**Доклад**

**по результатам ВАКРа в сфере строительства предгорной зоны г.Алматы**

Агентством совместно с акиматом города проведен анализ коррупционных рисков по вопросам строительства предгорной зоны г. Алматы.

Были изучены все процессы, связанные с освоением земель. Начиная утверждением градостроительных документов, заканчивая приемкой объектов в эксплуатацию.

В результате коррупционные риски установлены на всех этапах.

**Во-первых,** не было системного планирования градостроительного развития.

Не проводилось обновление Генерального плана города, который утратил свою актуальность еще в 2011 году.

По этой причине с 2007 года акимат города без учета Генплана изменил функциональные зоны земельных участков площадью свыше **63 тысяч гектаров**.

Назначение некоторых участков менялось по несколько раз.

Зачастую корректировки в проектах детальной планировки носили индивидуальный характер в интересах определенных лиц.

Хочу отметить, что акимат производил изменение функциональных зон без обязательного согласия экологов, органов СЭС и ЧС**.**

В итоге допускалось строительство **в охранных зонах и вблизи рек** (15 объектов).

**Справочно**:МЖК «София», МЖК «Престиж», МЖК «Central Esentai Residence», МЖК «Раушан», МЖК «Falconcity», МЖК «Almaty Towers» и др.

Так, до сих пор не установлена 2-километровая охранная зона **Иле-Алатауского национального** **природного парка.**

В микрорайоне «Горный гигант» идет активная застройка в санитарно-защитной зоне **сибиреязвенного захоронения.**

Захоронение произведено еще в советские времена (с 1981 года). Однако только **в 15-м году** акиматом города оно ограждено с установлением специального знака.

Несмотря на это, в период с **20-го** по **22-е** годы рядом с захоронением выданы разрешения на строительство **9** жилых домов, в том числе многоквартирных.

Производится незаконная застройка и в **санитарно-защитной зоне кладбищ.**

Например, в Медеуском районе на расстоянии **менее 300 метров** от захоронений разрешено строительство **2-х** многоквартирных жилых домов.

Установлено **15** сооружений, незаконно возведенных на водоохранных полосах (12 МЖК, 1 объект общественного питания, 1 автосервис, 1 спорткомплекс).

К примеру, в прошлом году акимат дал согласие на строительство жилого комплекса «София», на расстоянии **15 метров** от реки Боралдай.

Строительство некоторых таких объектов согласовано с руководством Балкаш-Алакольской бассейновой инспекцией.

Как я уже отметил, **основной причиной** всех этих нарушений являлось отсутствие Генерального плана.

В ходе проведения внешнего анализа в мае этого года Правительством утвержден Генплан г. Алматы до 2040 года.

В нем учтены и рекомендации Антикоррупционной службы по возврату **229 гектаров** земли из жилой зоны в рекреационную.

Теперь нужно обеспечить строгое соблюдение требований Генерального плана, чтобы впредь не допускать подобные нарушения.

Помимо этого, нами предложено установить особый порядок по переводу земель из рекреационной зоны в жилую.

А также предусмотреть обязательное согласование проектов детальной планировки со стороны профильного Министерства.

Считаем, что эти меры создадут дополнительный заслон и обеспечат сохранение мест для массового отдыха жителей города.

**Во-вторых,** коррупционные риски присутствуют в практике изменения целевого назначения земли.

Почти **в каждом третьем случае** из всех принятых акиматом решений (911 из 3058) заявителям сначала отказывалось в изменении целевого назначения по различным предлогам.

Затем по этим же участкам выдавались положительные заключения.

К примеру, в **2019** году одной из жительниц Алматы по 9 участкам **отказали** в изменении целевого назначения по причине несоответствия Генплану, нахождению в рекреационной зоне и частично на красной линии.

Однако в **22-м году** ей **дали** на это **разрешение**.

Причиной такой практики является региональный План реализации градостроительных регламентов застройки (утвержден решением маслихата).

Он противоречит нормам Земельного кодекса.

Так, по Плану к жилой зоне отнесены территории приусадебной и садовой застройки. Тогда как по кодексу в этой зоне может быть только ИЖС или многоквартирные жилые дома.

Это позволяет должностным лицам акимата менять целевое назначение участков на свое усмотрение. А владельцам земли вместо дачных домиков строить многоквартирные комплексы.

Такая коллизия дает возможность уклоняться и от уплаты разницы кадастровой стоимости.

По закону при изменении целевого назначения с категории земель сельхозиспользования на жилое или коммерческое требуется уплата разницы кадастровой стоимости.

Однако собственники, чтобы не платить такой платеж, меняли целевое назначение на садоводство. А по факту строили жилые дома (59 фактов).

В других случаях, даже изменяя целевое назначение на ИЖС, разница кадастровой стоимости все равно не взыскивалась. Установлено **113 таких фактов.**

Например, в 21-м году одному из жителей города изменили целевое назначение участка площадью **2 гектара** с «ЛПХ» на «ИЖС». Однако разницу стоимости участка в размере **126 млн тенге** он не оплатил.

В целом, только с 2019 года по всем указанным выше фактам бюджет недополучил порядка **8,5 млрд тенге.**

Чтобы исключить такие коррупционные риски нами предложено в Земельном кодексе конкретизировать содержание функциональных зон.

Тогда отпадет необходимость на местном уровне принимать Планы реализации градостроительных регламентов застройки.

**В-третьих,** установлена схема получения земли в частную собственность через участие в инвестиционных проектах.

Так, 20-м году акимат **без торгов** предоставил в **аренду** 2-м предпринимателям земли под инвестпроекты.Они должны были построитьмедицинский центр и объект для обслуживания населения.

По документам оба этих объекта уже введены в эксплуатацию. Что позволило выкупить землю в **частную собственность** по кадастровой стоимости. За два участка заплатили всего **19 млн тенге.**

Однако оказалось, что строительство объектов не завершено, а ввод в эксплуатацию оказался фиктивным.

Мы подсчитали, что при выкупе этих участков через торги государство вместо **19 млн** могло бы получить за них порядка **400 млн тенге** (по 200 млн тенге за каждый участок).

**В-четвертых,** коррупционными факторами пронизан процесс строительства.

Выявлены существенные **правовые пробелы,** в том числе отсутствие законодательной **регламентации** отдельных понятий.

Например, нет понятия садового и дачного дома, таунхауса, усадебной застройки, мансардного этажа.

Это способствует двоякому толкованию **со стороны должностных лиц** при принятии решений.

Несовершенством нормативной базы пользуются и недобросовестные застройщики.

Они под видом садового дома или ИЖС фактически строят коммерческие объекты или многоквартирные жилые дома. А полноценный этаж выдают за мансарду.

К примеру, в **22-м** году одной из жительниц города выдано разрешение на строительство 3-х садовых домов на 4-х прилегающих друг к другу участках.

Построенные объекты она по отдельности ввела в эксплуатацию как садовые дома.

Между тем фактически эти строения образуют единый многоквартирный жилой комплекс.

В этом году новый владелец домов **обратился** в акимат с просьбой разделить их на **несколько квартир.** Одновременно подал объявление об их **продаже**, называя объект **жилым комплексом «Baganashil».**

Следует отметить, что процесс строительства многоквартирных жилых домов должен сопровождаться разработкой ПСД, а также проведением авторского и технического надзора и экспертизой.

Вместе с тем таких требований нет для садовых домов и ИЖС, порядок для них упрощенный.

В результате многоквартирные жилые комплексы выводятся из-под контроля. В связи с чем возникают вопросы и по качеству их строительства.

Подобные манипуляции застройщики производят и для того, чтобы не менять целевое назначение участка.

Установлено **11 фактов**, когда на землях, предназначенных для ИЖС или под садовые дома, фактически строили многоквартирные комплексы и коммерческие объекты.

Например, в 2022 году один из жителей города в Медеуском районе по ул. Обсерватория вместо 2-х этажного дома с мансардой фактически построил 4-х этажный многоквартирный объект.

Целевое назначение этого участка – под индивидуальный жилой дом.

Многие из этих объектов в последующем принимаются в эксплуатацию и проходят регистрацию.

Такие нарушения должно было пресечь **управление городского планирования и урбанистики** при проведениисверки актов приемки в эксплуатацию с проектной документацией.

В случае несоответствия обязано **информировать ГАСК** и регистрирующий орган.

Однако анализом установлено, что **по 19 объектам** управление не сообщило об имевших место нарушениях.

В 2022 году за эти упущения руководство управления **пять раз** **привлечено** к **административной** ответственности (ст.323-1 КоАП) Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

**Другим** наиболее распространенным нарушениемявляется строительство с отклонением от эскизного проекта и ПСД.

Здесь застройщики возводят здания, превышая согласованные параметры по высоте, ширине и площади.

В 2018 году городской маслихат своим решением ограничил строительство объектов выше проспекта Аль-Фараби высотой 12 метров и этажностью не более 3 этажей.

Это требование зачастую не соблюдается. Установлено **17** объектов, возведенных с нарушением названных ограничений.

Например, по эскизному проекту клубного дома «Домино» высота не превышала 12 метров, а ширина составляла 9,5 метров.

Однако фактически построены здания высотой 15 метров и шириной 10,5 метров.

Анализом установлено **3** объекта, по которым разрешительные документы выданы без получения технических условий на подключение к коммуникациям.

Например, в 21-м году одна компания получила разрешение на строительство жилого комплекса в Бостандыкском районе в мкр. Нур Алатау **без технических условий**.

В рамках анализа специалистами изучена плотность застройки объектов в предгорье.

Установлено превышение **плотности** по **10-ти** многоквартирным комплексамна площади **84 гектара.**

Например, в 2022 году один из крупных застройщиков Алматы превысил установленные показатели **в 2 раза** при строительстве в Медеуском районе по пр. Достык.

Вместо **8 тыс. кв. м** фактически ввел в эксплуатацию **15,5 тыс. кв. м** площади строения.

Несоблюдение требований по плотности застройки приводит к **сокращению** площадей **благоустройства**, **детских** и **игровых** площадок.

Следует отметить, что все эти проекты были **согласованны акиматом**.

Отдельные застройщики вообще не обращаются в акимат за разрешением на строительство.

Установлено **3 многоквартирных жилых дома** возводимых без документов.

Например, в Ауэзовском районе **без разрешительных документов** построен жилой комплекс «Alasha»**.**

В целом, в рамках анализа установлено **35 объектов,** возведенных с нарушением строительных норм и правил.

Это жилые дома, многоквартирные комплексы и коммерческие здания.

**В-пятых,** необходимо отметить ослабление государственного контроля за строительством.

Градостроительный контроль **исключили** из приемки частных объектов с целью упрощения ведения бизнеса и минимизации коррупции**.**

Однако коррупционные риски сохранились, но при этом снижена ответственность уполномоченного органа.

В результате наблюдается выборочный подход при реализации контрольных функций.

Так, должностные лица ГАСК в отношении двух застройщиков наложили лишь административное взыскание за строительство без разрешения. Представление об устранении нарушения не внесли.

**Не контролирует** ГАСК и исполнение своих актов.

Например, один из предпринимателей направил информацию об исполнении представления лишь через **8** месяцев. А должен был в течение одного.

Отдельные застройщики вовсе игнорируют требования по устранению нарушений.

В данной ситуации ГАСК обязан обратиться в суд и понудить застройщика исполнить представление.

Как показал анализ ГАСК только в **каждом десятом** случае инициирует иск (из 985 предписаний подано 108 исков).

Установлены факты, когда **ГАСК отказался от иска** на стадии апелляции при удовлетворении требований судом 1-й инстанции.

Здесь объекты были построены без документов, и суд вынес решение об их сносе.

Однако в апелляции ГАСК попросил прекратить производство, так как застройщик получил необходимые разрешения.

Возникает вопрос, уполномоченный орган может дать гарантии, что **жилые комплексы** безопасны и соответствуют всем требованиям?

При реализации контрольных функций ГАСК сталкивается и с пробелами законодательного характера.

Оказалось, что нет правого механизма реагирования на **неустранимые нарушения**.

Так, в случае отсутствия разрешительных документов на строительство они выставляют требование об их получении.

Это приводит к правовой коллизии – нарушается норма о получении разрешений до начала строительства (ст. 68 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК»).

По сути, **узаконивается нелегальная застройка.**

Учитывая, что почти **80%** выявляемых ГАСК нарушений (1076 из 1369) связано с отсутствием таких разрешений, названные правовые пробелы создают условия для роста числа фактов незаконной постройки.

**В-шестых,** анализ показал **поверхностность** проведенной **цифровизации** госуслуг в данных сферах.

Электронным форматом охвачен только процесс приема документов.

Другие процедуры выполняются вручную, автоматизация и логический контроль отсутствуют.

Документы хранятся в **бумажном** формате, в **разных местах**.

Непрозрачность процедур обусловило возникновение рынка «помогаек».

По базе данных информсистемы «Е-лицензирование» установлены **13** лиц (за 2020-2021 гг.), оказавших содействие заявителям (104 из 2062 заявителей) при изменении целевого назначения земельных участков.

В целом, по результатам анализа совместно с акиматом г. Алматыи уполномоченными органами разработан проект комплексного плана.

В нем отражены **58 мероприятий** по устранению выявленных коррупционных рисков.

Назову основные из них.

**Первое.** Установить особый порядок по переводу земель из рекреационной зоны в жилую, а также внедрить согласование МИИР при утверждении проектов детальной планировки.

**Второе.** Исключить компетенцию маслихатов по утверждению схемы зонирования земель. При этом конкретизировать в Земельном кодексе содержание функциональных зон.

**Третье.** Регламентировать в законодательстве понятия и технические характеристики садового и дачного дома, таунхауса, усадебной застройки, мансардного этажа.

**Четвертое.** Автоматизировать процессы по изменению целевого назначения и выкупу земельных участков, утверждению и согласованию архитектурно-проектной документации.

**Пятое.** Обеспечить поступление в бюджет недополученной разницы кадастровой стоимости.

**Шестое.** Установить обязательное участие ГАСК при приемке объектов с введением административной ответственности застройщиков за отклонение от проекта.

В целом, необходимо усилить ведомственный контроль, начиная с утверждения проектов детальной планировки, заканчивая приемкой объектов в эксплуатацию.

**Седьмое.** По всем установленным нарушениям уполномоченным органам принять меры по устранению нарушений.

Хочу также сообщить, по всем фактам с признаками коррупционных правонарушений, выявленных в ходе анализа, Агентством уже зарегистрировано и расследуется **8 уголовных дел**.

Благодарю за внимание!