**Концепция к проекту Закона Республики Казахстан**

**«О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам ведения бизнеса»**

**1. Название проекта закона.**

«О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам ведения бизнеса».

**2. Обоснование необходимости разработки проекта закона.**

Концепция законопроекта разработана во исполнение послания Первого Президента – Елбасы Н.А. Назарбаева от 5 октября 2018 года «Рост благосостояния казахстанцев: повышение доходов и качества жизни»,   
а также поручения от 14 февраля 2014 года по повышению позиции Казахстана в рейтинге «Doing Business» Всемирного Банка.

По результатам отчета Всемирного Банка, опубликованного 24 октября 2019 года, Казахстан поднялся в рейтинге «Doing Business» на 3 пункта вверх по сравнению с предыдущим периодом и занял 25 место среди 190 стран мира. За последние два года Казахстан продемонстрировал значительный рост на 11 позиций вверх в рейтинге «Doing Business» Всемирного Банка (2017 – 36 место, 2018 – 28 место) и на сегодня опережает такие страны, как:

ЕС (Европейский союз): Австрия *(27 место)*, Испания *(30 место)*, Франция *(32 место)*, Португалия *(39 место)*, Чехия *(41 место)*, Нидерланды   
*(42 место)*, Италия *(58 место)*;

АСЕАН (Ассоциация стран Юго-Восточной Азии): Вьетнам *(70 место)*, Индонезия *(73 место)*, Филиппины *(95 место)*;

ОПЕК (Организация стран-экспортеров нефти): Саудовская Аравия   
*(62 место)*, Катар *(77 место)*, Кувейт *(83 место)*;

ОЭСР (Организация экономического сотрудничества и развития): Япония *(29 место)*, Турция *(33 место)*, Израиль *(35 место)*, Швейцария   
*(36 место)*, Словения *(37 место)*, Польша *(40 место)*.

Среди стран СНГ (Содружества Независимых Государств) Казахстан занимает лидирующую позицию, расположив после себяРоссийскую Федерацию *(28 место)*, Азербайджан *(34 место)*, Армению *(47 место)*, Молдавию *(48 место)*, Беларусь *(49 место)*, Узбекистан *(69 место)*, Кыргызстан *(80 место)*, Таджикистан *(106 место)*.

Рейтинг оценивался по 10 базовым индикаторам, из которых в 2019 году Казахстан улучшил свои позиции по 3-м, продемонстрировав значительный рост по индикаторам: «Получение кредитов» (+35 позиций), «Регистрация предприятий» (+14 позиций), «Подключение к системе электроснабжения» (+9 позиций) и сохранив 4 место в мире по индикатору «Обеспечение исполнения контрактов».

На сегодня в ТОПе-10 лучших в рейтинге «Doing Business» стран расположились: Новая Зеландия *(1 место)*, Сингапур *(2 место)*, Гонконг   
*(3 место)*, Дания *(4 место)*, Корея *(5 место)*, США *(6 место)*, Грузия *(7 место)*, Великобритания *(8 место)*, Норвегия *(9 место)*, Швеция *(10 место)*.

Реформы, принятые в рамках 8-го пакета законодательных инициатив в Законе Республики Казахстан от 29 июня 2020 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам улучшения бизнес-климата» не вошли в оцениваемый период текущего года.

Оцениваемый период рейтинга «Doing Business» с учетом практической реализации установлен Всемирным Банком со 2-го июня предыдущего года по 1 мая ежегодно.

Вместе с тем, следует отметить, что разработка законодательных инициатив осуществляется не для целей рейтинга, а для целей создания благоприятных условий по развитию бизнеса в Казахстане. По мнению экспертов, рейтинг является важным, но побочным эффектом, поскольку рейтинг – это не цель, а инструмент к достижению главной цели, и интересен настолько, насколько это содействует улучшению бизнес-климата.

С 77 места в рейтинге 2015 года, Казахстан поднялся до 35 места в мире в 2017 году, после спустился на одно место в отчете «Doing Business 2018» и снова поднялся на 28 место уже в 2018 году, и в 2019 году Казахстан уже улучшил свой рейтинг на 3 пункта, **заняв 25 место** в мире по степени легкости ведения бизнеса.

С 2014 года по 2020 год проведены беспрецедентные кардинальные реформы по улучшению позиций Казахстана в рейтинге «Doing Business». Принято 8 пакетов законодательных инициатив, направленных на улучшение условий, упрощение процедур, сокращение административных барьеров, временных и финансовых издержек бизнеса.

Достижение подобного прогресса стало возможным благодаря планомерной и системной работе по совершенствованию бизнес-среды и формированию благоприятных условий для развития отечественного предпринимательства.

Казахстан занимает **3-е место среди 190 стран мира по количеству реализованных реформ**, начиная с 2005 года, за последние 5 лет реализовано 66 реформ (это в среднем по 13 реформ в год).

Эксперты отмечают, что Казахстану необходимо не только удержать, но и улучшить достигнутые результаты. Такой подход и дальнейшие действия очень важны, поскольку непроведение дальнейших реформ может привести к понижению рейтинга страны в будущем.

Поскольку рейтинг является сравнительным, и невозможно оценить, какие реформы проводят другие страны, а также то, что будут учитываться Всемирным банком, методологически невозможно оценить влияние реформ в Казахстане на точный итоговый рейтинг страны.

Тем не менее, реализуя законодательные инициативы согласно методологии Всемирного Банка, Казахстан посредством реформ рейтинга «Doing Business» значительно облегчает условия для ведения бизнеса.

По мировым меркам в Казахстане большое количество малого и среднего предпринимательства *(далее – МСП)*, но их вклад в экономику не высок. Чтобы повысить вклад в экономику, предприниматели должны тратить меньше времени на административные вопросы и больше времени – на развитие своего бизнеса и создание рабочих мест.

В соответствии с посланием Первого Президента – Елбасы   
Н.А. Назарбаева от 17 января 2014 года «Казахстанский путь – 2050: Единая цель, единые интересы, единое будущее» поставлена цель увеличить вклад МСП в экономику до 2050 года – **до 50%** *(по результатам 2013 года доля МСП в ВВП составляла 16,7%)*.

На сегодня государство целенаправленно двигается к поставленной цели, уже сегодня по результатам 2019 года МСП в валовом внутреннем продукте *(далее – ВВП)* составила **31,7%**. Главным условием успеха является надлежащая реализация реформ по всей стране с обеспечением эффективных и качественных услуг предпринимателям повсеместно.

Отчет «Doing Business» Всемирного Банка признает важнейшую роль государства в стимулировании развития частного сектора и направлен на продвижение разумного регулирования. Идея проста: если законы и правила ясны, они дают предпринимателям больше уверенности и возможностей для инвестирования. Нормативные правовые акты должны быть эффективными, прозрачными, доступными и исполнимыми.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по вопросам сферы естественных монополий**

*Касательно полномочий Совета по тарифной политике и введения института регионального экспертного совета*

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 27 декабря   
2018 года «О естественных монополиях» деятельность Совета по тарифной политике регламентирована при Министерстве национальной экономики Республики Казахстан.

Советом по тарифной политике является консультативно-совещательный орган по выработке предложений по разработке основных направлений тарифной политики в сфере естественных монополий.

Совет по тарифной политике осуществляет свою деятельность при Министерстве национальной экономики Республики Казахстан, в его состав входят представители центральных государственных органов и Парламента Республики Казахстан.

Субъекты естественных монополий предоставляют регулируемые услуги на всей территории Казахстана, в самых отдаленных населенных пунктах. Они включены в республиканский и местные разделы Государственного регистра субъектов естественных монополий. Наибольшее количество субъектов естественных монополий осуществляют деятельность в сфере предоставления коммунальных услуг.

В этой связи, будет затруднительно, как субъектам отчитываться на Совете по тарифной политике, так и членам Совета по тарифной политике заслушивать отчеты большого числа субъектов в сравнительно небольшой отрезок времени.

Кроме того, согласно статье 25 Закона Республики Казахстан «О естественных монополиях» предусмотрена процедура проведения отчетов субъектами естественных монополий перед потребителями и иными заинтересованными лицами в форме публичных слушаний.

В этой связи, предлагается исключить из действующей нормы полномочия Совета по тарифной политике по обсуждению и выработке рекомендаций к проектам инвестиционных программ и вносимым изменениям в действующие инвестиционные программы, а также заслушивание отчетов субъектов естественных монополий.

В целях привлечения независимых экспертов для проведения анализа и экспертизы проектов тарифов, тарифных смет, что позволит обеспечить обоснованность и прозрачность процедуры формирования тарифов, предлагается наделить уполномоченный орган компетенцией по созданию «регионального экспертного совета», определить его статус и полномочия.

*Касательно наделения уполномоченного органа, иных государственных органов и местных исполнительных органов дополнительными компетенциями*

В 2018 году 7 ноября на заседании совета безопасности, согласно результатам проверки Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан, **Главой государства было дано поручение Правительству Республики Казахстан усилить контроль за деятельностью субъектов естественных монополий**.

Кроме того, пунктом 84 Плана действий по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан «Благополучие для всех! Преемственность. Справедливость. Прогресс» и предложений, полученных в ходе общенациональной акции «Бірге» *(утвержден Указом Президента Республики Казахстан от 19 июня 2019 года № 27)*, предусмотрено принятие комплекса мер, направленных на обеспечение прозрачности тарифообразования, контроля над целевым использованием средств потребителей субъектов естественных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства *(далее – ЖКХ)*, а также стимулирование повышения эффективности работы коммунальных служб и формирование у населения экономного отношения к потребляемым ресурсам.

Вместе с тем, Главой государства в Послании народу Казахстана   
от 2 сентября 2019 года «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» *(пункт 31 ОНП, утвержденного Указом Президента Республики Казахстан от 10 сентября 2019 года № 152)* поручено реализовать комплекс мероприятий, направленных на усиление борьбы с завышением цен и тарифов на товары и услуги естественных монополистов, ценовыми сговорами на рынках, а также упорядочивание подходов к тарифообразованию.

В рамках реализации пункта 31 ОНП утверждена Дорожная карта по исполнению поручений Главы государства, направленных на обеспечение прозрачности тарифообразования и на усиление борьбы с завышением цен и тарифов на товары и услуги естественных монополистов *(далее –   
Дорожная карта)*.

Во исполнение пункта 4 Дорожной карты предлагается наделить уполномоченный орган в сфере естественных монополий функциями в рамках внедрения подхода технического регулирования субъектов естественных монополий, в частности по утверждению нормативных технических потерь, технических и технологических норм расхода сырья, материалов, нормативной численности персонала, проведению технической экспертизы деятельности с привлечением независимых экспертов.

Ранее указанные функции способствовали сдерживанию роста тарифов на регулируемые услуги субъектов естественных монополий и упорядочению подходов к тарифообразованию.

На сегодня каждое повышение тарифа чувствительно для бизнес-сообщества и потребителей, так как снижаются доходы в условиях нестабильности мировой экономики.

При этом, введение указанного государственного регулирования деятельности в сферах естественных монополий позволит сдержать рост тарифов на регулируемые услуги субъектов естественных монополий, обеспечить прозрачность и упорядочение подходов к тарифообразованию.

Кроме того, наделение данными полномочиями уполномоченный орган в сфере естественных монополий позволит реализовать совместную работу с государственными органами в целях всестороннего, детального анализа отчетов об исполнения инвестиционных программ субъектов естественных монополий.

*Касательно порядка формирования тарифа*

В рамках реализации пункта 18 Дорожной карты предлагается направление субъектами естественных монополий отчетов по исполнению и корректировке тарифных смет и инвестиционных программ, а также заявлений об изменении утвержденной тарифной сметы и инвестиционной программы в электронном формате посредством базы «Монополист», обеспечивающим доступ третьих лиц к указанной информации.

Кроме того, во исполнение 51 шага Плана Нации – 100 конкретных шагов принят Закон Республики Казахстан 11 июля 2017 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам электроэнергетики», предусматривающий передачу электрических сетей, находящихся на праве хозяйственного ведения или оперативного управления государственных юридических лиц, в доверительное управление или безвозмездное пользование энергопередающим организациям, непосредственно к электрическим сетям которых они подключены до 1 января 2019 года.

На сегодняшний день одной из важных проблем в сфере электроэнергетики является проблема содержания и эксплуатации электрических сетей, построенных за счет бюджетных средств. У местных исполнительных органов отсутствуют специализированные отделы и квалифицированный персонал необходимые для содержания и эксплуатации электрических сетей, кроме того местным бюджетом не предусматривается выделение средств на содержание и эксплуатацию данных сетей.

Предлагается дополнить основания изменения утвержденного уполномоченным органом тарифа до истечения его срока действия не выше уровня инфляции предлагаемого прогноза социально-экономического развития на соответствующий год получение в доверительное управление, а также на баланс сетей передачи электрической энергии и газораспределительных систем от местных исполнительных органов.

Данная норма позволит компенсировать затраты, понесенные субъектами естественных монополий при принятии сетей в доверительное управление, а также на баланс сетей передачи электрической энергии и газораспределительных систем от местных исполнительных органов.

*Касательно осуществления закупок субъектом естественной монополии*

В рамках исполнения пункта 66 Плана действий по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан «Благополучие для всех! Преемственность. Справедливость. Прогресс» утвержденного Указом Президента Республики Казахстан от 19 июня 2019 года № 27 завершение работ по созданию единой точки доступа бизнеса к информационным системам закупок государственных органов, квазигосударственного сектора, субъектов естественных монополий, недропользователей:

- с 1 января 2019 предусмотрена компетенция НПП «Атамекен» по созданию, развитию, сопровождению и системно-техническому обслуживанию единой точки доступа к закупкам, а также утверждению правил ее формирования и ведения;

- с 1 августа 2019 года запущен в промышленную эксплуатацию портал «Единое окно закупок», который создан для упрощения поиска актуальной информации в сфере закупок и представляет собой функционал, включающий в себя пять основных закупочных площадок *(веб-портала государственных закупок, порталов АО «ФНБ «Самрук-Казына», АО «НУХ «Байтерек», АО «НУХ «КазАгро» и АО «NadLoc»)*.

Базовые субъекты естественных монополий осуществляют закупки на разных электронных торговых площадках *(goszakup.gov.kz, www.en.kz, www.zakup.sk.kz)*, которые интегрированы с Порталом.

При этом, действующие нормы Закона Республики Казахстан   
«О естественных монополиях» предусматривают осуществление закупок субъектами естественных монополий как электронном виде на электронных площадках, так и в бумажном виде без их применения.

В связи с чем, при осуществлении субъектами естественных монополий закупок товаров, работ и услуг в бумажном виде без использования электронных торговых площадок не представляется возможным размещение информации о закупках на едином окне закупок и доступа бизнеса к ним.

В целях обеспечения прозрачности и доступа всех заинтересованных лиц к процедурам закупок предлагается предусмотреть осуществление субъектами естественных монополий закупок товаров, работ, услуг способом конкурса на специализированных электронных торговых площадках и через товарные биржи.

*Касательно государственного контроля*

В соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 137 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан *(далее – Кодекс)* предусмотрено осуществление контроля и надзора за деятельностью субъектов (объектов) контроля и надзора в форме **профилактического контроля и надзора**, носящих предупредительно-профилактический характер, порядок организации и проведения которых определяется Кодексом **и иными законами Республики Казахстан**.

Кроме того, согласно абзацу 2 пункту 5 статьи 141 Кодекса, профилактический контроль и надзор без посещения субъекта (объекта) контроля и надзора осуществляются в соответствии со статьей 137 настоящего Кодекса и иными законами Республики Казахстан.

В свою очередь, согласно пункту 2 этой же статьи Кодекса, профилактический контроль и надзор подразделяются на:

1) профилактический контроль и надзор с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора;

2) профилактический контроль и надзор без посещения субъекта (объекта) контроля и надзора.

Поправки по государственному контролю разработаны в целях усиления государственного контроля деятельности субъектов естественных монополий и приведения в соответствие с требованиями Кодекса.

При этом, позволят способствовать сдерживанию роста тарифов на регулируемые услуги субъектов естественных монополий, обеспечит прозрачность и упорядочению подходов к тарифообразованию.

1. Проектом Закона предусматриваются поправки **по вопросам долевого строительства**

Несмотря на принятый в 2016 году Закон Республики Казахстан   
«О долевом участии в жилищном строительстве», в настоящее время перед законодательством о долевом строительстве стоят новые цели и задачи:

обеспечение открытости строительной отрасли и усиление роли мониторинга за долевым строительством;

исключение завышенных требований и административных барьеров с одновременным повышением требований к надзорным организациям;

корректировка норм закона с учетом коллизий и пробелов, выявленных правоприменительной практикой.

На сегодня нормы Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» не раскрывают механизм мониторинга, осуществляемого местным исполнительным органом. В этой связи, регламентированная Законом функция не находит своей практической реализации.

Вместе с тем, результаты мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия, в том числе реализацией строящегося жилья, реестр разрешений на привлечение денег дольщиков, выдаваемых местным исполнительным органом и другие сведения разъяснительно-информационного характера должны быть доступны для населения.

Несмотря на наличие у местных исполнительных органов полномочий по анализу практики применения законодательства и наличие фактов незаконной реализации квартир в строящихся домах, акиматы не информируют о таких фактах население и не реагируют на нарушения.

В целом, как показывает практика, на сегодня отсутствует институт контроля за процессом соответствия фактического положения дел в долевом строительстве.

Как следствие, **необходимо закрепление полномочий за уполномоченным органом** по анализу и оценке предоставляемых ему 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.

По решению уполномоченной компании и застройщика строительство дома может быть заморожено, то есть прекращено или приостановлено на неопределенный срок.

В связи с чем, должен быть признан гарантийный случай. Однако, если уполномоченная компания осуществит возврат денежных средств дольщикам или застройщик организует перезаключение договоров долевого участия с иной уполномоченной компанией, то признание факта гарантийного случая не целесообразно, так как отсутствуют дольщики.

Кроме того, для наступления гарантийного случая необходимо банкротство застройщика, а не рентабельность проекта. С другой стороны, нецелесообразно завершать строительство проекта, несущего существенные финансовые потери для бизнеса.

В этой связи, на законодательном уровне необходимо установить возможность расторжения договора о предоставлении гарантии **с возвратом части гарантийного взноса**.

По прошествии четырех лет работы принятого в 2016 году законодательного акта, практика его применения показала необходимость уточнения схемы участия банка второго уровня в проекте строительства.

В частности, использование денег дольщиков возможно только по усмотрению банка второго уровня и при возведении 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.

Кроме того, наличие каркаса здания является условием получения разрешения другого способа привлечения денег дольщиков. Таким образом, необходимо разделение условий доступа к средствам дольщиков между вторым и третьим способами.

В целом требуется **конкретизация действий банка второго уровня** при принятии решения о финансировании проекта строительства, так как отдельные нормы позволяют различно толковать закон.

Например, в городе Нур-Султан в 2019 году была практика отказа выдачи разрешений на привлечение денег дольщиков даже при соответствии застройщика всем требованиям и предоставления полного пакета необходимых документов.

Так, в статье 9 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» используется категория «решение банка», которая не раскрывается и истолковывается правоприменителями по-разному.

Следует отметить, что Законом «О долевом участии в жилищном строительстве» предусмотрен механизм в виде инжиниринговых компаний, обеспечивающих минимизацию рисков при использовании средств дольщиков в процессе строительства жилья.

В этой связи, изменение условий использование денег дольщиков по способу участия в проекте банка второго уровня потребует внесение зеркальных изменений **в требованиях к инжиниринговым компаниям**, которые осуществляют мониторинг строительства и целевого использования денежных средств дольщиков.

Распространение электронного документооборота на сферу долевого строительства является логичным продолжением внедрения цифровых технологий. Следовательно, дольщики имеющие электронно-цифровую подпись, не выезжая за пределы своего населенного пункта, должны иметь возможность **заключить договор долевого участия** или подписать изменения к нему, посредством специальной платформы застройщика.

Закон «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 ограничений на количество банковских счетов не позволяет обеспечить финансовую стабильность организаций (подрядчика и уполномоченной компании). В этой связи, возникают большие риски по обеспечению строительства необходимыми средствами. Так, подрядчиком закуп строительных материалов производится в иностранной валюте. В целом, рынок строительных материалов обеспечивается, преимущественно, ввозом из других стран. Другими словами, сохраняется 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 стабильного финансового положения необходимо исключить требование к банковскому счету подрядчика.

*Касательно снижения требований к уполномоченным компаниям при получении гарантии Единого оператора и участия банка второго уровня*

Благодаря требованиям закона по наличию у уполномоченной компании не менее десяти процентов от проектной стоимости при наличии в собственности земельного участка или пятнадцати процентов от проектной стоимости при наличии права землепользования значительная сумма капитала застройщика должны быть выведены с экономического оборота для прохождения процедур по получении гарантии Единого оператора.

В целях увеличения привлекательности способа участия Единого оператора для застройщиков, в том числе тех, компаний, которые работают в обход закона, требуется **снизить объем обязательной суммы**.

По способу участия банка второго уровня также предлагается снизить финансовую нагрузку уполномоченной компании через определения **права вычета стоимости незавершенного строительства** из требований по сумме, достаточной для завершения строительства.

*Касательно разграничения условий доступа к средствам дольщиков по способам участия банков второго уровня и способа каркаса здания*

Наличие каркаса здания является как условием получения разрешения по способу участия банка второго уровня, так и способа возведения каркаса здания. Учитывая, что основным критерием привлечения банка второго уровня является открытая кредитная линия на строительство объекта необходимо **исключить наличие каркаса, как условия получения денег дольщиков по способу «участие банка второго уровня».** При этом, в качестве обеспечения дополнительной меры обеспечения безопасности целесообразно усилить квалификационные требования к застройщикам и инжиниринговым компаниям.

*Касательно расширения направлений по целевому использованию средств дольщиков*

Согласно Закону, привлеченные деньги дольщиков могут быть использованы только на определенные цели, среди которых строительные работы, оплата банковского займа, авансов и т.д. Вместе с тем, среди данных направлений отсутствуют такие **выплаты как платежи по землепользованию и расходы на выкуп смежных земельных участков**, на которых производится строительство объекта, а также закуп материалов и оборудования участниками специальной экономической зоны.

*Касательно сокращения сроков и количества уведомлений о неоплате платежей дольщиками*

Согласно Закону о долевом участии 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 Гражданского кодекса к сроку исполнения обязательств.

Так, согласно пункту 2 статьи 277 Гражданского кодекса 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, в целях закрепления разумных сроков установления факта отказа дольщиком от исполнения обязательств необходимо в рамках закона **определить градацию сроков просрочки платежа в зависимости от объема уже исполненного дольщиком обязательства**.

*Касательно увеличения оснований расторжения договоров долевого участия*

В настоящее время Закон регламентирует только одно основание расторжения договора по инициативе уполномоченной компании – неуплата дольщиком очередного платежа (пункт 5 статьи 16). Вместе с тем, практика показывает, что 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.

Кроме того, основанием расторжения договора долевого участия должно стать неисполнение дольщиком обязательства по принятию помещения без предъявления 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. В связи с чем, многие дольщики не являются на первичный осмотр квартир, отказываются подписывать передаточный акт, и становиться собственниками жилья.

Также основанием расторжения договора должно стать приостановления строительства объекта на неопределенный срок или полное замораживание строительного проекта. Причиной тому может стать объявление ЧП, экономический кризис и другие объективные обстоятельства.

*Касательно возможности изменения объекта строительства и доли в объекте строительства*

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 свою очередь, законом не предусмотрено право участников долевого участия на изменение помещений, в том числе квартир в период строительства объекта. Аналогично необходимо закрепить право уполномоченной компании предложить дольщикам сменить один строительный объект (жилищный комплекс) на другой.

Так, при наступлении определенных обстоятельств, в том числе введение чрезвычайного положения, стихийное бедствие и т.д. строительный проект может быть заморожен на неопределенный срок.

В этой связи, застройщик должен иметь возможность предложить дольщикам участвовать в иных проектах. Перемена проекта позволит избежать расторжение договорных отношений и минимизировать риск финансовых потерь и упущенной выгоды дольщиков, а для строительной компании снизит репутационные риски.

*Касательно учета актов приемки объекта в эксплуатацию*

Согласно статье 75-1 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» органы государственного архитектурно-строительного контроля (ГАСК) осуществляют проверку актов приемки объекта в эксплуатацию в течение одного рабочего дня.

Вместе с тем, приемка объектов в эксплуатацию, а также утверждение акта входит в обязанность следующих участников: заказчик, подрядчик (генеральный подрядчик), лица, осуществляющие технический и авторский надзоры. В этой связи, следует разграничить проверку документов, которую осуществляют органы ГАСК от других видов контроля и надзора.

Таким образом, в целях исключения дискретных полномочий в законе следует уточнить в какой форме проводится проверка документов с установлением конкретных проверочных действий и документов.

*Касательно предоставления доступа к сведениям об инфраструктуре планируемых к застройке (освоению) участков*

Согласно подпункту 21) пункта 2 статьи 26 Закона «О естественных монополиях» субъект естественной монополии ежеквартально размещает на своем интернет-ресурсе схемы размещения сетей или иного имущества, используемого при предоставлении регулируемых услуг, за исключением сведений, относящихся к государственным секретам.

Данная норма направлена на предоставление открытого доступа предпринимателям к сведениям об инфраструктуре планируемого к застройке (освоению) участков, развитие геоинформационных систем.

Вместе с тем, предусмотренные Законом «О государственных секретах» ограничения, касающиеся схем водоснабжения городов с населением более 300 тысяч человек, не позволяют в полной мере развивать геоинформационные системы, затрудняют бизнесу доступ к сведениям об инфраструктуре планируемых к застройке *(освоению)* участков и в какой-то мере сдерживают дальнейшее развитие конкуренции в отрасли строительства.

1. Проектом Закона предусматриваются поправки **по вопросам рекламы**

*Касательно рекламы объектов долевого участия*

В настоящее время требования к рекламе проекта строительства распространяются только на застройщика и уполномоченную компанию, иные лица избегают ответственности за нарушения требований закона. При несоответствии рекламы требованиям закона должны **привлекаться к ответственности фактический рекламодатель**, рекламопроизводитель и рекламораспространитель.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Республики Казахстан «О рекламе» запрещается реклама строящегося или введенного в эксплуатацию жилого дома (жилого здания), не соответствующего классификации жилых домов (жилых зданий) в утвержденной проектной документации. В то же время Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» также предусмотрел нормы, устанавливающие обязательные требования к рекламе.

При этом несмотря на положения пункта 1 статьи 20 Закона Республики Казахстан «О рекламе», где указано, что рекламодатель несет ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан о рекламе в отношении ее содержания, языка, если не доказано, что это произошло по вине рекламопроизводителя либо рекламораспространителя, в правоприменительной практике требования к рекламе проекта строительства жилого дома распространяются только на застройщика и уполномоченную компанию, иные лица избегают ответственности за нарушения требований закона, поскольку компетентные органы руководствуются требованиями Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве».

К примеру, в настоящее время при несоответствии рекламы требованиям Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» привлекается к ответственности не фактический рекламодатель, рекламопроизводитель и рекламораспространитель, а уполномоченная компания и застройщик.

В данном случае уполномоченная компания не является заказчиком рекламы проекта строительства. В данной ситуации реклама строительных объектов осуществляется без согласия застройщика и уполномоченной компании, без договорных отношений с рекламной компанией на распространение рекламной информации. По всем признакам данные действия лиц определяются как недобросовестная реклама.

Так, согласно подпункту 2) пункта 1 статьи 7 Закона «О рекламе» недобросовестной является реклама, которая вводит потребителей в заблуждение относительно рекламируемой продукции посредством копирования фирменного наименования, товарного знака, фирменной упаковки, внешнего оформления товара, формул, изображений и другого коммерческого обозначения, используемых в рекламе другой продукции, либо посредством злоупотребления их доверием.

Следует отметить, что в части второй статьи 455 Кодекса Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» закреплена административная ответственность за недобросовестную рекламу. Вместе с тем в Законе «О долевом участии в жилищном строительстве» перечень субъектов, подлежащих ответственности за распространение недобросовестной рекламы ограничивается уполномоченной компанией и застройщиком. В этом случае, иные недобросовестные субъекты не привлекаются к ответственности.

В этой связи, необходимо расширить перечень лиц, ответственных за распространение рекламы строящегося объекта и несоответствующего требованиям закона в Законе РК «О долевом участии в жилищном строительстве».

*Касательно наружной рекламы*

Принятым Законом Республики Казахстан от 8 января 2019 года   
«О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам рекламы» внесено изменение в пункт 3 статьи 605 Налогового Кодекса примечание, в частности: «под стороной размещения наружной (визуальной) рекламы понимается сторона каждого изображения, в том числе видеоизображения наружной (визуальной) рекламы, размещаемой на объектах наружной (визуальной) рекламы».

Согласно новым изменения в Налоговый Кодекс, операторы рекламы должны платить налог за каждое изображение, в том числе на конструкциях с динамичной сменой картинок (скропленные панели, тривижн, LED-экраны), т.е. по принципу взимания платы за каждую картинку.

Данные изменения повлекут убытки или вовсе приведут к закрытию рекламных компаний, поскольку ставки в части наружной рекламы оказались чрезвычайно высокими, доходит до 40-50% стоимости от суммы дохода за одно изображение или видеоизображение.

Для уменьшения нагрузки на бизнес, приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 13 мая 2019 года № 37 были утверждены «Правила размещения наружной (визуальной) рекламы на открытом пространстве за пределами помещений в населенных пунктах, в полосе отвода автомобильных дорог общего пользования, на открытом пространстве за пределами помещений вне населенных пунктов и вне полосы отвода автомобильных дорог общего пользования» *(далее – Правила)*, в которых закреплено, что плата за размещение наружной рекламы взымается за сторону размещения наружной (визуальной) рекламы, вне зависимости от количества размещаемой наружной (визуальной) рекламы, т.е. по принципу взимания платы за каждую рекламную конструкцию.

В целях единообразного применения норм налогового администрирования рекламной деятельности и уточнения формулировки, считаем необходимым внести поправку в Налоговый Кодекс, для исключения неопределенности и неоднозначности толкования в нормативных правовых актах.

Существующая неоднозначность толкования понятия стороны размещения наружной (визуальной) рекламы снижает прозрачность рынка, повышает коррупционные риски, сокращает инвестиционную привлекательность, уменьшает налогооблагаемый доход в целом и, как следствие, препятствует развитию отрасли.

1. Проектом Закона предусматриваются поправки **по вопросам жилищных отношений**

Согласно пункту 7 статьи 34 Закона «О жилищных отношениях» при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

Следует отметить, что судебные решения практически всегда удовлетворяют требования о взыскании задолженности, так как управляющие организации обращаются в судебные органы только с проверенными данными, тем более что подача иска является крайней мерой по урегулированию вопросов оплаты.

Вместе с тем, обозначенные законом способы воздействия на должников недостаточно эффективны, так как зачастую судебные решения не исполняются. В связи с чем, прогрессирующие масштабы общей задолженности по стране продолжают увеличиваться, что парализует всю систему управления жилищным фондом. При этом, зачастую должниками становятся граждане, принципиально нежелающие погасить существенный долг, накопленный годами.

Поэтому следующим этапом работы с жильцами, которые уклоняются от исполнения решения суда и не реагируют на претензии, должно стать отключение подачи электрической энергии, газа и воды. Ограничение предоставления коммунальных услуг является одной из самых действенных мер, применение которых позволяет сократить коммунальную задолженность.

Согласно пункту 1 статьи 189 Гражданского кодекса собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо.

В соответствии с пунктом 5 статьи 32 Закона «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Вместе с тем, действующая редакция пункта 2 статьи 50 Закона   
«О жилищных отношениях» перекладывает ответственность за оплату по расходам на общедомовые нужды *(далее – ОДН)* исключительно на объединения собственников (объединения собственников имущества (ОСИ), простое товарищество (ПТ), управляющая компания (УК) и т.д.).

При такой системе организации оплаты за ОДН объединения собственников по сути являются посредниками (лишним звеном) между организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и потребителями этих услуг.

Таким образом, необходимо уточнить редакцию пункта 2 статьи 50 Закона «О жилищных отношениях», с учетом возможности оплаты потребителями услуг коммунальных расходов по ОДН напрямую организациям, предоставляющим коммунальные услуги.

В соответствии с Законом Республики Казахстан «Об индивидуальном жилищном строительстве» под индивидуальным жилищным строительством понимается дом, предназначенный для личного (семейного) проживания, расположенный **на усадебном участке** и находящийся в собственности гражданина вместе **с хозяйственными и другими строениями и зелеными насаждениями**.

В свою очередь, усадебный участок – **земельный участок, предоставленный гражданину** для размещения индивидуального жилого дома и ведения хозяйства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Однако, получение правоустанавливающих документов на усадебные участки, на которых находятся отдельные жилищные сооружения, не представляется возможным, поскольку на сегодняшний день формат строительства жилья концептуально обновлен. К примеру **блокированные жилые дома (коттедж, таунхаус, дуплекс).**

Таким образом, в настоящее время не урегулирован правовой статус жилых домов в виде коттеджей, таунхаусов, дуплексов, что в свою очередь, не дает возможности получения правоустанавливающих документов на усадебные участки.

В этой связи, Концепцией предлагается пересмотреть определение понятию «индивидуальное жилищное строительство».

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по развитию конкуренции**

***в сфере государственного управления и планирования***

В своем Послании народу Казахстана от 5 октября 2018 года Первый Президент Республики Казахстан – Елбасы Н.А. Назарбаев указывает на необходимость принятия решительных мер по развитию конкуренции в экономике *(часть вторая пункта 1 Послания)*.

Во исполнение указанного поручения в целях повышения значения конкурентной политики государства, обеспечения системного, поэтапного подхода в работе по развитию конкуренции в стране, предлагается **утверждение отраслевых и региональных стандартов** развития конкуренции центральными государственными и местными исполнительными органами по согласованию с антимонопольным органом, включающих такие базовые показатели конкуренции, как снижение уровня рыночной концентрации, снижение доли государственного участия, увеличение доли малого и среднего бизнеса.

Кроме того, это позволит вовлечь в работу по развитию конкуренции всю систему государственного управления, а также сместить акценты с государственной поддержки крупных предприятий на развитие малого и среднего предпринимательства.

В свою очередь, в целях обеспечения постоянного контроля достижения ключевых индикаторов (KPI), предусмотренных стандартами развития конкуренции, предлагается **внедрение механизма оценки и рейтинга** центральных государственных и местных исполнительных органов по развитию конкуренции, что позволит оценить эффективность принимаемых мер.

Аналогичная практика по утверждению отраслевых и региональных стандартов развития конкуренции успешно реализуется Федеральной антимонопольной службой Россиийской Федерации начиная с сентября 2015 года *(Распоряжение Правительства РФ от 5 сентября 2015 г. N 1738-р)*.

***в сфере АПК***

В настоящее время в зерносеющих регионах Казахстана   
(Северо-Казахстанская, Акмолинская и Костанайская области), где расположена значительная часть действующих хлебоприемных предприятий *(далее – ХПП)*, имеются факты дискриминационного доступа к их услугам. При этом, участники рынка сообщают о неравном доступе к услугам ХПП в основном, только в устной форме.

При этом, действующая редакция подпункта 2) пункта 2 статьи  
19 Закона Республики Казахстан «О зерне» запрещает ХПП навязывать условия доступа к оказываемым услугам или совершать иные действия, ведущие к дискриминации потребителей оказываемых услуг.

Однако, исходя из действующих норм Закона не понятно по каким критериям определять условия и действия, ограничивающие доступ к услугам ХПП, в связи с чем данная норма по сути является нерабочей.

В этой связи, предлагается наделить антимонопольный орган компетенцией по разработке и утверждению **порядка недискриминационного доступа** к услугам ХПП, где необходимо конкретизировать критерии определения условий и действий, ведущих к дискриминации при оказании услуг ХПП.

***касательно услуг связи***

Рынок сотовой связи является олигополистическим с высоким уровнем концентрации, на рынке действуют 3 оператора: акционерное общество «Kcell» с торговыми марками «Kcell» и «Activ», товарищество с ограниченной ответственностью «Кар-Тел» – «Beeline», товарищество с ограниченной ответственностью «Мобайл Телеком-Сервис» – «Tele 2» и «Алтел», из которых двое являются аффилированными между собой через акционерное общество «Казахтелеком». При этом на долю национальной компании с государственным участием акционерного общества «Казахтелеком» приходится более 60% рынка мобильной связи.

Монополизированность рынка позволяет основным игрокам злоупотреблять своим положением на рынке, чему свидетельствует поступающие жалобы на действия операторов сотовой связи и проведенные в отношении них антимонопольные расследования.

По итогам анализа выявлены следующие системные проблемы, сдерживающие развитие конкуренции на рынке сотовой связи: ограниченность ресурса радиочастотного спектра, неравные условия распределения новых радиочастот, проблемы равного доступа к инфраструктуре телекоммуникаций, чрезмерная экономическая концентрация рынка, присутствие государства на конкурентных рынках услуг связи.

Одним из ключевых трендов в развитии мобильной связи продолжает оставаться совместное использование сетей *(NetworkSharing (шеринг) – совместное планирование, строительство и эксплуатация сетей сотовой связи несколькими операторами с целью экономии затрат и ускорения запуска сетей. Существует два вида шеринга:* ***пассивный шеринг*** *(PassiveSharing) определяется как совместное использование пассивных элементов сетевой инфраструктуры (мачты, сайты, кабинет, мощность);* ***активный шеринг*** *(ActiveSharing) определяется как совместное использование активных элементов сети радиодоступа и транспортных сетей, в том числе совместное использование частотного спектра)*. В целом по миру этот процесс идет достаточно активно и поддерживается регулирующими органами. При этом операторы продолжают конкурировать в области предоставления услуг, сервисов и в ценовой политике. Положительный опыт шеринга наблюдается в таких странах, как Австрия, Болгария, Хорватия, Дания, Франция, Германия, Черногория, Норвегия, Польша, Румыния, Испания, Швеция, Швейцария, Турция, где активный шеринг привел к улучшению покрытия 2G/3G, заметному ускорению развертывания 4G, также отмечено снижение розничных цен (Испания, Румыния, Польша). Рекордсменом по количеству коллективных сетей является Швеция, где удалось сформировать благоприятную регуляторную среду, способствующую успешному развитию бизнес-модели Network Sharing. Правила совместного использования активной инфраструктуры сети в Швеции впервые были сформулированы в лицензиях на оказание услуг третьего поколения.

В целом, следует отметить следующие выгоды от ActiveSharing: уменьшение дублирования инвестиций в сеть *(меньше антенн и базовых станций, сокращение потребления электроэнергии, расходов на аренду)*; уменьшение затрат для операторов и ускорение ввода новых сетей в эксплуатацию; возможность предоставить сервис в удаленных/малонаселенных регионах; ускорение внедрения новых продуктов и технологических инноваций; повышение качества сервиса для абонентов; рентабельность развертывания сетей в малонаселенных регионах; эффективное использование частотного спектра в условиях его острого дефицита.

В этой связи, в целях обеспечения недискриминационного доступа к радиочастотам (используемым сотовыми операторами) другим сотовым компаниям предлагается **предусмотреть порядок совместного использования радиочастот**.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по регистрации предприятий**

*Касательно заполнения баз данных банков необходимой для удаленного открытия счета информацией*

Актуальность вопроса обусловлена необходимостью обеспечения в обязательном порядке **удаленного открытия полностью функционального текущего счета** в банке при электронной регистрации предприятий.

В соответствии со статистической информацией, при электронной регистрации предприятия запрос и окончательное открытие банковского счета в электронном режиме осуществляется менее чем в 0,2% случаев.

Согласно опросу представителей банков, одной из перечисленных проблем является неполная информация о клиентах для открытия банковских счетов, предоставляемая системой электронного правительства.

По данной причине в большинстве случаев заявки на открытие банковских счетов либо не рассматривались, либо рассматривались и в то же время отклонялись.

В этой связи, необходимо законодательно закрепить предоставление из базы данных электронного правительства в системы банков второго уровня всей необходимой информации/документов, в частности данных   
об активных идентификационных реквизитах учредителей и директоров   
**с соблюдением условий конфиденциальности** *(список данных, так чтобы законодательно определить принципы и ссылаться на конкретный список в подзаконных актах, включая дату выдачи и действия ID, дату рождения и т.д)*, статусе о стандартном уставе, или возможность загрузить в системе нестандартный устав, доверенность (в случае подачи юридического лица от доверительного управляющего).

*Касательно подписания контрактов с банком на открытие текущего счета*

Актуальность вопроса обусловлена необходимостью сокращения процедур и обеспечения в обязательном порядке удаленного открытия полностью функционального текущего счета в банке при электронной регистрации предприятий.

Фактически, все банки второго уровня будут предоставлять свои стандартные контракты на открытие текущих банковских счетов для вновь зарегистрированных компаний. Известно, что позже условия обслуживания могут быть изменены между сторонами, и это будет зависеть от оборота и увеличения фонда сотрудников компании.

В этой связи, необходимо законодательно закрепить предоставление возможности подписания контрактов с банком на открытие текущего счета способом присоединения к **публичному контракту** так, чтобы заявитель при электронной регистрации компании, в части подачи заявления о выборе банка, не только выбирал обслуживающий банк, в котором он хочет открыть текущий счет для компании, но и, подписав запрос, соглашается со стандартными условиями (определяемыми как публичная оферта банка) открытия текущего банковского счета в выбранном банке (это согласие должно означать, что заявитель подписал договор об открытии текущего банковского счета для компании). После данной процедуры заявитель должен получить только копию подписанного контракта (обеими сторонами) со стороны банка.

*Касательно подписания договора страхования для жизни и здоровья* *сотрудников*

Актуальность вопроса обусловлена необходимостью сокращения процедур и обеспечения в обязательном порядке удаленного подписания договоров страхования при электронной регистрации предприятий.

Фактически, все страховые компании будут предоставлять свои стандартные контракты для подписания договора страхования жизни и здоровья сотрудников для вновь зарегистрированных компаний. Известно, позже условия обслуживания могут быть изменены между сторонами, и это будет зависеть от оборота и увеличения фонда сотрудников компании.

В этой связи, необходимо законодательно закрепить предоставление возможности подписания договора страхования жизни и здоровья сотрудников способом присоединения к публичному контракту так, чтобы заявитель при электронной регистрации компании, в части подачи заявления о выборе страховой компании, не только выбирал компанию, в котором он хочет застраховать жизнь и здоровье сотрудников, но и, подписав запрос, соглашается со стандартными условиями (определяемыми как публичная оферта страховой компании) страхования жизни и здоровья сотрудников в выбранной страховой компании (это согласие должно означать, что заявитель подписал договор о страховании жизни и здоровья сотрудников для компании). После данной процедуры заявитель должен получить только копию подписанного договора (обеими сторонами) со стороны страховой компании.

*Касательно заключения электронных договоров страхования*

Необходимо законодательно закрепить предоставление всей необходимой информации/документов для подписания электронного договора обязательного страхования в обязательном порядке при электронной регистрации предприятий.

Поскольку в договоре между вновь зарегистрированными предприятиями и страховыми компаниями должен быть определен банковский счет клиента, и поскольку в большинстве случаев электронно банковские счета не открываются, соответственно электронные договоры со страховыми компаниями не подписываются сторонами.

В результате очень важно, чтобы как на законодательном уровне, так и технически, договоры страхования заключались с указанием номеров банковских счетов (если они открыты электронным способом). И если такие текущие банковские счета не открываются по какой-либо причине, страховые компании должны подписать договоры без предоставления информации о банковском счете клиента на момент заключения договора.

*Касательно обязательной загрузки устава компании в систему банков второго уровня при электронной регистрации*

Несмотря на то, что государственным органам не нужна информация, содержащаяся в уставах компаний, в частных отношениях вопросы полномочия имеют важную роль.

По рейтингу «Ведение бизнеса», банки второго уровня должны иметь информацию о полномочиях, содержащуюся в нестандартных уставах.

В этой связи, банки второго уровня вынуждены просить клиентов предоставить копии их уставов, что, в свою очередь, требует визита клиента в банк физически, и, как следствие, является дополнительной процедурой согласно методологии «Ведение бизнеса».

Следует отметить, что свободно размещаемые и общедоступные учредительные документы в виде устава компаний положительно рассматриваются и оцениваются рейтингом.

*Касательно открытия доступа к информации об учредителях юридических лиц и их долях в компании*

Согласно новой части методологии относительно качества инфраструктуры опросника «Ведение бизнеса», в свободном и общем доступе информация об учредителях компаний и их долях участия в компаниях рассматривается в рейтинге и будет оценена положительно.

В настоящее время данная информация закрыта для третьих лиц и доступна только с согласия компании.

*Касательно внедрения системы, в которой открытие дела о банкротстве на компанию отражается в реестре как часть статуса предприятия и предоставления открытого доступа о данном статусе*

Согласно новой части методологии относительно качества инфраструктуры опросника «Ведение бизнеса», в свободном и общем доступе информация о статусе открытия производства по делу о несостоятельности компании рассматривается в рейтинге и будет оценена положительно.

В настоящее время такая информация о статусе не доступна в выписке из реестра предприятий.

Окончательный результат о банкротстве доступен, но не статус, когда дело о несостоятельности открывается. Предлагается, чтобы статус возбуждения дела о несостоятельности, а также объявление о банкротстве субъекта были отражены в выписке компании.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по подключению к системе электроснабжения**

*Касательно внедрения системы безальтернативного электронного обслуживания процесса*

В 2019 году с новыми законодательными поправками был введен принцип «одного окна», при котором юридические лица-заявители, желающие подключиться к электроснабжению, будут подавать электронные заявки с запросом на подключение.

После этого, с заранее установленной платой за подключение и после оплаты заявителем этих сборов, коммунальное предприятие выполнит все необходимые процедуры самостоятельно.

Однако, в сложившейся ситуации заявитель в какой-то момент должен физически посетить коммунальное предприятие, чтобы договориться об условиях, что по методике «Ведение бизнеса» рассматривается как отдельная процедура.

Если плата за подключение предопределена, нет необходимости согласовывать дополнительные условия между сторонами, коммунальная компания выберет наиболее оптимальный способ подключения, так как нет места для ценового обсуждения.

В этой связи, необходимо рассмотреть возможность внедрения системы безальтернативного электронного обслуживания процесса, включающего: 1) подачу заявки; 2) согласование технических условий и определенного сбора (минимум для подключения до 200 метров), подписание договора присоединения и публичного договора на снабжение (вместе, как одну процедуру); 3) оплату в городах Алматы и Нур-Султане на подключение к электрическим сетям с установленной мощностью до 200 кВт для субъектов предпринимательства.

*Касательно опубликования ежегодных данных SAIFI и SAIDI*

Необходимо законодательно закрепить что ответственный орган должен опубликовать ежегодные данные SAIFI и SAIDI в обязательном порядке в открытом доступе.

Согласно методологии, новый отдельный индикатор будет оцениваться с точки зрения законодательных положений, обязывающих надзорный орган публиковать показатель средней продолжительности отключений электроснабжения в работе системы *(на англ. – System Average Interruption Duration Index – SAIDI)* и показатель средней частоты отключений электроснабжения в работе системы *(на англ. - System Average Interruption Frequency Index – SAIFI*).

Фактически, эти коэффициенты эффективно публикуются в Казахстане, однако отсутствуют законодательные положения, обязывающие контролирующий орган публично публиковать указанные годовые данные.

*Касательно автоматического возмещения затрат потребителям после превышения порога SAIFI и SAIDI*

Согласно методологии, новый отдельный вопрос будет оцениваться с точки зрения, если электрораспределительная компания выплачивает потребителям компенсацию в случае превышения установленного лимита отключений.

Несмотря на то, что методология «Ведение бизнеса» не устанавливает порогов, после которых коммунальные предприятия должны компенсировать потребителям отключения, такие пороги должны быть определены на определенных уровнях странами.

В этой связи, необходимо рассмотреть возможность законодательного определения автоматического возмещения потребителям – юридическим лицам в городах Алматы и Нур-Султане, в виде кредита на последующие оплаты, после превышения определенного порога (установленной высокой грани) SAIFI и SAIDI.

1. Проектом Закона предусматриваются поправки **по регистрации собственности**

*Касательно разрешения земельных споров во внесудебном порядке независимыми членами*

В настоящее время земельные споры рассматриваются в рамках общей административной процедуры.

В своем Послании народу Казахстана от 1 сентября 2020 года Президент Республики Казахстан Токаев К.К. отметил: «Нужно развивать и альтернативные способы разрешения споров, что позволит находить компромиссы без участия государства. Такие институты хорошо показали себя в развитых странах. Почти десять лет назад мы приняли Закон «О медиации». Но до настоящего времени ни один государственный орган не занимается его развитием, внятная государственная политика отсутствует. Данное положение дел следует исправить.».

Вместе с тем, согласно методологии «Ведение бизнеса», положительная оценка присваивается стране, если земельные кадастровые споры решаются с помощью **конкретной правовой базы**, посвященной данному вопросу, где споры рассматриваются, с одной стороны, **независимым органом**, сотрудники которого не имеют никакого отношения к возникшей проблеме, и с другой стороны – который может **принять решение** для разрешения этих споров, **прежде** чем какая-либо сторона решит обратиться в суд.

В этой связи, необходимо внедрить механизм для разрешения земельных споров независимым *(члены не принимают участие в каких-либо сделках, связанных с земельным реестром, и/или представляют совершенно иной департамент или учреждение)* и отдельным *(комиссия уполномочена именно на рассмотрение жалоб и принятие необходимых мер конкретно для урегулирования жалоб)* органом во внесудебном порядке на законодательном уровне.

*Касательно утверждения стандартного договора не нотариальных сделок с недвижимостью для государственной регистрации изменения сведений о правообладателе, содержащихся в регистрационном листе правового реестра*

В настоящее время сотрудники центров обслуживания населения предлагают проекты договоров на вторичные сделки с недвижимостью.

Тем не менее, данные проекты основаны на практике и не утверждены централизованно, в результате проекты договоров одного органа могут отличаться от проектов договоров другого органа.

В целях упрощения процесса купли-продажи недвижимого имущества необходимо использовать централизованно утвержденный стандартный договор для вторичных сделок с недвижимостью, где меняются только сведения о правообладателе.

При этом, определить, что стороны вправе заключить указанный договор на условиях, отраженных в договоре, если иное не согласовано между сторонами.

*Касательно опубликования статистики земельных споров в судебном порядке на сайте aisgzk*

Необходимо внедрить обязывающий порядок для кадастрового органа на правовой основе ежегодно опубликовывать статистику земельных споров в судебном порядке на сайте aisgzk.

На практике кадастровый орган приступил к работе по опубликованию статистической информации о земельных спорах в суде и уже опубликована информация за последние несколько лет.

Тем не менее, поскольку кадастровый орган не обязан публиковать эту информацию, он может не публиковать данную информацию вовремя или не публиковать ее вообще, рискуя понизить как рейтинг индикатора, так и общий рейтинг «Ведение бизнеса».

В этой связи, требуется ввести законодательные положения, позволяющие и обязывающие кадастровый орган публиковать статистическую информацию о земельных спорах в суде на веб-сайте aisgzk, в том числе делая ссылки и копируя данные из официального источника соответствующих органов при необходимости.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по получению кредитов**

*Касательно законодательной регламентации при регистрации движимого имущества фидуциарного права, дебиторской задолженности, права на предмет лизинга и продажи с удержанием права собственности*

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Получение кредитов» измеряет, в какой степени законодательство о залоговом обеспечении защищает права заемщиков и кредиторов и, как следствие, способствует кредитованию.

В этой связи, должны быть определены единая система обеспеченных сделок, процесс регистрации обеспечительного интереса, его обнародование и вступление в силу в соответствии с законодательством, работа залогового реестра (в случае возможности регистрации обеспечительного интереса).

В целом, большинство функциональных эквивалентов предусмотрены в рамках Гражданского кодекса. Однако, **фидуциарная передача** прав не определена законом, и законодательство о регистрации движимого имущества не отражает принципов, как эти функциональные эквиваленты могут быть зарегистрированы в Реестре движимого имущества.

*Касательно обеспечения правильного функционирования реестра залогового движимого имущества, как информационной базы*

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Получение кредитов» положительно оценивает и присваивает баллы странам, где залоговый реестр является информационной базой, **уведомляющей только о существовании обеспечительного интереса**, не публикующей основополагающих документов и не производящей юридического анализа сделки на соответствие/несоответствие законодательству.

Закон «О регистрации залога движимого имущества» определяет принципы регистрации движимого имущества, как в бумажном, так и в электронном виде. Однако, в положениях Закона «О регистрации залога движимого имущества» отсутствует отличие движимого имущества, **подпадающего под государственную регистрацию** *(транспортные средства, самолеты),* от движимого имущества, **не нуждающегося в государственной регистрации** *(оборудование, запчасти, материалы и ценности искусство)*.

В связи с данным недифференцированием, реестр теряет свою функцию, как **информационной базы**, поскольку должен проверять законность аспектов сделки каждого движимого имущества, чтобы осуществить регистрацию обеспечения.

В этой связи, необходимо в положениях Закона «О регистрации залога движимого имущества» **отделить процедуры регистрации** для данных двух типов движимого имущества, таким образом, чтобы движимое имущество, требующее государственной регистрации, и движимое имущество, не требующее государственной регистрации, регистрировались по-разному, где движимое имущество, не требующее государственной регистрации, регистрируется автоматически.

*Касательно поиска залога движимого имущества, не нуждающегося в государственной регистрации, без согласия сторон залога*

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Получение кредитов» положительно оценивает и присваивает баллы странам, где существует интегрированная или единая правовая база для обеспеченных сделок, которая распространяется на публичность, то есть третьи лица должны иметь доступ к информации о зарегистрированных обеспеченных залогах без разрешения заинтересованных сторон.

В последние годы в законодательство были внесены изменения с целью сделать общедоступной информацию о зарегистрированных обеспечительных правах по регистрации движимого имущества.

Однако, в законодательстве о регистрации обеспечения движимого имущества все еще остаются положения, которые требуют предварительного одобрения заинтересованных сторон для получения доступа к информации.

Целью реформы является критический пересмотр и внесение соответствующих изменений в закон, чтобы обеспечить открытый доступ к информации о зарегистрированном обеспеченном залоге движимого имущества.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по защите миноритарных инвесторов**

*Касательно принятия решения о заключении сделки общим собранием акционеров, не заинтересованных в сделке*

Исследование «Ведение бизнеса» оценивает степень защиты миноритарных акционеров в случае конфликта интересов.

Защита акционеров от конфликта интересов оценивает степень защиты инвесторов в случае противоправного использования директорами активов компании для извлечения личной выгоды.

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Защита миноритарных инвесторов» положительно оценивает и присваивает максимальные баллы странам, где на разрешение, имеющее юридическую силу, на совершение сделки с конфликтам интересов должны проголосовать только акционеры,   
**не заинтересованные в сделке**.

В настоящее время Законом «Об акционерных обществах» определено, что такое одобрение предоставляется советом директоров, не заинтересованных в сделке, и если все директора заинтересованы, то сделка одобряется всеми акционерами, включая заинтересованных.

Целью данной реформы является повышение стандарта принятия корпоративных решений для акционерных обществ в отношении сделок, которые содержат конфликт интересов, и сумма сделки превышает 10% от активов акционерных обществ.

В частности, корпоративным органом, который предоставляет такое разрешение, имеющее юридическую силу, должно стать собрание акционеров, за исключением акционеров, заинтересованных в сделке.

*Касательно дисквалификации директора в сделке, в результате сделки, где имеется конфликт интересов, которая нанесла ущерб АО*

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Защита миноритарных инвесторов» положительно оценивает и присваивает балл странам, где заинтересованного директора в сделке можно дисквалифицировать при удовлетворении иска акционера, то есть ему запрещено представлять любую компанию или занимать руководящую должность в течение года или более.

Несмотря на то, что в настоящее время по казахстанскому законодательству возможно применение определенной формы санкций в отношении заинтересованного директора акционерного общества, если в суде доказано, что данная сделка нанесла ущерб акционерному обществу, отсутствуют законодательные положения, которые могут дисквалифицировать заинтересованного директора, если он/она следует всем правилам, независимо от того, нанес(ла) ли ущерб акционерному обществу или нет.

В этой связи, требуется законодательно закрепить положение о том, что в сделке (10 и более процентов активов), где имеется конфликт интересов, можно будет дисквалифицировать заинтересованного директора, при иске акционеров, владеющих 5 или более процентами голосующих акций, если ущерб от этой сделки будет доказан в судебном порядке, несмотря на соблюдение процессуальных норм принятия решения.

*Касательно устранения предварительных условий для получения акционерами информации о вознаграждении отдельных управляющих, без раскрытия информации другим сторонам*

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Защита миноритарных инвесторов» положительно оценивает и присваивает балл странам, где листинговые акционерные общества раскрывают информацию о компенсации индивидуальных менеджеров.

В настоящее время по законодательству Казахстана акционеры могут получать такую информацию, но существует определение предусловия.

В соответствии с наилучшей международной практикой, а также по оценке Всемирного банка, такие предварительные условия не должны устанавливаться, и основной целью законодательных изменений должно быть устранение предварительных условий для получения акционерами информации о вознаграждении отдельных управляющих, с единственным условием не раскрывать такую информацию другим сторонам.

В этой связи, необходимо обеспечить предоставление информации для акционеров, владеющих пятью и более процентами голосующих акций акционерных обществ, о компенсации индивидуальных ответственных лиц акционерных обществ, с условием соблюдения конфиденциальности и ответственности за соблюдение данного условия.

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по обеспечению исполнения контрактов**

*Касательно законодательного права ответчика на выбор оценщика*

Исследование «Ведение бизнеса» оценивает временные и финансовые затраты для разрешения коммерческого спора.

Данные относительно временных и финансовых затрат формируются исходя из поэтапного развития коммерческого спора (подача и вручение иска, рассмотрение дела в суде и получение судебного решения, а также приведение судебного решения в исполнение).

Временные затраты учитываются в календарных днях и рассчитываются с того момента, когда истец принимает решение о подаче иска в суд, и до осуществления платежа. Учитываются как дни судебного разбирательства, так и периоды ожидания между ними. Учитывается средняя длительность трех следующих этапов разрешения спора: 1) подача и вручение иска; 2) судебное разбирательство и вынесение судебного решения; 3) исполнительное производство.

Этап исполнительного производства в том числе включает время, необходимое для извещения, организации и проведения аукциона, также время, необходимое выигравшей стороне для полного возмещения стоимости иска после успешного завершения аукциона.

Респонденты «Ведение бизнеса» отмечают, что одной из важнейших причин продления времени исполнительного производства является оспаривание ответчиком оценочной стоимости имущества.

В целях сокращения сроков исполнительного производства и улучшения рейтинга «Ведение бизнеса», а также для защиты прав ответчиков, рекомендуется предоставить возможность ответчику выбрать оценщика и в этом случае заблокировать возможность оспаривания.

В этой связи, необходимо предусмотреть законодательную норму, в соответствии с которой при реализации имущества должника (в том числе при процедуре банкротстве) **ответчику (должнику) дано право** выбрать и нанять оценщика, а в случае отказа от такого права, в дальнейшем ответчик (должник) не имеет право обжаловать оценку.

*Касательно эффективной реализации залогового имущества*

Исследование «Ведение бизнеса» оценивает временные и финансовые затраты для разрешения коммерческого спора.

Данные относительно временных и финансовых затрат формируются исходя из поэтапного развития коммерческого спора (подача и вручение иска, рассмотрение дела в суде и получение судебного решения, а также приведение судебного решения в исполнение).

Временные затраты учитываются в календарных днях и рассчитываются с того момента, когда истец принимает решение о подаче иска в суд, и до осуществления платежа.

Учитывается средняя длительность трех следующих этапов разрешения спора: 1) подача и вручение иска; 2) судебное разбирательство и вынесение судебного решения; 3) исполнительное производство.

Этап исполнительного производства в том числе включает время, необходимое для извещения, организации и проведения аукциона, также время, необходимое выигравшей стороне для полного возмещения стоимости иска после успешного завершения аукциона.

Респонденты «Ведение бизнеса» отмечают, что одной из важнейших причин продления времени исполнительного производства являются процедуры и время, связанные с ними, чтобы найти соответствующего покупателя залогового имущества, которое продается на аукционе.

В настоящее время в Казахстане залоговое имущество выставляется на аукцион сначала по 100-процентой стоимости имущества (оценочная стоимость), а затем цена может дисконтироваться.

Фактически, ни один рациональный покупатель не захочет покупать залоговое имущество на аукционе по рыночной цене, когда те же активы могут быть куплены на рынке без участия в аукционе.

По этой причине первый аукцион почти всегда проваливается.

На первом аукционе очень важно юридически **предусмотреть скидку** при продаже залогового имущества, которая учитывает интересы покупателя, а также риски, связанные с приобретением такого имущества на аукционе.

Такая скидка не будет дискриминировать интересы ответчика, поскольку по определению аукционы организуются с целью повышения цены или приобретения наилучшей стоимости. Так что, если какая-либо сторона желает заплатить больше, и она того стоит, цена всегда будет расти.

С другой стороны, когда залоговое имущество размещается на аукционе с существенной скидкой и по-прежнему нет ставки на него, чтобы не продлевать время, целесообразно использовать голландскую систему аукционов, где цена залогового имущества может идти вниз, вместо того, чтобы идти вверх. Это позволит своевременно распродать залоговое имущество и завершить процесс исполнительного производства.

В этой связи, необходимо реализовать правовые изменения, согласно которым при реализации имущества должника (в том числе при процедуре банкротства), стартовая цена определяется 80-ю процентами от оценочной стоимости имущества, для второй попытки 50-ю процентами и может опуститься ниже этого порога.

*Касательно организации краткосрочных живых торгов для реализации залогового имущества*

В настоящее время в Казахстане используется система «слепого аукциона», в которой превышается заранее установленная стоимость, потенциальные покупатели подают одно предложение, и по истечении времени аукциона наибольшее предложение объявляется победителем.

Для того, чтобы повысить и защитить интересы ответчика, необходимо ввести дополнительную возможность проведения «живого аукциона», когда по истечении времени аукциона потенциальным покупателям (с условием, что они не могут идентифицировать друг друга) предоставляется возможность увеличить предложенную стоимость в несколько раз. Эта система будет выгодна интересам ответчиков по продаже залогового имущества по максимальной стоимости.

Последовательность претендентов живых торгов должна следовать ставкам на основном аукционе, от низкого до высокого.

В каждом предложении окончательный вариант предложения предоставляется участнику, предложившему наибольшую цену в основных результатах аукциона.

В этой связи, необходимо организовать краткосрочные живые торги из 3-х попыток для улучшения предложений аукциона для реализации имущества должника (в том числе при процедуре банкротства).

1. Проектом Закона предлагаются поправки **по новому комплексному регулированию**

В целях изменения базовых подходов в регуляторной политике и создания совершенно нового комплексного и эффективного регулирования предпринимательской деятельности предусматривается закрепление принципа «1-in 2-out» и института регуляторной апелляции.

Принцип «1-in 2-out» предусматривает отмену двух существующих требований в размере величины издержек, налагаемых новым регулированием на субъекты предпринимательства. Внедрение данного инструмента окажет положительное воздействие на снижение административных издержек и позволит сдерживать избыточные требования в отношении субъектов предпринимательства.

Институт регуляторной апелляции – это механизм отмены либо пересмотра актов центральных и местных государственных органов, содержащих неэффективные требования в отношении субъектов предпринимательства, по жалобе предпринимателей. Данный инструмент позволит пересмотреть акты государственных органов, содержащих неэффективные требования в отношении субъектов предпринимательства, по жалобе предпринимателей и бизнес-ассоциаций.

Также, предлагается установить, что вводимые новые регуляторные инструменты или ужесточение регулирования в отношении субъектов предпринимательства пересматриваются каждые пять лет.

1. Проектом Закона предлагается поправка **по исключению имеющихся препятствий к защите бизнеса**

Редакции пунктов 1 и 2 статьи 145 Гражданского кодекса Республики Казахстан *(далее – ГК)* имеют между собой некоторые противоречия.

В частности, в пункте 1 статьи 145 ГК указано, что никто не имеет право использовать изображение какого-либо лица без его согласия, а в случае его смерти – без согласия наследников.

При этом в пункте 2 этой же статьи указано, что опубликование, воспроизведение и распространение изобразительного произведения (картина, фотография, кинофильм и другие), в котором изображено другое лицо, допускается лишь с согласия изображенного, а после его смерти с согласия его детей и пережившего супруга. Такого согласия не требуется, если это установлено законодательными актами, либо изображенное лицо позировало за плату.

То есть, в первом случае использование изображение лица может быть только с согласия самого изображающего или его наследника, тогда как во втором случае, такое согласие не требуется, если это установлено законодательными актами либо изображенное лицо позировало за плату.

В этой связи, в целях защиты бизнеса необходимо устранить имеющиеся противоречие между пунктами 1 и 2 статьи 145 ГК, а также исключить требования в части получения согласия на использование изображения другого лица в случаях связанных со съемкой в общественных местах, в местах массового скопления людей, торговых развлекательных центрах, площадях, рынках (базарах) и иных местах.

**2. Анализ текущей ситуации.**

Доля вклада субъектов МСП в ВВП страны за 2019 год составила 31,7%, увеличившись на 3,3% (доля МСП в ВВП в 2018 году – 28,4%, в 2017 – 26,8%, в 2016 – 26,8%, в 2015 – 24,9%).

По состоянию на 1 ноября 2020 года количество действующих субъектов МСП по сравнению с соответствующей датой предыдущего года увеличилось на 0,2% и составило 1 347 791 единица.

В общем количестве субъектов МСП доля индивидуальных предпринимателей составила 63,2%, юридических лиц малого предпринимательства – 20,4%, крестьянских или фермерских хозяйств –16,2%, юридических лиц среднего предпринимательства – 0,2%.

Структура МСП в Республике Казахстан несбалансированная, то есть наблюдается значительное количественное превосходство индивидуальных предпринимателей *(по состоянию на 1 ноября 2020 года – 852 144 единицы)* перед юридическими лицами *(по состоянию на 1 ноября 2020 года – 277 490 единиц)*, крестьянскими или фермерскими хозяйствами *(по состоянию на 1 ноября 2020 года – 218 157 единиц)*, а также превосходство малых предприятий *(по состоянию на 1 ноября 2020 года – 274 932 единиц)* перед средними *(по состоянию на 1 ноября 2020 года – 2 558 единицы)*. Это обусловлено многими факторами, в том числе налогообложением, количеством процедур при регистрации и другими.

Вместе с тем, занятость в МСП ежегодно возрастает. Так, доля занятого в МСП населения увеличилась на 181 тыс. человек (5,5 %), составив на   
1 января 2020 года – 3 448 727 человек *(на 1 января 2019 года –   
3 267 757 человек)*.

Значительно возросло производство продукции. Так, в 2018 году выпуск продукции составил 26,5 трлн.тенге, а в 2019 году – 32,4 трлн.тенге.

**3. Цели принятия проекта закона.**

Целью принятия проекта Закона является совершенствование законодательства в сфере предпринимательской деятельности, создание благоприятных условий для развития бизнеса, обеспечение повышения позиции Казахстана в рейтинге «Doing Business» Всемирного Банка.

**4. Предмет регулирования проекта закона.**

Предметом регулирования Закона являются такие актуальные вопросы, как совершентствование законодательства в сфере естественных монополий, усиление мониторинга за долевым строительством, урегулирование сферы рекламной деятельности, улучшение жилищных вопросов, устранение препятствующих развитию конкуренции барьеров, упрощение процедур по направлениям регистрации предприятий, подключения к системе электроснабжения, регистрации собственности, получения кредитов, защиты миноритарных инвесторов, обеспечения исполнения контрактов.

**5. Структура и содержание проекта закона.**

Проект Закона состоит из двух статей.

**Статья 1** будет предусматривать внесение изменений и дополнений в следующие законодательные акты:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года;
2. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года;
3. Экологический кодекс Республики Казахстан от 9 января 2007 года;
4. Бюджетный кодекс Республики Казахстан от 4 декабря 2008 года;
5. Предпринимательский кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года;
6. Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года «Об индивидуальном жилищном строительстве»;
7. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года   
   «О жилищных отношениях»;
8. Закон Республики Казахстан от 14 июля 1997 года «О нотариате»;
9. Закон Республики Казахстан от 30 июня 1998 года «О регистрации залога движимого имущества»;
10. Закон Республики Казахстан от 11 февраля 1999 года «О карантине растений»;
11. Закон Республики Казахстан от 15 марта 1999 года «О государственных секретах»;
12. Закон Республики Казахстан от 19 января 2001 года «О зерне»;
13. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;
14. Закон Республики Казахстан от 8 декабря 2001 года «О железнодорожном транспорте»;
15. Закон Республики Казахстан от 10 июля 2002 года «О ветеринарии»;
16. Закон Республики Казахстан от 13 мая 2003 года «Об акционерных обществах»;
17. Закон Республики Казахстан от 5 июля 2004 года «О связи»;
18. Закон Республики Казахстан от 9 июля 2004 года «Об электроэнергетике»;
19. Закон Республики Казахстан от 9 июля 2004 года «Об охране, воспроизводстве и использовании животного мира»
20. Закон Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»;
21. Закон Республики Казахстан от 15 июля 2010 года «Об использовании воздушного пространства Республики Казахстан и деятельности авиации»;
22. Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года «О государственном имуществе»;
23. Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года «О газе и газоснабжении»;
24. Закон Республики Казахстан от 16 ноября 2015 года «Об обязательном социальном медицинском страховании»;
25. Закон Республики Казахстан от 4 декабря 2015 года «О государственных закупках»;
26. Закон Республики Казахстан от 6 апреля 2016 года «О правовых актах»;
27. Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года «О долевом участии в жилищном строительстве»;
28. Закон Республики Казахстан от 9 апреля 2016 года «О лотереях и лотерейной деятельности»;
29. Закон Республики Казахстан от 27 декабря 2018 года «О естественных монополиях».

**Статья 2** будет предусматривать порядок введения в действие проекта Закона.

**6. Результаты проведенного правового мониторинга законодательных актов в соответствующей сфере.**

По результатам проведенного правового мониторинга норм, противоречащих законодательным актам, не выявлено.

**7. Предполагаемые правовые и социально-экономические последствия в случае принятия проекта закона.**

Реализация проекта Закона обеспечит:

создание баланса государственных и частных интересов;

оптимизацию процедур и сокращение сроков;

создание добросовестной конкуренции на строительном рынке;

усиление ответственности за недобросовестную и незаконную рекламу строящихся объектов;

обеспечение широкого доступа бизнеса к закупкам субъектов естественных монополий;

урегулирование вопросов жилищных отношений;

устранение барьеров, препятствующих конкуренции;

упрощение открытия бизнеса и регистрации собственности;

улучшение доступа к кредитованию;

решение системных проблем бизнеса;

новое регулирование и защита бизнеса.

Результатом реализации станет улучшение условий для ведения бизнеса посредством создания благоприятных условий для развития здоровой экономики без рисков нанесения ущерба интересам общества и обеспечению национальной безопасности.

Вместе с тем, принятие проекта Закона не повлечет негативных социально-экономических последствий.

**8. Необходимость одновременного (последующего) приведения других законодательных актов в соответствие с разрабатываемым проектом закона.**

Разрабатываемый законопроект потребует внесение изменений и дополнений в законодательные акты, перечисленные в разделе 5 настоящей Концепции.

**9. Урегулированность предмета проекта закона иными нормативными правовыми актами.**

В настоящее время вопросы, входящие в предмет регулирования проекта Закона регулируются Конституцией Республики Казахстан, Гражданским, Земельным, Предпринимательским кодексами Республики Казахстан, законами «О естественных монополиях», «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «Об электроэнергетике», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», «О жилищных отношениях».

**10. Наличие по рассматриваемому вопросу зарубежного опыта.**

В рейтинге легкости ведения бизнеса в 2019 году первое, второе и третье места сохранили за собой Новая Зеландия, Сингапур и Гонконг, соответственно, за которыми следуют Дания, Южная Корея, США, Грузия, Великобритания, Норвегия и Швеция.

В рамках исследования «Doing Business» с 2 мая 2018 года по 1 мая 2019 года 115 стран внедрили 294 реформы, направленных на регулирование предпринимательской деятельности по 10 индикаторам рейтинга Doing Business. Большинство этих реформ были реализованы по таким индикаторам, как: «Открытие предприятия», «Получение разрешений на строительство», «Подключение к системе электроснабжения», и «Налогообложение».

Начиная с отчета «Doing Business 2005», было внедрено более 3800 реформ регулирования бизнеса в 190 странах, оцениваемых Всемирным банком в рамках рейтинга Doing Business.

**Регистрация предприятий**

Согласно методологии исследования «Ведение бизнеса», под процедурой понимается любого рода взаимодействие учредителей предприятия с третьими сторонами (например, государственными органами, юристами, аудиторами или нотариусами).

Учитываются процедуры, необходимые для официальной переписки или взаимодействия с государственными органами. В частности, если компания должна открыть банковский счет для выполнения последующих процедур, то открытие счета учитывается как процедура.

Согласно лучшей мировой практике, в тех развитых странах, где регистрация и функционирование бизнеса интегрированы в единую процедуру (принцип одного окна) внутренние (межправительственные) процессы регулируются законодательством.

Согласно методологии «Ведение бизнеса», наилучшей практикой считается система, в которой, если открытие банковского счета является обязательством для компании, то процессы должны быть урегулированы законодательством, то есть должны быть детализированы процессы (список конкретной информации, обязательство государственных органов и ответственность) предоставления необходимой информации для банков второго уровня.

Одним из ярких примеров онлайн-открытия банковского счета в процессе регистрации компании является **Южная Корея**.

Start Biz Online (www.startbiz.go.kr) для целей регистрации объединяет Систему интернет-регистратуры, местных налоговых платежей, систему электронного нотариального заверения, национальную систему налоговой информации и информационную систему социального страхования.

Start Biz Online позволяет своим пользователям обрабатывать весь процесс регистрации в режиме онлайн, включая проверку наличия торговой марки и получение сертификата доступности имени, открытие банковского счета в банке, подачу пакета заявки на регистрацию и получение налоговой справки о корпоративной регистрации, регистрацию компании и получение справки о печати оттиска корпорации, регистрацию и получение налогового идентификационного номера (ИНН), предоставление правил трудоустройства и электронную регистрацию для Программы государственного медицинского страхования, Национального пенсионного фонда, страхования занятости и страхования от несчастных случаев на производстве.

Также знаковым примером онлайн-открытия банковского счета является **Сингапур**. Управление бухгалтерского учета и корпоративного регулирования (ACRA) является национальным регулятором бизнеса, общественных бухгалтеров и поставщиков корпоративных услуг в Сингапуре. Регистрация компании осуществляется через Bizfile+, электронную систему подачи заявок.

С 2007 года платформа Bizfile (далее усовершенствованная до Bizfile+) предоставляет клиентам комплексные услуги по упрощению бизнес-процедур в момент регистрации.

Данные услуги включают в себя резервирование доменных имен, регистрацию налога на товары и услуги (GST), подписку на соответствующий электронный информационный бюллетень и регистрацию для электронных уведомлений о последних возможностях государственных закупок, активацию таможенного счета и заявление на открытие банковского счета компании.

Касательно возможности загрузки в систему нестандартного устава, например, в **Канаде** подача заявки на центральную регистрацию осуществляется через онлайн-центр электронной подачи документов при Агентстве инноваций, науки и экономического развития Канады. Одним из главным документов, необходимых для подачи на федеральную регистрацию, является Форма 1: Учредительный договор.

Касательно вопросов подписания страховых контрактов и контрактов с банками на открытие текущего счета способом присоединения к публичному контракту, в соответствии с наилучшей международной практикой, договоры «публичной оферты» разрабатываются и используются в большинстве секторов, в которых переговоры по получению услуг в стандартных (массовых) случаях не проводятся на условиях. Такие секторы включают поставщиков коммунальных услуг (электричество, газ, водоснабжение), провайдеры услуг сетевых коммуникаций, также регулируемые финансовые секторы, такие так банковский и страховой сектор.

Касательно зарубежного опыта открытия доступа к информации об учредителях юридических лиц и их долях в компании, те страны, где вышеуказанная информация является общедоступной, считаются наиболее прозрачными, открытыми и безопасными. Продвинутые страны в тематике регистрации бизнеса иметь открытый доступ к такой информации. Например, в **Новой Зеландии** данные об акционерах и конечных бенефициарах доступны третьим лицам в открытом доступе. То же самое относится и к **Грузии**. Немного другая система существует в **Австралии**, где можно получить информацию об акционерах и конечных бенефициарах, но физический визит в государственное учреждение необходим. В анкетах «Ведение бизнеса» уже собирается информация по этому показателю, и когда качественный сегмент темы «Регистрация бизнеса» будет отражен в рейтинге, те страны, которые имеют открытый доступ к информации об учредителях юридических лиц и их долях в компании, получат максимальное количество баллов в рейтинге Всемирного банка.

Открытость информации об учредителях ТОО и их долях в компании и о статусе банкротства, является наилучшей практикой.

**Подключение к системе электроснабжения**

Согласно лучшей мировой практике, в тех развитых странах, где подключение к электричеству требует только одного взаимодействия с уполномоченным органом, условия подключения устанавливаются и известны заранее, и после электронной подачи заявки и оплаты соответствующей стандартной стоимости за работы по подключению, все соответствующие процедуры выполняются различными агентствами как межведомственная процедура, в результате чего клиент получает подключение и подается электричество.

По методологии «Ведение бизнеса», наилучшей практикой считается система, где потребителей подключают **как можно в короткие сроки и как можно дешевле.**

Страны, которые внедрили принцип «одного окна» для подключения новых абонентов к электроэнергии, продвинулись в рейтинге из-за отсутствия взаимодействия со многими различными агентствами и организациями.

Образцовым примером заранее определенных фиксированных затрат на подключение к электричеству является **Южная Корея**, где при подаче заявки в Корейскую электроэнергетическую корпорацию (KEPCO) она взимает с клиента стандартную плату за подключение, а клиент подписывает контракт с KEPCO.

В **Швеции** заявки на подключение к электросети необходимо подавать через форму föranmälan, которая является стандартизированным документом для подачи заявок в Швеции. Эту форму можно загрузить с веб-сайта Vattenfall, а затем подать заявку в электронном виде.

В **Объединенных Арабских Эмиратах** подрядчику предоставляется доступ для подачи заявки на электрическое подключение через онлайн-портал коммунального предприятия, как это разрешено торговыми лицензиями на электромонтажные работы. Система позволяет подрядчикам клиентов подавать заявки на онлайн-портале.

В **Японии** принята система «под ключ», и все процедуры, начиная с приема заявок, проектирования, работ, установки и подключения счетчика, выполняются субъектом естественной монопольной TEPCO Power Grid, Inc. В Японии нотариальное заверение документов не требуется, однако при подаче онлайн-заявки на них должна быть подпись клиента. Благодаря этой системе в Японии существует только 2 процедуры для завершения подключения к электричеству.

В **Грузии**, например, заявку на подключение к электросети можно подать онлайн или лично. Заявитель также представляет документ, подтверждающий права собственности на место расположения электроустановки заявителя, который прилагается к заявке; и квитанцию об оплате 50% платы за подключение.

Касательно опубликования ежегодных данных SAIFI и SAIDI, по методологии рейтинга «Ведение бизнеса» считается лучшей практикой, когда существует законодательное обязательство публиковать данных по SAIFI и SAIDI в общедоступном режиме.

Касательно автоматического возмещения затрат потребителям после превышения порога SAIFI и SAIDI, исследования показали, что стоимость потерянной нагрузки (VOLL) на киловатт-час (кВтч) для бытовых потребителей может быть более чем на два порядка выше цены на электроэнергию; для коммерческих и промышленных заказчиков – на порядок больше.

Одна из регуляторных политик, которая привлекла повышенное внимание, является компенсация коммунальных услуг потребителям, которые столкнулись с перебоями в обслуживании. Потребители электроэнергии редко получают компенсацию за длительные отключения. Предприятия могут понести огромные расходы даже из-за коротких сбоев, не говоря уже о длительных перерывах в обслуживании; смета составляет около 50-100 миллиардов долларов в год.

Поэтому для электроэнергетических компаний важно обеспечить надежное обслуживание, обеспечивая непрерывное и бесперебойное обслуживание и быстрое восстановление обслуживания.

Например, в одном из штатов **США** потребители электроэнергии имеют право на компенсацию в размере 25 долларов США, если коммунальному предприятию не удается восстановить обслуживание в течение 16 часов после отключения в нормальных условиях (например, менее чем катастрофические условия или когда не обслуживается более 10 процентов клиентов) или имеет семь или более прерываний за 12-месячный период. В каждом случае коммунальное предприятие снижает счет клиента на сумму, превышающую 25 долларов США или ежемесячную абонентскую плату.

Компенсации, также известные как «Гарантированный уровень обслуживания», могут отличаться в зависимости от типа отключения. Кроме того, некоторые события могут быть исключены из этого платежа, если по основным услугам будет определила, что событие находится вне контроля энергоснабжающей или передающей организацией.

**Регистрация собственности**

Страны, внедрившие принцип «одного окна» для повторной регистрации недвижимого имущества, продвинулись в рейтинге в связи с отсутствием взаимодействия с различными агентствами и организациями.

Согласно лучшей мировой практике, в тех развитых странах, где повторная регистрация недвижимого имущества (перерегистрация), там где меняется только собственник, происходит как одна процедура взаимодействия с государственными органами, в результате чего заинтересованные стороны получают выписку о состоявшемся изменении собственника на недвижимое имущество.

Хорошим мировым примером является **Катар**, занимающий первое место в мире по регистрации собственности, где продавец и покупатель подают документы заявки в Департамент регистрации недвижимости Министерства юстиции.

Сотрудники Департамента регистрации проверяют идентификаторы продавца и покупателя и проверяют информацию об объекте недвижимости, используя электронную базу данных. Вся информация об объекте недвижимости хранится в электронной базе данных и привязана к индивидуальному идентификатору. Персонал проверяет, есть ли в собственности обременения. В случае наличия каких-либо обременений, транзакция не будет продолжена, пока данные обременения не будут устранены. После проверки информации об объекте, стороны сообщают сотрудникам продажную цену объекта. Договор купли-продажи распечатывается, и стороны подписывают договор.

Более продвинутая система используется **Новой Зеландией**, где регистрация прав собственности возможна через платформу Land Information New Zealand (LINZ), систему онлайн-регистрации собственности. Подтверждение обычно возвращается онлайн в течение нескольких минут. В настоящее время LINZ использует двойную систему: онлайн-систему регистрации прав на землю и систему регистрации на бумажных носителях (через центры обработки LINZ).

В **Грузии** договор купли-продажи не требуется нотариально заверять. Если регистрация завершена в Национальном агентстве публичного реестра (NAPR), оплату можно произвести с помощью представителя банка, который всегда присутствует в каждом офисе NAPR, или регистрационный сбор оплачивается на месте у клерка NAPR. Оплата регистрационного взноса онлайн также возможна при подаче заявки онлайн. Вся недвижимость в Тбилиси систематически переведена в электронную базу данных. Все операции системы полностью компьютеризированы. НАГР может провести процесс регистрации и выдать Свидетельство о праве собственности (выписку) в день подачи документов или в течение 1 рабочего дня.

**Получение кредитов**

Методология «Ведение бизнеса» в части темы «Получение кредитов» измеряет, в какой степени законодательство о залоговом обеспечении защищает права заемщиков и кредиторов и если стороны могут свободно вести переговоры и заключать сделки между собой, и как следствие, способствовать кредитованию.

Касательно законодательной регламентации, при регистрации движимого имущества фидуциарного права, такие права и способ обеспечения широко используются в развитых странах.

Фидуциарная передача прав предусматривает правовую систему, в которой стороны (кредитор и должник) могут юридически договориться о том, что движимые активы, находящиеся под залогом, будут переданы в собственность кредиторов до тех пор, пока все обязательства должника не будут выполнены, и после этого те же активы будут переданы обратно должнику. Стороны соглашаются друг с другом, с какой стороны будет оставаться владение движимым имуществом. В то же время существует зарегистрированное обеспечение по движимым активам в пользу должника, поэтому кредитор не может продать или передать залоговое недвижимое имущество без согласия должника. Данная правовая система широко используется в **Новой Зеландии** и **США**.

В **Австралии** фидуциарные передачи прав, осуществляемые в целях обеспечения, и обычно должны быть усовершенствованы в соответствии с Законом об обеспечении собственного имущества 2009 года. Совершенствование может быть осуществлено путем регистрации в Реестре обеспечения движимого имущества. Для некоторых типов залога совершенствование может быть выполнено без регистрации путем вступления во владение или взятия под контроль залога. Однако, регистрация часто проводится и в этих случаях. Несмотря на то, что несовершенная фидуциарная передача может быть действительной между сторонами и иметь силу в отношении третьих сторон, это очень слабая форма эффективности, так как отсутствие совершенствования (обычно путем регистрации) будет означать, что: (а) лицо, принимающее лицо, потеряет интерес в случае несостоятельности лица, передающего право; (b) конкурирующие обеспечительные интересы, предоставленные передающей стороной, могут иметь приоритет; и (c) покупатели и арендаторы передающей стороны могут брать деньги без интереса принимающей стороны.

В **Канаде**, например, Закон об обеспечении собственного имущества (PPSA) регулирует создание, совершенствование и приведение в исполнение обеспечительного интереса в активах должника и создает систему для определения приоритета конкурирующих интересов в обеспечении. Закон применяется к любой сделке, которая создает обеспечительный интерес в личной собственности, независимо от формы документа, используемого для предоставления интереса. Согласно PPSA, «обеспечительный интерес» определяется как интерес в личной собственности, обеспечивающий платеж или исполнение обязательства. «Личная собственность» включает практически все виды личной собственности.

Согласно Канадскому законодательству, преимущество Закона о банках заключается в том, что фидуциарное права передает право собственности банку, что позволяет банку отклонять определенные требования, которые в противном случае имели бы приоритет, например, требование арендодателя о невыплаченной арендной плате.

Касательно обеспечения правильного функционирования реестра залогового движимого имущества, как информационной базы, лучшая международная практика заключается в том, что реестр регистрирует залог движимого имущества без юридической проверки существа договора. После подачи заявки на регистрацию такого обеспечения реестр автоматически регистрирует и публикует в открытом доступе уведомление о факте регистрации. В таких системах не предусмотрено участие служащих регистратуры. Вот почему он становится реестром на основе уведомлений.

Касательно поиска залога движимого имущества, не нуждающегося в государственной регистрации, без согласия сторон залога, международная практика заключается в том, что поскольку реестр представляет собой зарегистрированный залог движимого имущества на основе уведомлений без юридической проверки, он только информирует заинтересованные стороны о наличии залога с указанием основных данных (стороны, дата регистрации и т. д.). Если заинтересованная сторона хочет проверить детали залога, то эта сторона должна запросить такую информацию у сторон залоговой сделки.

**Защита миноритарных инвесторов**

Методология «Ведение бизнеса» в части исследование степени защиты миноритарных акционеров оценивает степень защиты инвесторов в случае конфликта интересов в сделке, противоправного использования директорами активов компании для извлечения личной выгоды.

Касательно принятия решения о заключении сделки с конфликтам интереса общим собранием акционеров, не заинтересованных в сделке, согласно методологии «Ведение бизнеса», лучшая мировая практика, когда решение об одобрении сделки с конфликтом интересов, предусматривающей значительные активы общества, должно приниматься акционерами, не заинтересованными в данной сделке.

Практика и правовая база, где решение одобрено акционерами не заинтересованными в сделке, используется в таких развитых странах, как **Сингапур, Великобритания, Новая Зеландия, Ирландия** и **Грузия**.

Касательно дисквалификации директора на основание ущерба нанесений в сделке, где имеется конфликт интересов, правовая база и практика, где директора можно дисквалифицировать на основание ущерба нанесений в сделке, где имеется конфликт интересов, используется такими развитыми странами рейтинга, как **Канада, Сингапур** и **Ирландия**.

Например, в соответствии с Законом о коммерческих корпорациях Канады, на основании полномочий суда, суд может в любое время издать любое распоряжение, которое он сочтет подходящим, включая, без ограничения общности вышеизложенного, дисквалифицировать директора.

Касательно получения акционерами общества информации о вознаграждении отдельных управляющих, лучшая международная практика и оценка рейтинга «Ведение бизнеса» заключается в том, что акционеры общества должны иметь право знать годовое вознаграждение каждого менеджера своей компании.

В соответствии с передовой международной практикой акционеры должны знать индивидуальные компенсации, чтобы можно было оценить влияние компенсации на ведение бизнеса, дивиденды и достигнутые цели.

**Обеспечение исполнения контрактов**

Методология «Ведение бизнеса» в части обеспечения исполнения контрактов оценивает временные и финансовые затраты для разрешения коммерческого спора. Одним из основных факторов рейтинговой оценки является временнее затраты.

Лучший международный опыт в плане затраченного времени эта сокращение и заполнение отверстия промедлений в процедурах. Согласно методологии «Ведение бизнеса», ответчик будет использовать все возможные законные способы, чтобы продлить процесс, и поэтому исполнение решения судьи может затянуться на непредвиденные сроки.

Например, один из лучших результатов в исполнении судебного решения связан с **Южной Кореей**, где в связи с сжатыми сроками и четкими процедурами для исполнения судебного решения требуется всего 120 дней, а в **Сингапуре** занимает только 40 дней, существенно ниже по сравнению с 220 днями в **Казахстане**.

В целом, принудительное исполнение можно разделить на две основные части: одна для выявления и сбора активов, а вторая – аукцион данных активов. В соответствии с передовой международной практикой в отношении аукционов, в тех странах, которые имеют самый быстрый процесс во второй части, объекты размещаются по разумной и сниженной цене и продаются в пределах первоначальных попыток.

**Земельные отношения**

Мировой опыт свидетельствует, что земельно-имущественные отношения в определяющей степени влияют на стабильное социально-экономическое развитие общества, имеют ярко выраженную специфику, нуждаются в детальной законодательной регламентации и государственном регулировании землевладения, землепользования и землеустройства. Этот процесс представляет собой составную часть внутренней социально-экономической политики, обеспечивающей сбалансированное развитие территорий, создание зон экономического роста, а также реализацию программ освоения земель. Степень и формы государственного регулирования изменения видов использования земель в различных странах зависят от многих факторов: землеобеспеченности населения, продовольственной безопасности, экологической ситуации, интенсивности процессов урбанизации и т.д.

Изучение зарубежного опыта позволяет выделить три основных типа земельной политики, реализуемой в различных странах мира. Первый тип — это политика властей в условиях доминирования муниципальной собственности на землю, основанной на использовании преимущественно арендных методов регулирования. Такая политика реализуется в Финляндии, Швейцарии, Канаде, Великобритании, Индии и других государствах, в которых главными субъектами земельных отношений являются муниципалитеты. На них как на крупнейших владельцах и распорядителях земли лежит основная ответственность за справедливый и эффективный отвод земель и регулирование правового положения недвижимости в городских границах. Второй тип земельной политики — это политика, реализуемая при наличии достаточно свободного рынка земель и использующая менее жесткие инструменты регулирования объектов недвижимости (рыночная стоимость, налоги). Такая политика получила распространение в Испании, Португалии, Греции, Кипре, где регулирование земельных отношений основывается на привлечении инвестиций в недвижимость.

В странах, в которых реализуется данный тип земельных отношений, рыночный механизм сочетается с жесткими ограничениями и условиями со стороны властей. Приобретая земельный участок в собственность, владелец в соответствии с требованиями законодательства обязуется создать на участке необходимую инфраструктуру. Продажа государственной и муниципальной земли осуществляется только на открытых аукционах, которые контролируются представителями органов управления.

Третий тип управления можно назвать смешанным, т.е. комбинирующим элементы первых двух типов. Земельная политика большинства высокоразвитых стран относится именно к данному типу. Так, в США национальная политика поощряет индивидуальное землепользование и приобретение недвижимости путем сокращения федеральных налогов для землевладельцев на период выплаты ссуды. Муниципалитеты наделены правом выкупа земли у частных владельцев даже против их воли. Взамен владельцам компенсируется полная рыночная стоимость земли. Позже эти земли зачастую на льготных условиях продаются новому владельцу, согласному осуществлять планы муниципалитетов.

Касательно изъятия земельного участка, отметим, что использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением - одна из наиболее важных обязанностей собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов. Еще в советском законодательстве закреплялась возможность частичного изъятия, «уменьшения размеров» земельного участка, в случае «недостаточного участия трудоспособных членов колхозных дворов в общественном колхозном хозяйстве», а также невыработки установленного обязательного минимума трудодней трудоспособными членами семей трактористов и других рабочих машинно-тракторных станций.

Похожие случаи изъятия земли и даже сходные формулировки закона встречаются в современном законодательстве. Например, в Республике Мозамбик, где, как и ранее в СССР, вся земля находится в собственности государства, «право использования земли и извлечения плодов» прекращается в случае неспособности выполнить план эксплуатации или инвестиционный проект без уважительных причин в течение срока, установленного в подтверждении заявления на получение земельного участка.

В Российской Федерации существует две формы ответственности за нарушение обязанности по использованию земли для всех лиц, осуществляющих владение и (или) пользование земельными участками: наложение административного взыскания в виде штрафа и последующее изъятие, которые предусмотрены за неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства в течение установленного федеральным законом срока, а также за невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. При этом результатом нарушения обязанности по использованию земельного участка может стать его изъятие, которое, однако, осуществляется строго в рамках установленной законом процедуры, включающей в себя несколько этапов.

Неиспользование земельного участка ввиду наличия объективных препятствий может быть оценено судом как недостаточное основание для привлечения лица к административной ответственности и для последующего прекращения права на неиспользуемый земельный участок при наличии фактов, подтверждающих действия собственника, арендатора, землевладельца, землепользователя по устранению такого рода препятствий и осуществлению действий, направленных на использование земельного участка в соответствии с его назначением.

В ходе осуществления проверки такой орган обязан установить фактический размер неиспользуемого земельного участка, а также период, в течение которого он не используется. Выводы судебной практики свидетельствуют о том, что «для установления объективной стороны административного правонарушения, предусмотренного статьей 8.8 КоАП РФ, необходимо выяснить не только факт отсутствия работ по началу строительства, но и, исходя из требований статьи 284 ГК РФ, время, необходимое для освоения участка. Так, в частности, в случае предоставления земли для жилищного и иного строительства в трехлетний срок неиспользования не засчитывалось время, необходимое для освоения земельного участка (Постановление ФАС Московского округа от 28 января 2008 года № КА-А40/14350-07 по делу № А40-31495/07-153-207).

В настоящий момент вопросы, связанные с определением срока неиспользования земельного участка, а также характера и признаков правонарушения, урегулированы законодательством. В такой срок не включается время, в течение которого земельный участок не использовался в силу объективных обстоятельств, а также период, необходимый для освоения земельного участка, который, тем не менее, не может составлять более двух лет. Срок неиспользования сельскохозяйственных земель, по истечении которого такие земли подлежат изъятию, составляет три года, земель под строительство - пять лет.

В последнее время все более очевидными становятся стремления российских судов обеспечить наиболее полную защиту прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, о чем свидетельствует практика по делам, связанными с земельными правонарушениями, носящими незначительный характер. Так, нередко при условии соблюдения всех этапов процедуры изъятия в связи с неиспользованием и доказанности факта неиспользования в течение предусмотренного периода времени суд принимал решение об отмене постановления о прекращении права на земельный участок в силу незначительности правонарушения, неустранение которого послужило основанием для изъятия.

**Долевое строительство**

Долевое жилищное строительство во многих зарубежных странах развито за счет наличия экономических и правовых средств по обеспечению возвратности денежных вложений, а также доступности готовых объектов широким массам.

Схема, используемая в Объединенных Арабских Эмиратах в настоящее время, характеризуется тем, что в первую очередь застройщик получает разрешительную документацию, проходит экспертизу проекта и согласует его. Себестоимость проекта оценивает экспертный совет, а строительные сметы являются публичными. Для начала строительства требуется собрать все сто процентов денежных средств, необходимых для возведения объекта, при этом сделать это необходимо за определенный период, например, за шесть месяцев. Чтобы уложиться в ограниченный срок, застройщик вынужден вести первичную продажу с минимальной наценкой, ожидая, что оставшиеся непроданные квартиры существенно возрастут в цене к моменту окончания строительства.

Денежные средства вкладчиков хранятся на целевых счетах уполномоченных банков. Финансирование строительства ведется поэтапно и под надзором уполномоченного банка. Риски существенного удорожания себестоимости строительства могут быть застрахованы страховыми компаниями, однако, как правило, строительство сопровождается только увеличением стоимости самого проекта и нераспроданных квартир. От пропуска сроков сдачи объекта вкладчики также защищены - на застройщика в таком случае могут быть наложены взыскания в виде штрафов.

Зачастую на начальном этапе в строительство вкладываются различные крупные инвесторы, чтобы выкупить квартиры по минимальной цене. Этот механизм носит инвестиционный характер, поэтому в кризис почти пятьдесят процентов строек в Дубае также заморозилось, однако простые дольщики при этом не пострадали не окупились вложения лишь крупных инвесторов.

Соединенных Штатах Америки заказчик действует по следующей схеме: он создает группу, в состав которой могут входить руководители проекта, прорабы, сметчики, экономисты, инженеры. Ими разрабатываются вся необходимая документация, составляется смета. После получения материалов руководитель проекта начинает работу с подрядчиками, при этом широко распространено привлечение консультационных фирм.

Если говорить о кооперативной форме инвестирования строительства, то в Америке она также обладает характерной особенностью, так, при прокуратурах некоторых штатов есть специальные подразделения, контролирующие сбор и расходование денежных средств, получаемых кооперативными образованиями, занятыми в этой сфере, от вкладчиков. Кроме того, все средства поступают на специальный прокурорский счет, через который и возможен их последующий расход.

Широкое обеспечение населения жильем в Соединенных Штатах поддерживается благодаря распространенному ипотечному кредитованию. Система ипотечного кредитования жилищного строительства и приобретения жилья в собственность начала складываться еще во времена президента Франклина Рузвельта.

В настоящее время используются различные виды программ, срок кредитования составляет то время, в течение которого заемщик работает, то есть до выхода на пенсию.

В деятельность по жилищному финансированию вовлечено большое количество разнообразных учреждений, институтов первичного и вторичного рынка ипотечных кредитов, включая рынок ценных бумаг, - это ипотечные банки, сберегательные и кредитные ассоциации, коммерческие и сберегательные банки, компании по страхованию, пенсионные фонды, инвестиционные институты, частные кредиторы, риэлтерские, брокерские фирмы и другие организации. Так, еще одной особенностью кредитования в данной стране является то, что все жилые помещения делятся на 3 группы: самое дешевое, среднее и самое дорогое. Кредит на объект первой категории выдается государством, на остальные категории - с помощью частных ипотечных институтов. В этом случае срок кредита составляет 12 лет, а размер субсидии - 75 % от стоимости жилого помещения.

При заключении договора долевого строительства во Франции стоимость объекта оплачивается поэтапно: до начала строительных работ и закладки фундамента покупатель оплачивает 5% от стоимости, к моменту возведения кровли должно быть оплачено 70% от суммы договора, затем оплачивается еще 20% и оставшиеся 5% оплачиваются при сдаче дома.

Законодательством Франции не предусмотрены компенсационные выплаты денежных средств обманутым дольщикам, однако гарантии все же могут предоставляться французскими банками.

Во Франции также развито жилищное кредитование, широко используются контрактные жилищные сбережения. Так, во Франции есть два вида жилищных сберегательных счетов: на первом счете можно накапливать до 100 тысяч франков и после этого получить льготный жилищный кредит в 150 тысяч франков под 3,75% годовых, при этом каждый год к целевому вкладу добавляется государственная премия в размере 7,5 тысяч франков; на втором жилищном сберегательном счете можно накапливать до 400 тысяч франков и получать льготный жилищный кредит на сумму до 600 тысяч франков под 4,8% годовых. Ставки по кредитам ниже рыночных на 4-5%. Также предоставляются ссуды землевладельцам и строительным компаниям на жилищное и промышленное строительство сроком от 3 до 20 лет.

Рассматривая отношения в сфере долевого строительства в Германии, стоит отметить, что специального законодательства здесь не принято, отношения регулируются Гражданским Кодексом и лишь по некоторым вопросам принимаются постановления правительства.

В Германии покупатель имеет дело непосредственно с лицензированной строительной компанией, а не с несколькими партнёрами по договору. Сумма договора перечисляется также непосредственно на счет компании, при этом строго не раньше, чем будет выдано разрешение на строительство, в противном случае застройщику грозит отзыв лицензии. Таким образом, строительная компания обязана, лично неся ответственность за выполнение сроков и качества строительства, построить объект и передать вкладчику его часть в форме недвижимости. Создание специальных проектных компаний законодательно не запрещено, они будут подчиняться тем же требованиям лицензирования, что и сама строительная компания. Но здесь следует учитывать, что определяющим критерием в немецком строительстве является надежность и положительная репутация того участника рынка, который будет осуществлять строительство, а создание специальных проектных компаний, которые, в свою очередь, заключают договоры со своими же участниками, в этом случае будет характеризовать строительную компанию не лучшим образом.

В Германии также действует система поддержки граждан в виде классической формы контрактных сбережений - строительных сберегательных касс. Их источником ресурсов для целевых жилищных займов являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также государственные премии, которые выплачиваются в соответствии с контрактом о строительных сбережениях при условии, что вкладчик в течение года вложил на свой счет определенную сумму.

В соответствии с немецким законодательством, строительные сберегательные кассы не могут осуществлять никаких активных операций, кроме выдачи кредитов своим вкладчикам, которые, в отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего никакой информации, о том, как используются его средства, точно знают, кто и на каких условиях пользуется их деньгами.

Работающие граждане заключают со строительными сберегательными кассами договор на финансирование строительства, на основании которого покупатель жилья вносит ежемесячно на свой счет в такой кассе определенную денежную сумму. Работодатель ежемесячно добавляет к зарплате 78 марок, что составляет 936 марок в год, а государство добавляет еще 93,6 марки. Так накапливается капитал для строительства жилья. Когда требуемая сумма накопится и составит около 1/3 стоимости объекта, государство выделяет гражданину 10% стоимости жилья, а на остальную сумму строительная сберегательная касса выдает кредит под низкий фиксированный процент.

Если же жилье приобретает молодая семья, имеющая не менее двух детей, государство выдает им ежегодно в течение восьми лет после приобретения 40 тысяч марок в виде субсидий на дом, 24 тысячи марок на детей, 4 тысячи марок в виде экологической надбавки и 3,2 тысячи марок в виде субсидий на энергию.

Долевое строительство Великобритании (а также некоторых скандинавских стран) характеризуется тем, что представителем заказчика зачастую является архитектор. Он подбирает всех необходимых для строительства специалистов, которые оценивают предварительную стоимость проекта, выполняют различные работы по субподряду. Архитектор совместно с ними готовит документацию, необходимую для заключения контракта, в котором указывается целесообразность участия в торгах, разрабатывается программа проведения работ до и после торгов и способы сокращения продолжительности строительства.

В Англии, также, как и в Германии, еще с прошлого столетия успешно функционирует система строительных обществ, но механизм их работы немного отличается от немецких - для получения жилищного кредита не обязательно быть вкладчиком строительного общества. В результате либерализации банковского законодательства Великобритании, функции этих обществ в последнее время все больше стали напоминать функции обычных коммерческих банков, что в свою очередь повышает конкуренцию между двумя этими структурами и, следовательно, приводит к снижению кредитных ставок. Помимо этого, деятельность строительных обществ в Англии тесно связана со страховыми компаниями - услуги в сфере страхования включаются в единый механизм ипотечного кредитования.

Зарубежное долевое строительство можно охарактеризовать еще несколькими особенностями.

Во многих западных странах фирмы, занятые в строительстве и заинтересованные в деятельности друг друга, объединяются между собой в картели, что позволяет значительно снизить стоимость строительства. При таком сотрудничестве издержки и расходы сокращаются за счет предоставления взаимных скидок на оказываемые услуги и поставляемые материалы.

За рубежом в инвестиционном процессе активное участие принимает государство. В странах с развитой рыночной экономикой оно выполняет одновременно несколько функций: регулирует общий объем вложений частного бизнеса; стимулирует привлечение инвестиций в определенные отрасли, предприятия с помощью различных льгот; непосредственно вмешивается в сам инвестиционный процесс.

Также государство активно участвует в процессе ценообразования на объекты строительства. Например, в Швеции в каждой губернии имеются специалисты, отслеживающие цены на товары и услуги и вносящие предложения по их регулированию. Правительство может устанавливать верхний порог цен, а при значительном росте цен и высокой инфляции государство имеет право их заморозить, однако, только на отдельные товары и услуги. В случае повышения цен на жилье государство начинает активно поддерживать население и особенно молодые семьи, предоставляя им различные жилищные субсидии и долгосрочные льготные займы.

В таких странах, как Соединенные Штаты Америки, Германия, Финляндия, Япония, Канада и других, государственные органы также могут вмешиваться в процесс ценообразования, например, когда цена на объект строительства превышает издержки производства и среднюю норму прибыли. Если норма прибыли оказывается выше средней, то государственные органы исследуют причины такого роста, и если они не обосновываются, то государство регулирует эту норму в принудительном порядке.

Анализируя системы долевого строительства зарубежных стран, можно выявить, как и принципиальные особенности, присущие конкретным странам, так и общие черты. Таким образом, во многих странах, фирмы, занятые в строительной деятельности, для более плодотворной деятельности объединяются между собой, что позволяет значительно снизить затраты на строительство, сократить расходы и издержки. Представителем заказчика является отдельное лицо (архитектор в Великобритании, Швеции, Финляндии, группа в США, генеральный подрядчик в Германии), которое подбирает необходимых для строительства специалистов, определяющих необходимый объем работ.

В экономически развитых зарубежных государствах действует социальная поддержка граждан, особенно молодых семей, способствующая обеспечению их собственным жильем. Также особое внимание уделяется вопросам ценообразования - государственные органы осуществляют контроль за ценами, устанавливают их верхний предел.

Рассматривая мировой опыт обеспечения населения жильем, необходимо иметь в виду, что на практическое развитие и организацию жилищного кредитования в той или иной стране значительное влияние оказывает ряд факторов, которые можно подразделить на политические, экономические и правовые. Эти факторы послужили основой для образования в мире десятков разновидностей и вариантов организации жилищного кредитования. На основании изложенного технология инвестирования в жилищную сферу строится на трех основных принципах: контрактные сбережения, ипотечное кредитование и государственная поддержка.

Существенные отличия имеет так называемая «расширенная открытая модель». Это модель, в которой основной приток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Реализация расширенной открытой модели может быть обеспечена лишь при условии создания расширенной инфраструктуры ипотечного рынка, как правило, при определенном содействии государства и, как минимум, при его частичном контроле над эмиссией ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке.

Если брать систему ипотечного жилищного кредитования в США в общем, то можно отметить, что ранее существовало «правило красной линии», в пределах которой кредиты могли быть выданы, также при этом рассчитывались зоны рисков для выдачи кредитов. Если гражданин попадал в пределы красной линии или входил в недоступную зону риска, то ему в выдаче кредита отказывали. Кредит в США выдается на срок, в течение которого заемщик работает, т.е. до пенсии.

**Жилищные отношения**

В Российской Федерации основой урегулирования платежной дисциплины в энергоснабжении в целом и в электроэнергетике в частности стал Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов», главными задачами которого являются:

- укрепление платежной дисциплины;

- ужесточение административной ответственности в случае самовольного подключения к сетям снабжения, если это не классифицируется как случай уголовного преступления;

- увеличение ответственности, если нарушен режим ограничения потребления энергоресурсов.

Действие Закона распространено на все группы потребителей энергоресурсов, в том числе население, исполнителей коммунальных услуг, промышленных потребителей, непромышленных потребителей, сельскохозяйственных потребителей и др.

В некоторых государствах граждане вовсе не оплачивают услуги жилищно-коммунального хозяйства *(далее – ЖКХ)*, в том числе и потребленную электроэнергию. К примеру, Объединенные Арабские Эмираты, Ливия и Кувейт освободили жителей от этой необходимости. Дело в том, что у данных государств в достаточном количестве имеются природные ископаемые и это позволяет обеспечивать граждан необходимыми благами бесплатно. Однако в Объединенных Арабских Эмиратах закон действует только для коренных жителей. Что касается гастарбайтеров, они оплачивают счета по установленным тарифам. Таким образом, государство регулирует размер задолженности и не допускает ее чрезмерного роста.

Услуги ЖКХ оказываются бесплатно и жителям Туркменистана: страна также хорошо обеспечена энергоресурсами, но уровень жизни в стране очень низкий. Учитывая значительную долю бедного населения, государство освободило некоторые группы населения от платежей, взяв это на себя. Возможно, опыт Туркменистана можно было бы применить в России, в части незащищенных слоев населения.

Во многих западных государствах в сфере ЖКХ работают частные компании. Именно такие организации в США отвечают перед гражданами за энергоснабжение и невыполнение обязательств по договору. При этом перед американским законодательством все равны - и население, и прочие потребители, и энергоснабжающие компании. Благодаря здоровой конкуренции обслуживание в стране осуществляется на достойном уровне, а стоимость сервиса от энергоснабжающих организаций в сфере ЖКХ вполне приемлема. Если вдруг жители дома решают, что есть перебои с подачей электричества или у него недостаточная мощность, вода недостаточно подогревается, а цена на все эти услуги завышена, в достаточно короткий срок они имеют право поменять организацию, их предоставляющую.

В отдельных штатах США существует интересная практика, применимая к платежам за электроэнергию. К примеру, в штате Флорида потребляемая электроэнергия оплачивается в автоматическом режиме. В случае невнесения денег до 15 числа следующего месяца жильца могут просто выселить из дома.

В Германии применяется тот самый метод воздействия на задолженность за электроэнергию: при организации поставки газа, воды и (или) электроэнергии, *каждый собственник жилья индивидуально устанавливает договорные отношения с продающей их компанией*. Индивидуальный подход к каждому отдельному потребителю позволяет увеличить процент своевременных платежей, поскольку учтены индивидуальные особенности каждого конкретного потребителя.

Опыт предоставления коммунальных услуг таких стран, как Франция и Финляндия характеризуется внедрением информационных технологий. Сведения собираются автоматически. Взаимодействие представителей коммунальных служб с потребителями и структурами власти также осуществляется в удаленном режиме. В век цифровизации, когда каждый человек неразлучен с гаджетами, введение подобных инноваций позволяет усовершенствовать систему платежей за электричество и сделать ее более эффективной за счет предотвращения такого фактора появления неплатежей, как забывчивость. Ведь электронное устройство может быть запрограммировано на автоматическое оповещение потребителя о просроченном платеже.

**11. Предполагаемые финансовые затраты, связанные с реализацией проекта закона.**

Реализация проекта Закона не повлечет финансовых затрат из бюджета.