении) с участием прокурора.....	232
Информационные сообщения	237
Информационное сообщение о круглом столе «Гармонизация законодательства государств-членов Таможенного союза и Единого экономического пространства», г. Астана, 7 ноября 2013 г.....	239
Информационное сообщение о IV-й Международной конференции по административному праву «Общее право административных процедур и его значение для специальных отраслей публичного права» г. Алматы, 15-16 ноября 2013 г.....	242
Информационное сообщение о международной научно-практической конференции «Проект Предпринимательского кодекса Республики Казахстан: состояние и перспективы», г. Астана, 5 марта 2014 г.....	244
Мудрые мысли	245
Юбилей	246
Зав.отделом редактирования и перевода Аппарата Мажилиса Парламента РК, члену Государственной терминологической комиссии Дәуітәлі Омашұлы – 55 лет.....	246
Д.ю.н., профессору Елюбаеву Ж.С. – 60 лет.....	248
Д.ю.н., профессору Бейбитову М.С. – 60 лет.....	250



*Туленова Гульмира Какеновна,
старший научный сотрудник отдела гражданского,
гражданско-процессуального законодательства и исполнительного
производства Института законодательства РК*

ВОПРОСЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ОФОРМЛЕНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Одним из распространенных способов приобретения жилища в собственность гражданами на сегодняшний день является долевое участие в жилищном строительстве. При этом основанием возникновения правоотношений по долевому участию в жилищном строительстве выступает одноименный договор. Отношения по долевому участию в жилищном строительстве регламентированы Законом Республики Казахстан от 7 июля 2006 № 180 «О долевом участии в жилищном строительстве» (далее – Закон о долевом участии в жилищном строительстве), призванным регулировать уже существовавшие на тот момент отношения долевого участия в строительстве, восполнив тем самым пробелы в правовом регулировании общественных отношений в указанной сфере. До этого времени долевое участие в жилищном строительстве активно применялось на практике на протяжении нескольких лет.

При этом казахстанское законодательство о долевом участии в жилищном строительстве постоянно совершенствуется. Об этом свидетельствует тот факт, что с момента принятия Закона о долевом участии в жилищном строительстве в него 11 раз вносились поправки.

При этом коренным образом законодательство о долевом участии в жилищном строительстве было реформировано в 2009 году Законом Республики Казахстан от 11 июля 2009 года №183-IV «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве». Данным законом были повышены требования, предъявляемые к застройщикам, в целях защиты прав дольщиков, что было обусловлено мировым финансовым кризисом, который отразился в том числе и на жилищном строительстве.

В настоящее время также разрабатывается

проект Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве», который предположительно будет направлен на установление дополнительных механизмов гарантирования и защиты прав дольщиков.

В то же время с ужесточением законодательства о долевом участии в жилищном строительстве, застройщики нашли способ обойти закон.

Так, покупатели будущего жилья заключают с застройщиками договоры об инвестировании (или инвестиционные договоры), вступают в созданные жилищно-строительные кооперативы, иными словами, застройщики производят юридическое оформление правоотношений, связанных с привлечением денег дольщиков, путем заключения иных сделок, форма и содержание которых не подпадают под регулятивную сферу Закона о долевом участии в жилищном строительстве, а правовой механизм, приведенный в данном Законе, применяют.

Причем в обход Закона о долевом участии в жилищном строительстве идут не только застройщики, не имеющие опыта работы в данной сфере, но и достаточно крупные застройщики с опытом работы в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

Необходимо отметить, что в некоторых случаях сами покупатели идут на то, что правоотношения, в которые они вступают для приобретения жилья, не регулируются Законом о долевом участии в жилищном строительстве, так как данный факт зачастую влияет на стоимость приобретаемых квадратных метров.

В частности, застройщики прибегают к иным договорным конструкциям при оформлении отношений с привлечением денег граждан на

строительство коттеджных поселков.

Постараемся разобраться, вправе ли застройщики так поступать?

В преамбуле Закона о долевом участии в жилищном строительстве указано: «Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по организации строительства **жилых зданий** (выделено мною – Г.Т.), за счет привлечения денег физических и юридических лиц для долевого участия в их строительстве, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве».

Тогда возникает вопрос, является ли коттедж жилым зданием?

Согласно подпункту 11) статьи 1 Закона о долевом участии в жилищном строительстве жилой дом (жилое здание) по договору о долевом участии в жилищном строительстве (далее - жилое здание) - это строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом. Аналогичное определение содержится и в подпункте 39) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

Под нежилым помещением в действующем законодательстве понимается отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом (подпункт 27) статьи 2 Закона РК «О жилищных отношениях»). Жилое помещение (квартира) – это отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища (подпункт 42) статьи 2 Закона РК «О жилищных отношениях»). Общее имущество - это части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (подпункт 24) статьи 2 Закона РК «О жилищных отношениях»).

Таким образом, анализ вышеперечисленных понятий позволяет нам прийти к выводу, что Закон о долевом участии в жилищном строительстве

распространяет свое действие на строительство многоквартирных жилых домов, на которые, по сути, в будущем будет распространен правовой режим объекта кондоминиума.

Коттедж, или иными словами индивидуальный жилой дом, является самостоятельным объектом недвижимости.

В таком случае возникает вопрос: должно ли распространяться на строительство коттеджей застройщиками с привлечением денег граждан, действие Закона Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213 «Об индивидуальном жилищном строительстве»?

Под индивидуальным жилищным строительством, согласно части второй статьи 1 Закона РК «Об индивидуальном жилищном строительстве», понимается постройка индивидуальных жилых домов гражданами, на **закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке** (выделено мною – Г.Т.), их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом.

Таким образом, поскольку земельный участок для строительства коттеджного поселка отводится не гражданам, а самому застройщику, а также строится жилой дом не собственными силами граждан, а силами застройщика на рассматриваемые отношения действие Закона РК «Об индивидуальном жилищном строительстве», однозначно, не распространяется.

Подобная же проблема правового регулирования отношений, связанных со строительством коттеджных поселков с привлечением денег граждан, имеется и в законодательстве Российской Федерации. Точки зрения относительно правовой регламентации указанных отношений при этом расходятся.

Так, А.А. Маковская и Н. Бунина считают, что участие в долевом строительстве коттеджных поселков должно регулироваться Законом о долевом строительстве, поскольку в процессе строительства коттеджных поселков создается общее имущество [1, с. 35; 2, с. 43].

Совсем иной точки зрения придерживается О.Ю. Скворцов. В частности, он утверждает, что строительство коттеджных поселков не подпадает под регулирующее воздействие Закона о долевом строительстве, поскольку возводимый в таком поселке коттедж является самостоятельным объектом недвижимости [3, с. 322].

А.В. Дикун, проведя анализ понятия «жилой дом», совершенно справедливо приходит к

выводу, что жилой дом не входит в состав ни многоквартирного жилого дома, ни в состав иного объекта недвижимости, так как сам является индивидуально-определенным зданием и, следовательно, не может являться объектом долевого строительства [4, с. 45-46].

С одной стороны, поддерживая верность сделанных О.Ю. Скворцовым и А.В. Дикун выводов, считаем, что как в России, так и в Казахстане на законодательном уровне имеются недочеты в данном вопросе. По сути, застройщики коттеджных поселков применяют схему долевого участия в жилищном строительстве, действовавшую до того, как требования к застройщикам были ужесточены после мирового финансового кризиса. А именно, застройщики привлекают деньги дольщиков (приобретателей коттеджей). При этом никто из дольщиков не застрахован от очередного кризиса, потому что гражданско-правовая ответственность застройщика не застрахована, они работают с дольщиками напрямую, используют их деньги для строительства коттеджей, а не своими средствами, при этом не открывают депозитный счет в банке-агенте, как того требует Закон о долевом участии в жилищном строительстве и т.д. Очередной финансовый кризис, мошенничество, банкротство застройщика или другая нежелательная ситуация для дольщика (приобретателя коттеджа) может вылиться в очередное негативное социальное последствие, что, вероятно, потребует от государства принятия очередных мер, направленных на их устранение.

Все это позволяет прийти нам к выводу, что действие Закона о долевом участии в жилищном строительстве должно быть распространено на все отношения по строительству застройщиками не только многоквартирных, но и индивидуальных жилых домов с привлечением денег граждан-дольщиков.

В итоге, возвращаясь к проблеме оформления отношений строительства жилых зданий с привлечением денег граждан и юридических лиц иными договорными конструкциями, необходимо отметить, что подобные действия со стороны застройщиков порождают следующие негативные последствия:

- невозможность учета количества привлекаемых долевого участников и объемов денежных средств, вносимых ими, так как сделки, совершенные не в виде договора долевого участия, не подлежат учету;
- возникновение риска двойных продаж долей в строящихся объектах;

- невозможность снижения рисков долевого участника, связанных с неполучением оплаченной доли в объекте недвижимости, а равно с неисполнением/ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств, ввиду отсутствия контроля над процессом строительства с привлечением денег долевого участника и использования их денежных средств застройщиком;

- отсутствие у долевого участника в строительстве прав дольщика, а у застройщика обязанностей проектной компании, регламентированных императивными нормами Закона о долевом участии в строительстве;

- преодоление застройщиком законодательного барьера использования привлеченных от долевого участника денежных средств;

- риск повторного массового неисполнения застройщиками обязательств перед дольщиками и невозможность возмещения застройщиками дольщикам возникших убытков;

- обострение социальной напряженности;

- вынужденное участие государства в устранении последствий, вызванных массовым нарушением обязательств застройщиками по сделкам, заключенным не в рамках механизма, предусмотренного Законом о долевом участии в жилищном строительстве, за счет государственных средств.

Факторами, которые негативно повлияли на возможность полностью реализовать механизм долевого участия в жилищном строительстве, являются:

- настороженность банков в вопросах кредитования проектных компаний;

- ужесточение банками своих условий по кредитованию (увеличение процентных ставок, уменьшение сроков кредитования, высокие требования к составу и количеству залогового обеспечения);

- отсутствие оборотных средств у проектной компании.

Все это привело к тому, что застройщик производит юридическое оформление правоотношений, связанных с привлечением денег дольщиков, заключением иных сделок, так как нормы Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» не распространяются на отношения, связанные с инвестированием в строительство и другие альтернативные схемы долевого участия.

В своем выступлении от 22 апреля 2013 года на совещании, посвященном обсуждению вопросов дальнейшего развития города Астаны

и подготовки к проведению ЭКСПО-2017, Глава государства поручил в течение месяца изучить ситуацию с долевым строительством в Астане: «...После закона (ужесточающего требования к стройкомпаниям - КазТАГ) теперь компании вместо договора участия заключают договоры инвестирования. Это позволяет им обойти закон по наличию минимального капитала, страхованию, вложению собственных средств 25%, то есть, то же самое, только под другим названием. Как мне доложили, сейчас все дома строятся по такой схеме, что можно породить новые проблемы с дольщиками», - сказал Н. Назарбаев на совещании по вопросам дальнейшего развития Астаны [5].

Низкие цены будущих жилищных объектов привлекают широкий круг населения, в основном, с низкими и средними доходами. При недостаточном уровне юридических знаний граждане могут заблуждаться в аналогичности договора инвестирования договору о долевом участии в строительстве. Из-за отсутствия учета договоров инвестирования государство не располагает данными о масштабах их распространения.

С точки зрения гражданского законода-

тельства стороны действительно могут заключать подобные договоры в силу принципа свободы договора, провозглашенного статьей 2 Гражданского кодекса РК, а также в соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса РК, в пункте 2 которой сказано, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством.

Подобное положение настораживает, поскольку грозит повтором той ситуации, с которой столкнулись обманутые дольщики в период финансового кризиса. Причем принятие нового законодательного акта под вновь возникшие отношения не решит проблему, так как снова найдется способ обойти закон, прибегнув к другим договорным конструкциям.

В этой связи полагаем целесообразным внести дополнение в Закон о долевом участии в жилищном строительстве, включив норму, предусматривающую распространение законодательства о долевом участии в жилищном строительстве на все договоры о строительстве жилья с участием граждан, а также иные альтернативные механизмы долевого участия в жилищном строительстве.

Список литературы

1. Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. - 2005. - № 5. - С. 35.
2. Бунина Н. Объект долевого строительства: правовые проблемы определения понятия // Юрист. - 2007. - № 6. - С. 43.
3. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). - М.: ВолтерсКлувер, 2006. - С. 322.
4. Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики. Дисс... канд. юрид. наук. - Ростов-на-Дону, 2011. - С. 45-46.
5. <http://www.zonakz.net/articles/66679?mode=reply>



Мақала «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Қазақстан Республикасы Заңын ережелерін айналып өтіп, тұрғын үй құрылыс қатынастарын заңдық рәсімдеу мәселелеріне арналған.

Түйін сөздер: тұрғын үй құрылысы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты, үлескер, құрылыс салушы, үлескерлердің құқықтарын қорғау.

Настоящая статья посвящена вопросам юридического оформления отношений по жилищному строительству в обход Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном

строительстве».

Ключевые слова: жилищное строительство, договор долевого участия в жилищном строительстве, дольщик, застройщик, защита прав дольщиков.

This article is devoted to the issues of legal formalization of relations of housing constructing by passing the Law of the Republic of Kazakhstan "On the equity in housing construction."

Keywords: housing constructing, the equity in housing construction contract, sharecroppers, developer, sharecroppers's rights protection.

Гүлмира Кәкенқызы Төленова,

ҚР Заң шығару институтының азаматтық, азаматтық-іс жүргізу заңнамасы және атқарушылық іс жүргізу бөлімінің аға ғылыми қызметкері

Тұрғын үй құрылысы қатынастарын заңи рәсімдеу мәселелері

Туленова Гульмира Какеновна,

старший научный сотрудник отдела гражданского, гражданско-процессуального законодательства и исполнительного производства Института законодательства РК

Вопросы юридического оформления отношений по строительству жилых домов

Tulenova Gulmira Kakenovna,

senior research fellow of Department of the civil, civil-proceeding legislation and execution of the Institute of legislation of the Republic of Kazakhstan

Issues of the legal formalization of relations of housing constructing

