

# Рамочный документ по выкупу земель и переселению

Статус документа: Окончательный проект  
Версия документа: 1.9  
Дата: 6 мая 2021

Республика Казахстан  
Проект Международного Аэропорта Алматы

Подготовлен для Министерства индустрии и инфраструктурного развития

## **АКРОНИМЫ И СОКРАЩЕНИЯ**

ААК	-	Авиационная Администрация Казахстана
БПБ	-	Боковая полоса безопасности
ВЗП	-	Выкуп земель и переселение
ВПП	-	Взлетно-посадочная полоса
ЕБРР	-	Европейский банк реконструкции и развития
ЗПЛ	-	Затронутое проектом лицо
ИКАО	-	Международная организация гражданской авиации
КЗБ	-	Концевая зона безопасности
Консорциум	-	Консорциум инвестором возглавляемых ТAV
КРЖ	-	Комитет по рассмотрению жалоб
МИИР	-	Министерство индустрии и инфраструктурного развития
МРЖ	-	Механизм рассмотрения жалоб
МФК	-	Международная Финансовая Корпорация
НПО	-	Неправительственная организация
НПЦЗем	-	Научно-производственного центра землеустройства
ПП	-	План переселения
Правительство РК	-	Правительство Казахстана
Проект	-	Проект Большая Алматинская Кольцевая Автодорога
РДВЗП	-	Рамочный документ по выкупу земель и переселению
РК	-	Республика Казахстан
СД	-	Стандарт деятельности
СЗЗ		Санитарно-защитные зоны
СР		Санитарные разрывы
ТВ	-	Территория воздействия
ТР	-	Требование к реализации
ТЭО	-	Технико-экономическое обоснование
ЭВМП	-	Эксперт по внешнему мониторингу переселения
ЭСП	-	Экологическая и социальная проверка

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	7
1.1 Общая информация	7
1.2 Описание Проекта	8
1.3 Риски авиационной безопасности по периметру аэропорта (национальное законодательство)	10
1.4 Рамочный документ по выкупу земель и переселению	12
1.5 Требования в отношении процесса	<u>1243</u>
2. Цели, структура политики и права на компенсацию	14
2.1 Законодательные требования Республики Казахстан и сложившаяся практика	14
2.2 Требования политик по вынужденному переселению Кредиторов	32
2.3 Сравнение требований Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требований законодательства Республики Казахстан и действия, необходимые для устранения пробелов	36
2.4 Рамочная политика по переселению и определение перемещаемых лиц для Проекта	38
3. Социально-экономическая информация	<u>4747</u>
3.1 Процедура оценки воздействий	<u>4747</u>
3.2 Инвентаризация и стоимостная оценка потерь	<u>4848</u>
4. Консультации, участие и обнародование информации	<u>4949</u>
4.1 Консультации	<u>4949</u>
4.2 Обнародование информации	<u>5050</u>
4.3 Участие/вовлечение женщин и представителей уязвимых групп населения	<u>5050</u>
5. Порядок рассмотрения жалоб	<u>5252</u>
5.1 Уровни процесса рассмотрения жалоб	<u>5252</u>
5.2 Координаторы по жалобам	<u>5454</u>
5.3 Обнародование процесса рассмотрения жалоб	<u>5454</u>
6. Институциональная структура	<u>5555</u>
6.1 МИИР	<u>5555</u>
6.2 Консорциум	<u>5656</u>
6.3 Другие учреждения и организации	<u>5757</u>
6.4 Кредиторы	<u>5757</u>
6.5 Подготовка Плана Переселения	<u>5757</u>
7. Мониторинг и отчетность	<u>5959</u>
7.1 Внутренний мониторинг	<u>5959</u>
7.2. Внешний мониторинг	<u>5959</u>
8. Бюджет и финансирование	<u>6060</u>
Приложение 1. Требования к содержанию Плана Переселение	<u>6161</u>

## ГЛОССАРИЙ

Компенсация –	выплата в денежном или натуральном выражении по стоимости замещения выкупаемого имущества.
Территория воздействия –	<p>зона воздействия работ по строительным работам, связанным с аэропортом, либо связанным с необходимостью соблюдения территорий / зон безопасности. В контексте принудительного изъятия земель и переселения – это зона, где будут идентифицированы затронутые проектом лица, имеющие право на получение компенсации исходя из окончательного срока, установленного по проекту.</p> <p>Последствия переселения, как правило, ограничиваются территорией воздействия (ТВ), т. е. территорией, районом, где людям небезопасно или не разрешается занимать строения, заниматься предпринимательской деятельностью или возделывать землю. Для целей планирования переселения все, что должно быть вывезено или снесено, постоянно или временно, по определению находится внутри территории воздействия. И тем, кто страдает от потерь, вызванных проектом, должна быть оказана помощь.</p>
Окончательная дата –	означает дату, до которой занятие или использование территории Проекта дает жителям / пользователям района Проекта право быть классифицированными как затронутые проектом лица (ЗПЛ). Для данного проекта в контексте планирования переселения окончательной датой является дата постановления акимата (ов) об изъятии земли для государственных нужд.
Затронутые проектом лица –	физические лица, домашние хозяйства или иные юридические лица, постоянно или временно перемещаемые физически (перемещение, утрата земли жилого назначения или утрата жилья) и/или экономически (утрата земли, имущества, доступа к имуществу, источников дохода или средств к существованию) в результате принудительного выкупа земель либо принудительных ограничений по землепользованию.
Право на компенсацию –	ряд мер, включающих в себя компенсацию в денежном или натуральном выражении на восстановление дохода, помощь на переезд, замещение дохода и перенос объектов, причитающихся ЗПЛ, в зависимости от характера их потерь, для восстановления их социально-экономической базы.
Порядок разрешения жалоб –	процесс, установленный законодательством, местными нормами или административными решениями и обеспечивающий для собственников или иных ЗПЛ возможность рассмотрения вопросов, касающихся выкупа, компенсации или иных аспектов переселения.
Домохозяйство –	означает всех лиц, проживающих совместно как ячейка общества. Их выявляют в процессе переписи, которая является инструментом их идентификации и легитимности для получения компенсации, реабилитации и помощи по Проекту.

Восстановление дохода –	восстановление источников дохода и средств к существованию перемещаемых лиц до пред-проектного уровня.
План переселения –	документ по планированию, описывающий виды деятельности, которые должны быть выполнены для решения проблем непосредственного социально-экономического воздействия, связанных с принудительным отчуждением земель.
Экономические и физические перемещение –	физическое перемещение ЗПЛ с их прежнего места жительства и/или ведения бизнеса до начала реализации Проекта, экономическое вытеснение.
Стоимость замещения –	определяется как метод оценки, обеспечивающий компенсацию, достаточную для замены активов, плюс необходимые операционные издержки, связанные с заменой активов. Там, где существуют функционирующие рынки, стоимость замещения - это рыночная стоимость, установленная посредством независимой и компетентной оценки недвижимости, плюс операционные расходы. В тех случаях, когда функционирующие рынки не существуют, стоимость замещения может быть определена с помощью альтернативных средств, таких как расчет стоимости продуктивности земли или производственных активов, или не-амортизированной стоимости материалов и рабочей силы для замены для строительства конструкций или других основных средств, а также операционных издержек. Во всех случаях, когда физическое перемещение приводит к потере крова, стоимость замещения должна быть, по крайней мере, достаточной для покупки или строительства жилья, которое соответствует приемлемым минимальным общественным стандартам качества и безопасности. Метод оценки для определения стоимости замещения должен быть задокументирован и включен в соответствующие документы планирования переселения. Затраты по сделке включают в себя административные расходы, сборы на регистрацию прав, разумные расходы на переезд и любые аналогичные расходы, налагаемые на пострадавших лиц. Чтобы обеспечить компенсацию по стоимости замещения, запланированные ставки компенсации могут потребовать обновления в областях проекта, где инфляция высока или промежуток времени между расчетом ставок компенсации и выдачей компенсации является длительным.
Лица, подверженные сильному воздействию –	как правило, любое лицо, чьи средства к существованию не могут быть восстановлены с помощью мер денежной компенсации, считается серьезно пострадавшим и требует принятия дальнейших мер, специально предназначенных для восстановления их средств к существованию.
Уязвимые, домашние хозяйства –	Уязвимые или подверженные риску группы включают людей, которые в силу пола, этнической принадлежности, возраста, физической или умственной нетрудоспособности, экономического неблагополучия или социального статуса могут более разнообразно страдать от перемещения, чем другие, и которые могут быть ограничены в своей способности

требовать или воспользоваться помощью по переселению и связанными с этим выгодами развития. Уязвимые группы в контексте перемещения также включают людей, живущих за чертой бедности, безземельных, престарелых, домохозяйств, возглавляемых женщинами и детьми, коренные народы, этнические меньшинства, сообщества, зависящие от природных ресурсов, или других перемещенных лиц, которые не могут быть защищены национальным законодательством о компенсации или праве собственности на землю.

## **1. ВВЕДЕНИЕ**

### **1.1 Общая информация**

1. Алматы является крупнейшим городом в Казахстане и служил столицей казахского государства с 1929 по 1997 год. Географически он выгодно расположен в Центральной Азии. После переноса столицы в Астану, Алматы продолжает оставаться крупным коммерческим центром.

2. Международный аэропорт Алматы является крупнейшим международным аэропортом в Казахстане и расположен в 15 км к северо-востоку от центра города Алматы. Аэропорт функционирует с 1935 года, когда он находился в гражданском / военном использовании, и с 1998 года он прошел международную классификацию (IATA: ALA, ICAO: UAAA). Аэропорт состоит из двух близких параллельно расположенных взлетно-посадочных полос (ВПП 1 05R / 23L длиной 4,4 км и ВПП 2 05L / 23R длиной 4,5 км) и связанных с ними рулежных дорожек, 78 площадок для перронов, 2 вертолетных площадок и различных вспомогательных сооружений, необходимых для работы аэропорта, таких как очистные сооружения, зона хранения топлива, лаборатория и автостоянки. Территория, окружающая аэропорт, представляет собой зону смешанного использования, включающую в основном жилые, коммерческие и сельскохозяйственные земли. Отмечается, значительная площадь земель в непосредственной близости от аэропорта используется под жилую застройку.

3. После реконструкции взлетно-посадочной полосы (ВПП № 1) строительство нового терминала было завершено в 2004 году. Вторая взлетно-посадочная полоса (ВПП № 2) была построена в 2008 году для размещения посадочных площадок CAT III и, в то же время, она может принимать самолеты с кодом F (размах крыльев от 65 м, но не более 80 м), однако терминал не спроектирован как таковой. В настоящее время из-за гористой местности 70% рейсов прибывают с западного направления. Нынешнее здание терминала расположено на западе аэропорта и состоит из трех смежных зданий (внутренних рейсов, международных рейсов и VIP). Терминал был построен в 2004 году после того, как пожар уничтожил предыдущее здание в конце 1990-х годов, а терминал внутренних рейсов расположен в пристройке 2012 года. Смотрите карту ниже.



*Карта расположения аэропорта Алматы*

4. Топливные сооружения расположены в северо-западной части аэропорта. Топливо доставляется в аэропорт по железной дороге и прокачивается через фильтры для обеспечения соответствия требованиям качества. Трубопроводы в основном являются наземными, и лишь часть трубопроводов проложена под землей. Авиационное топливо хранится в одиннадцати наземных резервуарах общей вместимостью 41 000 м<sup>3</sup>. Рядом с топливной фермой находится лаборатория, которая проводит анализ топлива для обеспечения соответствия стандартам топлива, которое поставляется авиакомпаниям.

5. Международный аэропорт Алматы является важным центром для авиакомпании «Эйр Астана», национального перевозчика Казахстана, а также для осуществления грузоперевозок в центрально-азиатском регионе. В международном аэропорту Алматы работают более 34 других авиакомпаний, таких как Turkish Airlines, Asiana Airlines, China Southern Airlines, Fly Dubai и Lufthansa.

6. В международном аэропорту Алматы наблюдается постоянный рост пассажиропотока, что сказывается на уровне обслуживания. Сложность в основном связана с пропускной способностью пассажирского терминала, особенно в час пик, что ограничивает потенциальный рост. Для обеспечения возможности роста потока без ухудшения качества обслуживания пассажиров, необходимо увеличить пропускную способность зданий терминала.

7. Планируется строительство нового здания международного терминала, а существующий терминал в международном аэропорту Алматы будет отремонтирован и использован для внутренних рейсов. Консорциум инвесторов (Консорциум), возглавляемый TAV, планирует привлечь проектное финансирование от Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР) и Международной финансовой корпорации (МФК).

## **1.2 Описание Проекта**

8. TAV планирует построить новое здание международного терминала и отремонтировать нынешний терминал (для внутренних рейсов) в международном аэропорту Алматы. Проект находится на начальной стадии планирования, и на момент подготовки настоящего Рамочного Документа по Выкупу Земель и Переселению проектные работы еще не завершены.

### Технико-экономическое обоснование

9. Технико-экономическое обоснование от имени TAV было разработано ADP Ingenierie в мае 2019 года, для определения общей величины капитальных затрат на расширение терминала. В исследовании отмечается, что нынешняя пропускная способность терминала ограничивает потенциальный рост международного аэропорта Алматы, и предполагается, что прогнозируемый объем перевозок достигнет пропускной способности не менее 10 миллионов пассажиров в год. Объем международного трафика в час пик прогнозируется в 1600 движениях воздушного трафика и для внутренних перевозок в 1200 движениях воздушного трафика, что было использовано для определения требований к размеру терминала. TAV указал, что площадь, необходимая для международного здания, составляет приблизительно 53000 м<sup>2</sup> и приблизительно 30000 м<sup>2</sup> необходимо для терминала внутренних рейсов. В настоящее время площадь терминала внутренних рейсов составляет 30370 м<sup>2</sup>, поэтому реконструкция этого доступного пространства возможна.

### Экологическая и социальная проверка

10. Waterman Infrastructure & Environment Limited по заказу ЕБРР и МФК произвела экологическую и социальную проверку (ЭСП) проекта АЗФ - Международный аэропорт Алматы, Казахстан, в связи с предлагаемым строительством и эксплуатацией нового международного здания терминала. Целью ЭСП являлась оценка соответствия /



эффективности проекта соответствующему казахстанскому законодательству, международному праву, в том числе конвенциям и договорам, принятым принимающей страной и применимым к Проекту, требованиям к реализации проектов ЕБРР и стандартам деятельности МФК, а также соответствующим техническим документам. Оценка была проведена в 2019-2020 гг.

11. Согласно ЭСП, для международного терминала были рассмотрены три варианта развития. Вариант сноса существующего здания VIP-терминала и его замена считается наиболее приемлемым и в настоящее время оценивается дополнительно; на основании исследования этот вариант не потребует выкупа земель в настоящее время находящихся за пределами границы аэропорта.

12. Как отмечалось выше, на основе информации, предоставленной TAV, нынешнее здание терминала имеет недостаточные размеры и не может обеспечить рост аэропорта; поэтому подход «ничего не делать» не рассматривался как жизнеспособный вариант при проведении оценки в рамках ЭСП.

### **Исследование авиационной безопасности (международные стандарты)**

13. Исследование безопасности международного аэропорта Алматы было проведено TYPISA (Испания) в 2020 году для оценки авиационной безопасности международного аэропорта Алматы. В отчете, подготовленном в мае 2020 года, говорится, что Казахстан обладает хорошим уровнем безопасности в авиации, а международный аэропорт Алматы не является очень сложной инфраструктурой, с особыми трудностями, с которыми должны справляться пилоты или авиадиспетчеры, что может препятствовать внутренней безопасности аэропорта, и что воздействие на окружающую среду не так значительно, как в других международных узлах. Несмотря на это, для управления рисками связанными с воздушными операциями в окрестностях аэропорта было бы целесообразно расширить существующую зону безопасности вдоль взлетно-посадочных полос 05R-23L / 05L-23R и внедрить режим контроля землепользования вокруг аэропорта через Авиационной администрации Казахстана с определенной территорией или зоной общественной безопасности. В отчете также приводятся подробные данные о числе участков (с основной информацией о кадастровом коде, виде собственности, цели землепользования), на которые может потенциально повлиять создание территории / зоны безопасности.

14. Реализация мер по смягчению, связанных с безопасностью, предложенных в исследовании безопасности, не должна включать каких-либо воздействий физического и экономического перемещения.

### **Исследование шума**

15. Исследование шума было предпринято Лабораторией моделирования акустической среды Frekans в январе - феврале 2020 года, а отчет был подготовлен в марте 2020 года. Целью оценки шума является характеристика существующих условий окружающей среды на возможные приемные органы и текущие / будущие воздействия шума на эти приемные органы для оценки значимости потенциального воздействия на окружающую среду и рекомендации соответствующих мер по ослаблению воздействия. Карты шума с навигационной сеткой и карты фасадов были подготовлены для анализа воздействия шума от посадки и взлета, а также уровней шума ВСУ. Будущие сценарии развития событий на 2030 и 2040 годы также были проанализированы, чтобы понять будущее влияние.

16. Небольшая территория на периферии аэропорта Алматы была изучена, включая ряд строений, расположенных в окрестностях аэропорта.

17. В отчете отмечается, что есть населенные пункты, расположенные рядом с аэропортом, которые подвержены шумовому воздействию, и, что большинство жилых строений расположены под траекториями полета самолет в непосредственной близости от взлетно-посадочной полосы. Один из населенный пунктов расположен вдоль взлетно-посадочной полосы и подвергается серьезному воздействию, главным образом из-за неправильной урбанизации района. Ни изменения во взлетно-посадочных операциях, ни шумовой барьер не будут эффективно действовать в этой области. Наиболее подходящим способом было бы остановить строительство новых построек и увеличение населения в этой области.

18. Другие небольшие деревни расположены на расстоянии 2-3 км от взлетно-посадочных полос 05. Эти деревни расположены под траекториями полета на близком расстоянии. В этих районах был определен только небольшой уровень шума, составляющий около 1 дБА.

19. Аналогичным образом, есть жилые строения, которые расположены на расстоянии около 2 км от взлетно-посадочной полосы 23. Такое же воздействие также действительно для этого района.

20. В заключении отчета сказано, что несмотря на то, что есть некоторые проблемы с планировкой небольших земельных участков (многие жилые районы находятся очень близко к аэропорту и взлетно-посадочной полосе), картина в целом показывает, что лишь малый процент населения подвергается значительному воздействию авиационного шума, по сравнению с крупными европейскими аэропортами

21. Установление и обеспечение соблюдения санитарных зон, связанных с шумовым воздействием / результатами моделирования шума, не приведет к изъятию земель и переселению в соответствии с национальным законодательством и политиками Кредиторов. Для управления шумовыми воздействиями меры по смягчению будут реализованы как часть Плана экологический и социальных действий.

### **1.3 Риски авиационной безопасности по периметру аэропорта (национальное законодательство)**

22. Правила выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденные Постановлением правительства № 504 от 12 мая 2011 года, предусматривают, что необходимо разрешение комиссии аэропорта:

- a. для любого объекта любой высоты на удалении до 4 км от ближайшей точки взлетно-посадочной полосы;
- b. для любых объектов истинная (геометрическая) высота которых относительно уровня аэродрома составляет 45 метров и более и которые расположены в пределах 15 км от контрольной точки аэропорта, а также объектов истинная (геометрическая) высота которых относительно уровня земли 100 м и более, а на приаэродромной территории - 100 м и более относительно уровня аэродрома.

23. Разрешение комиссии также требуется для промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов (вертодромов). Кроме того, на расстоянии ближе 15 км от контрольного пункта аэропорта Правила запрещают размещение места выброса пищевых отходов, строительство звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц. В целях содействия эффективному осуществлению Правил № 504 в 2011 году была создана постоянно действующая комиссия

назначенная приказом президента Международного аэропорта Алматы № 249 от 16 ноября 2011 «О создании комиссии по контролю за деятельностью, которая может представлять угрозу безопасности полетов на приаэродромной территории аэродрома Алматы». Эта комиссия провела мониторинг 4-километровой зоны по периметру аэропорта, чтобы обеспечить соблюдение вышеперечисленных правил.

24. В целях осуществление контроля деятельности, представляющей угрозу безопасности полетов в районе аэропорта (радиус 4 км), были созданы постоянно действующие межведомственные комиссии в соответствии с постановлением правительства РК № 504 от 12 мая 2011 года, а также Приказом первого руководителя Международного аэропорта Алматы № 342 от 14 ноября 2018 года «О создании постоянно действующей комиссии по выдаче разрешений на согласование строительства и размещения зданий, сооружений и других объектов на приаэродромной территории и аэродрома Алматы» и Приказом первого руководителя Международного аэропорта Алматы № 343 от 14 ноября 2018 года «О создании постоянно действующей комиссии по контролю исполнения требований по строительству и размещению зданий, сооружений и других объектов, угрожающих безопасности полетов на приаэродромной территории и аэродрома и Алматы, а также приказом № 62 от 4 марта 2020 О внесении изменений в приказ Президента АО Международный аэропорт Алматы № 342 от 14 ноября 2018.

25. Мониторинг был проведен комиссией после инцидента связанного с выкатом на взлетно-посадочную полосу 27 декабря 2019 года, который произошел в международном аэропорту Алматы во время взлета, в результате чего самолет отклонился от курса и столкнулся с домом, расположенным рядом с ограждением аэропорта, подняв опасения по поводу безопасности международного аэропорта Алматы. В начале 2020 года аэродромная служба аэропорта провела мониторинг несогласованных объектов на удалении до 4 км от ближайшей точки ВПП. В результате, на основании предварительной оценки, было выявлено значительное число строений (преимущественно жилых), не получивших разрешения Межведомственной комиссии, контролирующей выполнение требований по строительству и размещению зданий, угрожающих авиационной безопасности.

26. Согласно отчету об Исследовании авиационной безопасности, большинство объектов не имеющих разрешений, как указано выше, не представляют авиационных рисков, поэтому маловероятно, что обеспечение соблюдения 4-километровой зоны безопасности вызовет возникновение воздействий, связанных с выкупом земель и переселением. После согласования с Комиссией / Правительством РК, владельцы / пользователи недвижимости получают право зарегистрировать свое имущество. Однако, в некоторых случаях, процесс согласования с Комиссией и последующая регистрация недвижимости может оказаться проблематичным. В то же время, общая ситуация (особенно в связи с проблематичной недвижимостью) будет тщательно контролироваться Клиентом. В данное время выкуп земель и переселение не требуются для проекта.

27. МИИР и Клиент обязуются избегать любых потенциальных воздействий, связанных с экономическим и физическим перемещением, таким образом, на территории воздействия не ожидается проведение выкупа земель и переселения. В то же время, некоторые объекты в пределах 4-километровой зоны, построенные без разрешения Комиссии, могут быть объявлены представляющими риск для безопасности полетов и, следовательно, в возможном сценарии, инициированном Правительством, могут потребовать изменения параметров объектов, потенциально включая воздействия сноса и переселения. Если возникнет необходимость в выкупе земель и/или переселении в результате требований Комиссии или Правительства РК по обеспечению соответствия Правилам № 504, необходимо будет применить политику переселения Кредиторов и данный РДВЗП. В частности, План Переселения будет подготовлен на основе принципов политики, указанных в данном РДВЗП, и реализован для учета всех воздействий экономического / физического перемещения в соответствии с СД 5 МФК и ТР 5 ЕБРР. Реализация Плана Переселения

будет проверена и подтверждена Экспертом по внешнему мониторингу переселения. Функцию эксперта по внешнему мониторингу переселения будет выполнять независимый консультант, который будет отвечать за проведения внешнего мониторинга и подготовку / представление отчета о завершении ПП.

#### **1.4 Рамочный документ по выкупу земель и переселению**

28. Данный Рамочный документ по выкупу земель и переселению (РДВЗП) основан на законодательстве Республики Казахстан (РК) в области процесса выкупа земель и переселения (ВЗП) и положениях Экологической и Социальной Политики, 2014, Требованиях к реализации (ТР) №5 ЕБРР и Стандарте деятельности (СД) №5 по выкупу земель и вынужденному переселению МФК. РДВЗП выявляет основные воздействия инвестиций, описывают группы потенциально затрагиваемых сторон, устанавливают принципы выкупа земель и переселения, описывают применимые законодательные требования Республики Казахстан и соответствующие требования ЕБРР и МФК, устанавливают стандартные процедуры и методы, а также перечисляют меры, которые будут предприняты для согласования с ЕБРР и МФК, для выполнения выкупа земель и переселения в пределах коридора Проекта, и для последующего мониторинга воздействий.

29. Проект не требует выкупа земель и переселения. Данный РДВЗП был разработан для применения в случае любого потенциального изъятия земли, связанного с эксплуатацией аэропорта согласно требованиям Правительства РК в будущем (например, обеспечение соблюдения зон безопасности или санитарных зон). Настоящий РДВЗП применим в отношении частных землевладельцев, чьи земли могут быть постоянно или временно затронуты, а также в отношении лиц, пользующихся частными или государственными землями на правах аренды, и в отношении тех, кто не имеет зарегистрированных или официально подтвержденных прав на землю, которой они пользуются, но которые будут подвержены негативному воздействию в результате решений Правительства РК связанных с эксплуатацией международного аэропорта Алматы. РДВЗП не применим к государственным землям, переводимым от одной государственной организации к другой, а также к землям, используемым Консорциумом в период строительства, за исключением случаев, когда в результате таких действий третьи стороны подвергаются негативным воздействиям.

30. Настоящий РДВЗП выражает обязательства Правительства Республики Казахстан (Правительства РК) избегать, по возможности, негативных воздействий ВЗП, и смягчать и управлять воздействиями с тем, чтобы обеспечить возможность лицам, подвергшихся воздействиям, восстановить, а по возможности улучшить хозяйственный уклад и уровень жизни ЗПЛ до уровня, предшествующего проекту. После утверждения настоящего документа ЕБРР, МФК и Правительством РК, он станет неотъемлемой частью соответствующего Соглашения о Государственной Поддержке, которое будет заключено между Правительством РК, TAV, ЕБРР и МФК в отношении Проекта. Ожидается, что Правительство РК выполнит требования данного РДВЗП относительно предоставления компенсации ЗПЛ.

#### **1.5 Требования в отношении процесса**

31. Проект отнесен к категории В как со стороны ЕБРР, так и МФК, что указывает на то, что проект потенциально может привести к неблагоприятным экологическим и социальным воздействиям, которые обычно являются специфическими для конкретного участка и / или легко идентифицируются и устраняются с помощью мер по смягчению.

32. Исходя из политики и практики ЕБРР и МФК, при реализации Проекта должны быть соблюдены следующие условия в отношении процесса выкупа земель и переселения:

- (i) Если в процессе реализации Проекта появится необходимость выкупа земель и переселения, Правительство РК проинформирует ЕБРР и МФК о таких воздействиях, а также разработает и выполнит ПП в соответствии с требованиями ЕБРР и МФК, изложенными в данном РДВЗП;
- (ii) Начало работ по сносу на территории воздействия на которой не завершены процессы ВЗП, должно быть одобрено ЕБРР и МФК до начала работ. Условием такого одобрения является Отчет о выполнении ПП, подготовленный экспертом по внешнему мониторингу переселения.

## **2. ЦЕЛИ, СТРУКТУРА ПОЛИТИКИ И ПРАВА НА КОМПЕНСАЦИЮ**

33. В РДВЗП определяются права ЗПЛ на получение компенсации и реабилитационной поддержки, детализировано для каждого вида воздействия, а также описываются процедуры оценки, компенсации, рассмотрения жалоб, консультаций и раскрытия информации и мониторинга/оценки. Документ включает существующие правовые рамки и процедуры выкупа земли в Казахстане и требования в отношении вынужденного переселения, предусмотренные в Экологической и Социальной Политике (2014) и Требованиях к Реализации Проектов 5 ЕБРР и Стандартах Реализации 5 по Выкупу Земель и Вынужденному Переселению МФК.

### **2.1 Законодательные требования Республики Казахстан и сложившаяся практика**

34. Земля в Казахстане является собственностью государства, однако она может быть продаваться или сдаваться в аренду как юридическим, так и физическим лицам. Большинство договоров аренды долгосрочные (до 49 лет). Тем не менее краткосрочная аренда также встречается (от 1 до 5 лет). Государство может востребовать частные земли только для конкретных целей, включая дорожное строительство, и только после компенсации собственнику активов и других потерь.

#### **2.1.1 Иерархия законодательных актов Республики Казахстан**

35. Правовые акты в Республике Казахстан распределяются по следующим уровням иерархии:

- Конституция Республики Казахстан;
- Международные договоры, ратифицированные парламентом;
- Законы, вносящие изменения и дополнения в Конституцию;
- Конституционные законы Республики Казахстан;
- Кодексы Республики Казахстан;
- Сводные законы, законы Республики Казахстан; и
- Другие правила, нормативы, указы, и так далее.

#### **2.1.2 Конституция Казахстана**

36. Казахские законы и нормативные акты, касающиеся земли и земельных отношений, основаны на Конституции. Последняя гласит, что земельные ресурсы (наземные и подземные) принадлежат государству, но также могут находиться в частной собственности (Статья 6.3). Статьей 26.3 установлено, что никто не может быть лишен собственности, кроме как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд, предусмотренное законом, может осуществляться при условии его эквивалентной компенсации.

#### **2.1.3 Земельный кодекс**

37. Земельный кодекс Республики Казахстан (ЗК РК № 442-II от 20 июня 2003 года, последнее изменение от 14 июля 2020 года) устанавливает основания, условия и пределы возникновения, изменения или прекращения права собственности на землю и права землепользования, определяет права и обязанности собственников земельных участков и землепользователей, регулирует земельные отношения.

38. Земельный кодекс предусматривает базовые ставки платы за земельные участки и кадастровую стоимость земли для определения стоимости земли (статья 10).

Основные ставки платы за земельные участки при их передаче в частную собственность в городах и населенных пунктах (в том числе сельских) устанавливаются совместными решениями представительных и исполнительных органов в зависимости от местных условий и особенностей. Ставки платы за землепользование не устанавливаются на уровне ниже ставки земельного налога. Плата за продажу права аренды отличается от кадастровой (расчетной) стоимости конкретного участка земли. Руководство по определению базовых ставок платы за земельные участки при предоставлении им частной собственности в населенных пунктах было разработано Агентством по управлению земельными ресурсами РК в 2012 году. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка определяется Государственной корпорацией «Правительство для граждан», ответственной за эксплуатацию государственного земельного кадастра, в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, переданные в частную собственность, с применением корректирующих (увеличивающих или уменьшающих) коэффициентов и оформляется актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка. Базовые ставки на земельные участки, предоставленные в частную собственность в населенных пунктах, расположенных в пригородных районах городов республиканского значения, повышаются в два раза (статья 10.2). Тем временем поправочные коэффициенты, определенные для базовых ставок, подробно описаны в статье 11.

39. В статьях 16 и 17 Земельного кодекса подробно изложены полномочия и компетенция местных органов власти (городских и региональных властей) в части предоставления прав собственности на землю и землепользования, а также выкупа земельных участков, в том числе для государственных нужд. Земельный кодекс также устанавливает условия предоставления гражданам и юридическим лицам права постоянного или временного пользования государственной землей (статьи 34 и 35).

40. В статье 43 представлен порядок предоставления прав на государственный земельный участок или участки, выставленные на торги, который, в частности, включает:

- Принятие к рассмотрению заявления о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
- Определение возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием;
- Предварительный подбор земельного участка;
- Подготовка заключения комиссией, создаваемой соответствующими местными исполнительными органами, о предоставлении земельного участка;
- Разработка и утверждение плана землепользования;
- Решение местного исполнительного органа области о предоставлении права на земельный участок;
- Заключение договора купли-продажи или временного (краткосрочного, долгосрочного) оплачиваемый (неоплачиваемый) землепользования;
- Установление границ земельного участка на местности;
- Изготовление и выдача идентификационного документа на земельный участок.

41. В статье также определено, что идентификационными документами на земельный участок, выдаваемыми Государственной корпорацией, ведущей Государственный земельный кадастр, являются:

- при частной собственности на земельный участок - акт на право частной собственности на земельный участок;
- при постоянном землепользовании – акт на право постоянного землепользования;
- при временном возмездном землепользовании (аренде) - акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды);
- при временном безвозмездном землепользовании – акт на право временного

безвозмездного землепользования.

42. Местные исполнительные органы обязаны размещать информацию со списками лиц, получивших земельный участок, на специальных информационных стендах в местах, доступных для населения - не реже одного раза в квартал.

43. Статья 44 Земельного кодекса детализирует порядок предоставления участков для строительства объектов. В частности, она указывает, что при испрашивании земельного участка для строительства объекта производится выбор земельного участка. Результаты выбора земельного участка для строительства объекта, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны оформляются актом о выборе земельного участка уполномоченным органом по месту нахождения земельного участка. На основании заключения земельной комиссии подготавливается землеустроительный проект о предоставлении права на землю. В составе землеустроительного проекта уточняется площадь предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка. В случае предполагаемого изъятия, принудительного отчуждения для государственных нужд земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков и землепользователей (арендаторов), потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в зависимости от вида изымаемых угодий.

44. На основании землеустроительного проекта уполномоченным органом по месту нахождения земельных участков подготавливается проект решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на землю. В случае, когда на территории, выбранной под размещение объекта строительства, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации и зеленые насаждения, подлежащие сносу или переносу (в том числе попадающие при отводе земель в санитарно-защитную зону промышленных предприятий), заявитель или его доверенное лицо обеспечивает требуемые для отвода земельного участка согласования самостоятельно. Дополнительно заявитель представляет договор, заключенный с каждым из собственников недвижимости, об условиях компенсации убытков собственнику. В договоре указываются конкретные условия и сроки отселения, переноса существующих строений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, обязательства застройщика по возмещению всех убытков, связанных со сносом недвижимости.

45. Проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок должен содержать:

- наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;
- целевое назначение земельного участка;
- площадь земельного участка;
- вид права на землю, обременения, сервитуты;
- выкупную цену земельного участка или права землепользования в случае предоставления участка за плату, сроки и условия заключения договоров купли-продажи земельного участка;
- фамилию, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, у которого производится изъятие, принудительное отчуждение для государственных нужд земельных участков с указанием их размеров;
- сведения о делимости (неделимости) земельного участка;
- прочие условия.



46. В главе 9 Земельного Кодекса рассматриваются вопросы, связанные с прекращением права собственности, пользования и иных прав на земельный участок. В частности, статья 81 Земельного кодекса предусматривает основания для прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования и включает следующие условия прекращения:

- отчуждении земельного участка собственником или права землепользования землепользователем другим лицам;
- отказе собственника от права собственности или землепользователя от права землепользования;
- утрате права собственности на земельный участок или права землепользования в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

47. Изъятие земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя без их согласия не допускается, кроме случаев:

- обращения взыскания на земельный участок или право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя;
- принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд;
- принудительного изъятия у собственника или землепользователя земельного участка, не используемого по назначению или используемого с нарушением законодательства Республики Казахстан;
- принудительного отчуждения у собственника или землепользователя земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, с предоставлением равноценного земельного участка;
- конфискации.

48. Кроме этого, право землепользования может прекращаться по следующим основаниям:

- истечение срока, на который был предоставлен участок;
- досрочное прекращение договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования, за исключением случаев, когда земельный участок находится в залоге;
- прекращение трудовых отношений, в связи с которыми землепользователю был предоставлен служебный земельный надел.

49. Кодекс устанавливает, что земельный участок может быть принудительно отчужден для государственных нужд в исключительных случаях при условии равноценного возмещения имущества с согласия собственника или негосударственного землепользователя либо по решению суда. Под исключительными случаями понимается отсутствие иного способа удовлетворения государственных нужд (статья 84.1). Строительство (реконструкция) аэропортов, аэродромов, аэронавигационных и аэротехнических центров, а также реализация концессионных проектов являются одними из нескольких оснований для принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд (статья 84.2.4). Принудительное отчуждение земельного участка, предоставленного в землепользование, для государственных нужд, если предоставленное право выкуплено у государства землепользователем, осуществляется с возмещением землепользователю стоимости оплаты за выкуп права землепользования, также по его желанию может быть предоставлен другой земельный участок в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством РК. Если предоставленное право не выкуплено у государства землепользователем, ему может быть предоставлен взамен другой земельный участок в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством РК (статья 84.3). Принудительное отчуждение земельного участка допускается только в том объеме, в каком это необходимо для удовлетворения государственных нужд (статья 84.4). Принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд производится при соблюдении гласности

процедуры отчуждения. Постановление Правительства РК или местного исполнительного органа о начале принудительного отчуждения земельного участка подлежит опубликованию соответственно в республиканских или местных средствах массовой информации, включая интернет-ресурсы исполнительных органов, в течение трех рабочих дней с момента его принятия (Статья 84.6).

50. Владелец земли или землепользователь должен быть уведомлен в письменной форме об обязательном выкупе в соответствии со сроками и порядком, указанными в главе 6 Закона «О государственном имуществе» (статья 85). Владелец земли или землепользователь со дня получения уведомления об обязательном приобретении своего земельного участка для общественных нужд и до государственной регистрации прав государства на земельный участок вправе осуществлять свое право в отношении земельного участка и иного имущества, совершать соответствующие расходы, позволяющие использовать имущество в соответствии с его назначением. В то же время владелец / пользователь такого земельного участка несет ответственность за покрытие расходов и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (сооружений) и других объектов собственности в течение этого периода времени. Если оставшаяся часть земли больше не может быть использована по назначению, тогда весь участок должен быть выкуплен (Статья 86.1).

51. Статья 87 устанавливает, что размер, формы оплаты и сроки выплаты компенсации за стоимость земли при ее обязательном приобретении для государственных нужд определяются главой 6 Закона «О государственной собственности» (статья 87).

52. Если собственник или негосударственный землепользователь не согласен с постановлением о начале принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о стоимости за изымаемый земельный участок или других условиях, местный исполнительный орган вправе подать иск об экспроприации (Статья 88.1) по истечении трех месяцев с момента получения собственником земельного участка или негосударственным землепользователем уведомления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, но не позднее срока (даты) осуществления принудительного отчуждения для государственных нужд, указанного в постановлении о начале принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд (Статья 88.2, и Статья 65.12 Закона «О государственном имуществе»). Гражданские дела по искам о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд рассматриваются и разрешаются в месячный срок со дня окончания подготовки дела к судебному разбирательству (Статья 88.3).

53. Статья 92 Земельного кодекса освещает принудительное изъятие у собственника и землепользователя земельного участка, не используемого по назначению и не освоенного. В частности, пункт 3 предусматривает, что в случаях если земельный участок, предназначенный для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства, не используется по назначению в течение двух лет подряд с момента первоначального выявления факта неиспользования, то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию в порядке, предусмотренном статьей 94 настоящего Кодекса. В пункте 4 приводятся случаи, классифицируемые как неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, по целевому назначению. Статьи 93 и 94 устанавливают порядок принудительного изъятия земельного участка у собственника или пользователя в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства РК.

54. При прекращении права собственности на землю или землепользования стоимость земли или права землепользования определяется суммой, уплаченной

государству (статья 96). При прекращении права собственности на землю или землепользования стоимость земли, предоставленной для индивидуального жилищного строительства, для индивидуального подсобного хозяйства (за исключением полевых участков), на котором расположен отдельный дом, определяется стоимостью земли, не превышающей рыночную стоимость (ст. 96, а также ст. 67.2 Закона «О государственном имуществе»). При прекращении права собственности на землю стоимость земли, переданной собственнику или пользователю по договору или решению суда, определяется стоимостью, указанной в договоре или решением суда, но не превышающей рыночной стоимости. В случае, если стоимость земли не указана в договоре или решении суда, стоимость земли оценивается ее кадастровой (оценочной) стоимостью (статья 96).

55. Статья 165 касается оснований для возмещения убытков, понесенных собственниками или пользователями земли, и в числе других случаев гласит, что убытки, понесенные собственниками или пользователями земли, полностью возмещаются в случае принудительного изъятия земли для государственных нужд, что влечет за собой прекращение право собственности или землепользования.

56. При определении размера компенсации необходимо учитывать следующее: (а) стоимость земельного участка или права землепользования; (б) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения; (с) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции; (d) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка на момент прекращения права собственности или землепользования, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами; д) упущенная выгода (Статья 166.2).

57. Размер компенсации устанавливается на основании соглашения сторон (Статья 166.3). При несогласии собственника, изъятие земельного участка не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке (Статья 166.7).

58. Статья 113 Земельного кодекса определяет транспортные земли и рассматривает земли предоставленные для обеспечения деятельности воздушного транспорта как таковые. В статье 117 указывается, что к землям для нужд воздушного транспорта относятся земли, отведенные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос и других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта, а также их охранные зоны. Статья также устанавливает, что охранные зоны могут устанавливаться без изъятия земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей.

59. 2. В статье 121 говорится о зонах с особыми условиями пользования землей и говорится, что в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон (статья 121.1). К зонам с особыми условиями пользования землей относятся также и приаэродромные полосы (Статья 121.2). Границы указанных зон и режим использования земель в них определяются органом, принявшим решение о предоставлении земель в собственность или землепользование, в соответствии с нормами и проектно-технической документацией (статья 121.4).

60. Земельный кодекс не дает право на компенсацию за утерю использования

земель, которые используются неофициально, а также лицам, которые не зарегистрировали свои законные права на землю.

#### **2.1.4 Закон о государственном имуществе**

61. Закон "О государственном имуществе" (Закон РК №413-IV от 1 марта 2011 года, Последнее изменение от 29 июня 2020 года) определяет правовой режим государственного имущества, правовые основы управления государственным имуществом, правовые основания приобретения и прекращения прав на государственное имущество.

62. Принудительное отчуждение земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд допускается только в том объеме, в каком это необходимо для удовлетворения государственных нужд (Статья 62.4). Статья 62-2 определяет условия предоставления равноценного земельного участка или недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. Предоставление равноценного земельного участка собственнику или негосударственному землепользователю осуществляется с учетом места расположения отчуждаемого земельного участка, его целевого назначения, площади с возмещением причиненных убытков (при наличии). При этом равноценный земельный участок должен быть предоставлен в пределах населенного пункта, в котором осуществляется отчуждение земельного участка (Статья 62-2.1). Цена предоставляемого взамен земельного участка, находящегося в государственной собственности, определяется оценщиком по его рыночной стоимости после проведения оценки отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (Статья 62-2.4). Если стоимость отчуждаемого земельного участка окажется выше стоимости предоставляемого взамен земельного участка, то разница в их стоимости возмещается собственнику (Статья 62-2.5).

63. Статья 63.1 гласит, что в случае принудительного отчуждения земли или иного недвижимого имущества для государственных нужд государственный орган или местный исполнительный орган должен издать постановление, в котором указывается:

- (i) цель и основания принудительного отчуждения для государственных нужд;
- (ii) местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка;
- (iii) собственник имущества или негосударственный землепользователь;
- (iv) дата принудительного отчуждения, но не ранее трех месяцев с даты официального опубликования данного постановления;
- (v) место обращения собственника или негосударственного землепользователя для осуществления согласительных процедур.

64. Постановление подлежат опубликованию соответственно в республиканских или местных средствах массовой информации в течение трех рабочих дней с момента их принятия. (Статья 63.5).

65. В случае, если право частной собственности на земельный участок в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не зарегистрировано, собственник после принятия постановления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, может осуществить необходимые мероприятия по подтверждению права частной собственности на земельный участок, в отношении которого принято постановление. При этом срок принудительного отчуждения для государственных нужд, установленный постановлением, продлевается не более чем на один год (Статья 63.7).

66. Исполнительный орган обязан не позднее трех календарных дней после опубликования постановления направить собственнику или негосударственному

землепользователю письменное уведомление о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд по почте с обязательным получением уведомления о получении почтового отправления. В случае отсутствия уведомления о вручении документы, указанные в настоящем пункте, направляются повторно (Статья 64.1).

67. В уведомлении о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд указываются:

- (i) информация о принятом постановлении, указанном в пункте 2 статьи 63 настоящего Закона (с приложением копии постановления);
- (ii) сведения о собственнике или негосударственном землепользователе;
- (iii) местоположение, площадь, кадастровый номер отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества;
- (iv) информация о порядке определения размера возмещения по рыночной стоимости;
- (v) информация о возможности выбора одного из способов равноценного возмещения;
- (vi) информация о порядке подписания договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд, а также разъяснение о судебном порядке разрешения вопроса принудительного отчуждения при отказе от заключения договора;
- (vii) сроки предоставления копий правоустанавливающих и идентификационных документов на отчуждаемый земельный участок или иное недвижимое имущество для организации проведения их оценки (Статья 64.2).

68. Собственнику или негосударственному землепользователю для ознакомления с уведомлением, а также для предоставления копий правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок или иное недвижимое имущество предоставляется не менее пятнадцати календарных дней со дня получения уведомления (Статья 64.4). Уведомление о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд как юридическое притязание подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (Статья 64.5).

69. Принудительное отчуждение земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд осуществляется после истечения сроков, установленных в постановлении, с согласия собственника или негосударственного землепользователя, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан, либо по решению суда (Статья 65.1). Принудительное отчуждение земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд в целях реализации концессионных проектов может осуществляться местными исполнительными органами за счет средств концессионера при условии передачи концеденту выкупленных ими земельных участков на условиях и в сроки, которые предусмотрены договором концессии, но не позднее передачи объекта концессии или незавершенного строительства объекта концессии в государственную собственность (Статья 65.2).

70. Прекращение права частной собственности и права землепользования, а также право государства на земельный участок и иное недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, на основании договора об отчуждении земельного участка или для государственных нужд или решения суда и заявления органа, принявшего постановление (Статья 65.4).

71. Местный исполнительный орган в течение одного месяца со дня получения копий правоустанавливающих и идентификационных документов на отчуждаемый земельный участок или иное недвижимое имущество обеспечивает проведение их оценки. В случае не предоставления собственником или негосударственным землепользователем копий правоустанавливающих и идентификационных документов на отчуждаемый земельный участок или иное недвижимое имущество местный исполнительный орган вправе запросить их у уполномоченных государственных органов и (или) организаций (Статья 65.5). Местный исполнительный орган по результатам оценки стоимости отчуждаемого для государственных нужд имущества в течение десяти рабочих дней готовит проект договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд и направляет его собственнику или негосударственному землепользователю по почте с обязательным получением уведомления о вручении почтового отправления. В случае отсутствия уведомления о вручении документы, указанные в настоящем пункте, направляются повторно (Статья 65.6).

72. В договоре об отчуждении земельного участка для государственных нужд указываются:

- (i) стороны договора, в том числе перечень лиц, права которых в отношении отчуждаемого имущества будут прекращены или ограничены;
- (ii) идентификационные характеристики отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества и их состав, в том числе сооружения, строительство которых не завершено;
- (iii) права на земельный участок или иное недвижимое имущество, которые прекращаются;
- (iv) цена за отчуждаемый земельный участок, определяемая в порядке, установленном статьей 87 Земельного кодекса Республики Казахстан и статьей 67 настоящего Закона;
- (v) размер подлежащих возмещению убытков, в том числе стоимости недвижимого имущества, в случае их причинения в связи с принудительным отчуждением;
- (vi) срок и порядок уплаты цены (стоимости) за отчуждаемый земельный участок или иное недвижимое имущество в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;
- (vii) срок передачи отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества;
- (viii) порядок финансирования расходов государства на принудительное отчуждение земельного участка или недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

73. В случае предоставления равноценного земельного участка взамен отчуждаемого в договоре об отчуждении земельного участка для государственных нужд, кроме требований, содержащихся в пункте 7 настоящей статьи, указываются:

- (i) идентификационные характеристики земельного участка или иного недвижимого имущества, предоставляемого собственнику или негосударственному землепользователю взамен отчуждаемого;
- (ii) рыночная стоимость земельного участка или иного недвижимого имущества, предоставляемого взамен отчуждаемого;
- (iii) разница в стоимости в случае, если цена отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества окажется выше цены (стоимости) земельного участка или иного недвижимого имущества, предоставляемого взамен отчуждаемого, и порядок выплаты такой разницы;
- (iv) права на земельный участок или иное недвижимое имущество, предоставляемые взамен отчуждаемого, которые возникают на основании договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд

74. Собственник или негосударственный землепользователь со дня получения проекта договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд в течение двадцати календарных дней выражает письменное согласие (несогласие) с проектом договора путем подачи соответствующего заявления в местный исполнительный орган (Статья 65.10).

75. Местный исполнительный орган представляет в соответствующий местный представительный орган проект договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд в течение одного месяца с момента получения письменного заявления о согласии с проектом договора от собственника или негосударственного землепользователя. Проект договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд рассматривается постоянной комиссией местного представительного органа не позднее двухнедельного срока с момента его внесения с обязательным приглашением собственника и лиц, права которых в отношении отчуждаемого имущества будут прекращены или ограничены. При достижении соглашения с собственником или негосударственным землепользователем, договор об отчуждении земельного участка для государственных нужд утверждается исполнительным органом по согласованию с местным представительным органом и подписывается собственником или негосударственным землепользователем (Статья 65.11).

76. При несогласии собственника или негосударственного землепользователя с постановлением и (или) при отказе от заключения договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд по истечении трех месяцев с момента получения письменного уведомления, но не позднее срока (даты) осуществления принудительного отчуждения, местный исполнительный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. Гражданские дела по искам о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд рассматриваются и разрешаются в месячный срок со дня окончания подготовки дела к судебному разбирательству (Статья 65.12).

77. Фактическая передача отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд может осуществляться только после получения собственником или негосударственным землепользователем равноценного возмещения, произведенного в порядке, установленном настоящим Законом. Государственная регистрация прекращения прав собственника или негосударственного землепользователя и возникновения прав государства на данное имущество осуществляется при условии представления органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документа, подтверждающего выплату возмещения (Статья 65.14).

78. Собственник или негосударственный землепользователь с момента получения уведомления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд до заключения договора об отчуждении земельного участка или принятия судом решения о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд может осуществлять принадлежащее ему право на земельный участок и иную недвижимость и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование данного имущества в соответствии с его целевым назначением. При этом собственник или негосударственный землепользователь несет риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (строений, сооружений) и иных объектов недвижимости в указанный период. Если собственник или негосударственный землепользователь после отчуждения для

государственных нужд части земельного участка не может использовать по прежнему целевому назначению оставшуюся часть, то отчуждается весь земельный участок (Статья 66.1).

79. При переходе прав на недвижимость в течение времени, указанного в Статье 66.1, к другому лицу путем отчуждения или по иным основаниям, а также при смене правообладателя в силу универсального правопреемства процедура принудительного отчуждения земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд применяется (продолжается) в отношении нового правообладателя (Статья 66.2).

80. Стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд (без учета убытков), приобретенного собственником у государства, определяется в размере рыночной стоимости. При неполной оплате суммы за земельный участок (без учета убытков), проданный государством в рассрочку, и изъятии его при принудительном отчуждении для государственных нужд стоимость отчуждаемого земельного участка определяется в размере рыночной стоимости с вычетом неуплаченной государству суммы (Статья 67.1). Стоимость земельного участка, а также недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, отчуждаемого для государственных нужд, определяется в размере их рыночной стоимости независимо от оснований возникновения прав на земельный участок (Статья 67.2). Рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд определяется оценщиком на дату проведения оценки (Статья 67.3). Размер возмещения определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса РК исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику или негосударственному землепользователю в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и (или) вызванных досрочным прекращением исполнения собственником или негосударственным землепользователем обязательств перед третьими лицами. Размер возмещения иным лицам, права которых в отношении принудительно отчуждаемого для государственных нужд земельного участка будут прекращены или ограничены, определяется исходя из убытков, которые возникнут у них в результате такого принудительного отчуждения (Статья 67.4). Размер возмещения определяется в тенге (Статья 67.5).

81. Возмещение стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд и убытков, подлежащих возмещению, производится в полном объеме до момента перехода к РК или административно-территориальной единице права собственности на указанное имущество (Статья 68.1). Выплата возмещения осуществляется из бюджетных средств (Статья 68.2). Выплата возмещения иным, чем деньги, имуществом допускается по соглашению между Республикой Казахстан в лице Правительства Республики Казахстан или административно-территориальной единицей в лице местного исполнительного органа и собственником имущества. Указанное соглашение составляется в письменной форме договора о выкупе земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (Статья 68.3). Выплата возмещения производится единовременно не позднее одного месяца со дня подписания договора о выкупе земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо со дня вступления в законную силу решения суда (Статья 68.4). Не допускается осуществление принудительного отчуждения земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, предусматривающего рассрочку выплаты возмещения (Статья 68.5). Детали согласительных процедур при принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд приведены в Статье 69.



### **2.1.5 Закон о жилищных отношениях**

82. Закон "О жилищных отношениях" (№ 94-І, от 16 апреля 1997 года, редакция от 13 мая 2020 года) регулирует вопросы предоставления жилья в собственность при сносе жилого дома в результате вынужденного выкупа земельных участков для государственных нужд. При сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища. Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается. Если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику (Статья 15).

### **2.1.6 Трудовой кодекс**

83. Согласно Трудовому кодексу (Закон РК № 414-V, от 23 ноября 2015 года, в редакции от 26 июня 2020 года), зарегистрированные работники предприятий / учреждений, которые теряют работу в результате расторжения трудового договора работодателем в случае прекращения деятельности работодателя, имеют право на компенсацию в размере средней заработной платы за один месяц (Статья 131).

### **2.1.7 Закон о местном государственном управлении и самоуправлении**

84. Закон Республики Казахстан "О государственном управлении и местном самоуправлении" (№148 от 23 января 2001 года, последнее изменение от 10 января 2020 года) в статье 29, определяющей компетенцию Акимата области, города республиканского значения, указывает в числе прочих функций следующие:

- Содействует выполнению гражданами и организациями норм Конституции РК, законов, актов Президента и Правительства Республики Казахстан, нормативных правовых актов центральных и местных государственных органов;
- Осуществляет регулирование земельных отношений в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан;
- Создает условия для развития предпринимательской деятельности и инвестиционного климата в регионе, городе республиканского значения, столице;
- Осуществляет мониторинг объектов, планируемых к строительству (реконструкции, расширению, модернизации, капитальному ремонту) на территории объектов и комплексов;
- Предоставляет жилищные сертификаты за счет бюджетных средств.

85. В статье 31, определяющей компетенцию областного акимата, указывает, что районный акимат в числе прочих функций:

- Содействует исполнению гражданами и организациями норм Конституции Республики Казахстан, законов, актов Президента и Правительства Республики Казахстан, нормативных правовых актов центральных и местных государственных органов;
- Разрабатывает генеральные планы развития населенных пунктов и населенных пунктов, расположенных в данном регионе (городе областного значения), и представляет их на утверждение областного (города областного значения) маслихата, выступает заказчиком строительства, реконструкции и ремонта объектов областной (города областного значения) коммунальной собственности и социально-культурных объектов, дает разрешение на строительство внутри-

- сельских (внутригородских) и внутрирайонных коммунальных сетей и сооружений;
- Осуществляет регулирование земельных отношений в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан;
- Предоставляет жилье отдельным категориям граждан в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

## **2.1.8 Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов»**

86. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы (СР) регулируются Санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденными приказом Министра национальной экономики РК от 20 марта 2015 года № 237.

87. СЗЗ - территория, отделяющая зоны специального назначения, а также промышленные организации и другие производственные, коммунальные и складские объекты в населенном пункте от близлежащих селитебных территорий, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения в целях ослабления воздействия на них неблагоприятных факторов. СР - минимальное расстояние от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта.

88. Согласно Санитарным правилам, вокруг аэропортов, аэродромов, вертодромов в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, неионизирующие излучения), а также на основании результатов натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения устанавливается специальная территория с особым режимом использования (СЗЗ и СР), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия факторов среды обитания на население до требований, государственной системы санитарно-эпидемиологического нормирования.

89. Ответственными за организацию и проведение расчетов (посредством вовлечения специализированных организаций), натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения являются владельцы аэродромов и вертодромов.

90. Граница СЗЗ и СР обозначается на графических материалах (генеральный план города, схема территориального планирования, топографическая карта, ситуационная схема).

91. Изменение размера (увеличение, уменьшение) СЗЗ и СР (вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов) действующих, реконструируемых и проектируемых промышленных объектов и производств сопровождается разработкой проекта, обосновывающего необходимые изменения.

92. Глава 5 устанавливает. Режим территории и озеленение санитарно-защитной зоны. В границах СЗЗ не размещаются:

- 1) вновь строящуюся жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- 2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- 3) вновь создаваемые и организующиеся территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские организации, лечебно-профилактические и оздоровительные организации общего пользования.

93. СЗЗ или какая-либо ее часть не рассматриваются как резервная территория объекта для расширения жилой зоны, размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. Часть СЗЗ рассматривается как резервная территория объекта для расширения производственной зоны при условии наличия проекта обоснования соблюдения Предельно Допустимых Концентраций и/или Предельно Допустимых Уровней на внешней границе существующей СЗЗ.

#### **2.1.9 Закон об использовании воздушного пространства Республики Казахстан и деятельности авиации**

94. Закон Республики Казахстан «Об использовании воздушного пространства Республики Казахстан и авиационной деятельности» № 339-IV от 15 июля 2010 года является основным законодательством, лежащим в основе авиации в Казахстане.

95. В соответствии с Законом об авиации существует ряд обязательных требований, предъявляемых к операторам аэропортов, в том числе:

- обеспечение и контроль показателей безопасности полетов и авиационной безопасности на территории аэропорта, в том числе физическими и юридическими лицами, осуществляющими деятельность на территории аэропорта;
- создание комитета по контролю за деятельностью, которая может представлять угрозу безопасности полетов в районе аэродрома;
- ведение ежедневных планов прилета и вылета самолетов, обеспечение их эффективности, ведение учета и анализа регулярности вылетов, взлетов и посадок самолетов;
- Предоставление отчетов по показателям безопасности полетов, авиационной безопасности, аудиторские проверки и др.

96. Статья 90 охватывает виды деятельности, которые могут представлять угрозу эксплуатационной безопасности полетов, к ним относятся электромагнитные источники и источники света, виды деятельности / бизнес, которые привлекают популяцию птиц, и строительство зданий или сооружений в зависимости от их высоты и местоположения. Такая деятельность может осуществляться только на основании разрешения, выданного в соответствии с «Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов при эксплуатации воздушных судов».

#### **2.1.10 Другие правила и требования**

97. **Строительные нормы и правила Республики Казахстан, СНиП РК 3.03-19-2013. Аэродромы.** СНиП в значительной степени распространяется на требования для строительства новых аэродромов, однако разделы документа также охватывают строительные работы на существующих объектах. Строительные нормы и правила устанавливают основные принципы проектирования вновь строящихся, расширяемых и реконструируемых сооружений аэродромов (вертодромов). Между тем в Правилах указывается, что отступление от этих строительных норм для конкретных объектов в обоснованных случаях должно быть согласовано с уполномоченным государственным органом в области авиации Республики Казахстан при наличии мер по компенсации этих отклонений.

98. Целью нормативных требований является обеспечение безопасности аэродромов с учетом механической безопасности по прочности, эксплуатационной надежности и пригодности, экономичности и долговечности элементов (сооружений) аэродромов, с соблюдением противопожарных и санитарно-гигиенических требований, требований по защите от шума, не допуская возникновения неприемлемых рисков причинения вреда здоровью и жизни людей, окружающей среде.

99. В разделе “Термины и Определения” Строительных норм и правил определены:

- Боковая полоса безопасности (БПБ): Участок, прилегающий к краю искусственного покрытия и подготовленный таким образом, чтобы обеспечить переход от искусственного покрытия к прилегающей поверхности.
- Концевая зона безопасности (КЗБ): Зона, расположенная симметрично по обе стороны от продолжения осевой линии ВПП и примыкающая к концу летной полосы, предназначенная прежде всего для уменьшения риска повреждения при приземлении с недолетом до ВПП или при выкатывании за пределы ВПП.

100. Раздел 9 СНиП относится к Требованиям к охране окружающей среды, и в ряде его подразделов приводятся следующие подробности, касающиеся зон безопасности, землепользования и расположения жилых районов вблизи аэродромов:

- Подраздел 9.8 Земельные участки, отводимые на период строительства аэродрома для размещения временных производственных баз, временных подъездных дорог и для других нужд строительства, после его завершения подлежат возврату тем землепользователям, у которых эти участки были изъяты, после их восстановления в установленном порядке.
- Подраздел 9.9. Вновь строящиеся аэродромы (вертодромы) необходимо размещать за пределами городов и населенных пунктов. При этом расстояния от границ летного поля аэродрома (вертодрома) до границ селитебной территории следует определять в каждом конкретном случае с учетом среди прочего и расположения границ селитебной территории по отношению к ВПП.
- Подраздел 9.10. За расчетное приближение границы селитебной территории к летному полю аэродрома (вертодрома) следует принимать наибольшее расстояние, полученное на основе учета факторов обеспечения безопасности полетов, допустимых уровней авиационного шума или интенсивности облучения от источников электромагнитных излучений.
- Подраздел 9.11. Для вновь строящихся аэродромов расстояния от границ летного поля до границ селитебной территории с учетом их перспективного расширения, размещение в районах аэродромов, в границах и вне границ воздушных подходов к ним зданий, сооружений, включая линии связи, высоковольтные линии электропередачи, радиотехнические и другие объекты, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств аэродромов, а также порядок согласования размещения этих объектов необходимо принимать с учетом требований нормативных документов по планировке и застройке городских и сельских поселений. При этом если трасса полетов не пересекает границу селитебной территории, следует также обеспечивать минимальное расстояние между горизонтальной проекцией трассы полетов по маршруту захода на посадку и границей селитебной территории для аэродромов с длиной ВПП 1500 м и более — 3 км, остальных — 2 км.
- Подраздел 9.12. Посадочные площадки вертолетов должны располагаться не ближе 2 км от селитебной территории в направлении взлета (посадки) и иметь разрыв между боковой границей ЛП (посадочной площадки) и границей селитебной территории не менее 0,3 км.

- Подраздел 9.14. Уровень акустического воздействия на территорию жилой и иной застройки вблизи аэродрома не должен превышать допустимых значений.
- Подраздел 9.16. Для защиты обслуживающего персонала, пассажиров и местного населения от воздействия электромагнитных излучений необходимо вокруг передающих радиотехнических объектов устраивать санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и зоны ограничения застройки (ЗОЗ). Размеры этих зон должны определяться расчетами в соответствии с ведомственными нормативными документами.
- Подраздел 9.17. В пределах СЗЗ и ЗОЗ новое жилое строительство не допускается, но существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения.

101. Постановление Правительства РК No 504 **Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов** были утверждены 12 мая 2011г. Согласно правилам, Определение влияния деятельности на безопасность полетов и необходимых мероприятий для исключения угрозы безопасности полетов воздушных судов в результате осуществления такой деятельности осуществляется на аэродромах государственной авиации - постоянно действующей комиссией, создаваемой на аэродромах решением уполномоченного органа в сфере государственной авиации. В состав комиссий включаются представители аэропорта (аэродрома), аэронавигационной организации и представители местных исполнительных органов.

102. Раздел 5 Правил, наряду с прочими требованиями, определяет, что получение разрешения требуется для размещения:

1) всех объектов:

- любой высоты на удалении до 4 км от ближайшей точки взлетно-посадочной полосы;
- истинная (геометрическая) высота которых относительно уровня аэродрома 45 метров и более и расположенных в пределах 15 км от КТА;
- истинная (геометрическая) высота которых относительно уровня земли 100 м и более, а на приаэродромной территории - 100 м и более относительно уровня аэродрома.

2) линий связи, электропередачи, а также других объектов радио, электромагнитных и световых излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы авиационных радиотехнических средств и светосигнального оборудования;

3) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов. При определении высоты факельных устройств учитывается максимально возможная высота выброса пламени;

4) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов (вертодромов);

5) взрывоопасных объектов.

103. Размещение объектов, указанных в третьем абзаце, 3), 4), 5) пункта 5 настоящих Правил (смотри вышеприведенный параграф), независимо от места их размещения, разрешается уполномоченным органом в сфере гражданской авиации по согласованию с уполномоченным органом в сфере государственной авиации.

104. Запрещается размещать на расстоянии ближе 15 км от КТА места выброса пищевых отходов, строительство звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

105. В целях обеспечения безопасности полетов владельцы зданий и сооружений размещают на этих объектах ночные и дневные маркировочные знаки и устройства за свой счет.

106. Правила также предоставляют информацию о порядке предоставления и отмены утверждения, процессе подачи заявки и продолжительности рассмотрения.

107. **Приказ об утверждении гигиенических нормативов к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека** (микроклимат, шум, свет, инфракрасное излучение и вибрация) (от 28 февраля 2015 г.) и **Приказ о гигиенических нормативах уровней шума и инфразумов в жилых и общественных помещениях и жилых районах** (от 3 декабря 2004 г.) указывают, что максимальный уровень шума в жилых районах не должен превышать 55 дБА в дневное и 45 дБА в ночное время.

108. **Приказ об утверждении гигиенических норм для атмосферного воздуха в городских и сельских населенных пунктах** (от 28 февраля 2015 года) устанавливает нормы качества и устанавливает допустимые концентрации атмосферных загрязнителей в жилых районах.

109. **Глобальный план авиационной безопасности ИКАО** Глобальный план авиационной безопасности международной организации гражданской авиации (ИКАО) является стратегическим документом, который позволяет государствам, регионам и отраслям промышленности применять гибкий поэтапный подход к планированию и внедрению мер безопасности полетов. В соответствии со Стандартами и Рекомендуемой Практикой ИКАО, государства должны развивать свои возможности по контролю за обеспечением безопасности полетов и осуществлять Государственную Программу Обеспечения Безопасности, тогда как отрасль должна участвовать во внедрении Системы Управления Безопасностью для постоянного выявления опасностей и устранения рисков, связанных с эксплуатационной безопасностью, а также осуществлять сотрудничество с ИКАО, регионами и отдельными государствами по обмену информацией о безопасности полетов, программах мониторинга и аудита безопасности.

110. ИКАО предписывает установление концевых зон безопасности на ВПП (КЗБ). КЗБ - это очищенный участок земли, простирающийся от конца полосы ВПП с целью минимизации повреждения воздушного судна, если оно не попадает на ВПП или выходит за его пределы. В соответствии с приложением 14 ИКАО - Аэродромы. - Том I - Проектирование и эксплуатация аэродромов, концевая зона безопасности на ВПП определяется как зона, симметричная относительно протяженной осевой линии ВПП и примыкающая к концу полосы, в основном предназначенная для уменьшения риска повреждения самолета при подлете или выкате за пределы взлетно-посадочную полосу. КЗБ должна представлять собой поверхность без каких-либо препятствий, которая выровнена и позволяет воздушному судну облететь ВПП при пропущенном взлете или посадке.

111. ИКАО определяет размеры КЗБ (Приложение 14, пп. 3.5.3 и 3.5.5) и устанавливает, что она должна простирается от конца ВПП (60 м от конца ВПП) на расстояние не менее 90 м и ширину, равную удвоенной ширине ВПП. ИКАО рекомендует (Приложение 14, пп. 3.5.4.) в дополнение к обязательной длине в 90 м от конца ВПП, в рамках практических возможностей удлинить концевую зону безопасности на ВПП на расстояние не менее 240 м, если кодовое число равно 3 или 4. ИКАО также рекомендует (Приложение 14, пп. 3.5.6) в дополнение к обязательной ширине в 90 м, уширить КЗБ где это практически возможно, и установить ширину КЗБ равную градуированной части соответствующей ВПП (150 м, 75 м от осевой линии ВПП с каждой стороны).

112. С практической точки зрения, КЗБ на четырех концах ВПП в международном аэропорту Алматы должны иметь как минимум длину 90 м от конца полосы ВПП и ширину 90 м (по 45 м с каждой стороны от оси ВПП). Следует отметить, что международный аэропорт Алматы не имеет препятствий в определенной области и полностью соответствует правилам ИКАО в отношении КЗБ.

#### **2.1.11 Процесс и стандартная практика выкупа земель**

113. Выкуп земельных участков для государственных нужд в Казахстане осуществляется в соответствии со следующими процедурами:

- Предложенные месторасположение и оценка количества земель, которые будут постоянно или временно изъяты, а также сметная стоимость приобретения, аренды и рекультивации земель включаются в технико-экономическое обоснование (ТЭО) и/или проект;
- ТЭО и/или проект направляется на рассмотрение и предоставление замечаний. В случае проекта международного аэропорта Алматы ТЭО и или/проект будут рассмотрены Министерством Индустрии и Инфраструктурного Развития;
- На основе предварительного согласования зарегистрированные владельцы / арендаторы получают предварительное уведомление о том, что их земля будет выкуплена;
- Подготавливается детальный проект, который подтверждает оценку потребностей в выкупе земли, включает подробные карты и сведения об индивидуальных земельных участках, которые будут затронуты, кадастровые данные о собственниках и предполагаемую компенсацию за выкуп и причиненный ущерб;
- После того, как окончательное расположение согласовано с местными чиновниками, агентство, для нужд которого необходим выкуп земель, просит соответствующий(е) акимат(ы) выпустить постановление о выкупе земли;
- Акимат(ы) выпускает(ют) постановление о выкупе земли и регистрирует (ют) постановление в областном департаменте юстиции (государственная корпорация "Правительство для граждан" регистрирует такие постановления). Владельцы официально уведомляются о выкупе их собственности;
- Акимат(ы) создает(ют) оценочную комиссию, в состав которой входят должностные лица и землевладельцы. При установлении официальных сумм компенсации материалы испрашиваются у лицензированных оценщиков;
- После установления официальных размеров компенсации начинаются переговоры между правительством и перемещаемыми лицами. Подписанные соглашения вновь регистрируются в областном департаменте юстиции (Государственная корпорация "Правительство для граждан"). В соответствии с этими соглашениями суммы компенсации обрабатываются и доставляются перемещенному лицу.
- Если соглашение не может быть достигнуто, государственный орган, которому необходимы земли, имеет право инициировать судебное разбирательство на экспроприацию по истечении трех месяцев с даты получения владельцем уведомления;
- Как только суд вынесет решение, сумма компенсации будет перечислена на счет перемещаемого землепользователя. Доступ к земле не может быть предоставлен до полного завершения определения размера и полной выплаты компенсации;
- Определяется источник финансирования расходов на компенсацию, и выплаты должны производиться в течение одного месяца после вступления в силу решения суда или подписания договора о выкупе земли.

## **2.1.12 Временное использование земель Консорциумом**

114. Если потребуются дополнительные места для временного складирования и/или другие участки для временного использования Консорциумом во время строительства, Консорциум будет нести ответственность за временное использование и восстановление всех земельных участков, необходимых за пределами полосы отвода для временного использования. Консорциум будет выбирать земельные участки, которые ему потребуются, и будет отвечать за согласование условий временного использования земли с землевладельцами. Предполагается, что Консорциум отдаст предпочтение аренде государственных земель, а не частной собственности, но выбор может зависеть и от других критериев. В любом случае договоренности между Консорциумом и владельцем должны быть зафиксированы в письменном виде, а земли должны быть возвращены в их первоначальное состояние после завершения работ.

## **2.2 Требования политик по вынужденному переселению Кредиторов**

### **2.2.1 ТР №5 ЕБРР: Выкуп земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение**

115. Проект должен отвечать требованиям, предъявляемым к выкупу земель, вынужденному переселению и экономическому перемещению, изложенным в Экологической и Социальной Политике ЕБРР (2014 г.) и в требованиях к реализации проектов (ТРП), в частности в требовании № 5 ЕБРР (Выкуп земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение).

116. Требования ЕБРР в отношении выкупа земель и переселения, применимые к данному Проекту, можно резюмировать следующим образом:

- Не допускать и сводить к минимуму вынужденное переселение
  - не допускать или, если это неизбежно, сводить к минимуму вынужденное переселение посредством рассмотрения альтернативных вариантов содержания проекта; следует тщательно планировать и осуществлять меры по смягчению негативных последствий для перемещаемых лиц и сообществ.
- Проведение консультаций
  - вовлекать затрагиваемых проектом мужчин и женщин, в том числе население территории реализации проекта. Это будет способствовать их привлечению к изначальному и осознанному участию в процессе принятия решений, связанных с переселением.
  - Затронутым проектом лицам предоставить возможность участвовать в переговорах о квалификационных критериях для получения компенсаций, компенсационных пакетах, критериях их предоставления, помощи при переселении, приемлемости предлагаемых для переселения районов и предлагаемых сроках. Проведение консультаций должно продолжаться в ходе осуществления, мониторинга и оценки компенсационных выплат и переселения.
  - Необходимо принимать во внимание интересы лиц или групп населения, которые потенциально могут оказаться в неблагоприятном или уязвимом положении. В частности, необходимо принять меры для того, чтобы интересы уязвимых групп населения в ходе переселения не были ущемлены, они должны быть полностью информированы и знать свои права, а также иметь равные возможности пользоваться возникающими в результате переселения возможностями и выгодами.



- Социально-экономическая оценка и перепись населения
  - провести оценку первичной социально-экономической ситуации людей, затрагиваемых проектом, включая воздействия, связанные с выкупом земель и ограничениями на землепользование. Эта оценка поможет выявить воздействия в рамках социального контекста проекта и потребности и права затрагиваемых людей, а также разработать соответствующие меры для сведения к минимуму и смягчению воздействия переселения.
  - провести подробную перепись для i) выявления лиц, которые будут переселены в результате проекта; ii) определения имеющих право на компенсацию и помощь, и iii) составление реестра затрагиваемых земель и имущества. В ходе переписи должны приниматься во внимание интересы лиц, сезонно пользующихся ресурсами, которые могут отсутствовать в районе реализации проекта во время проведения переписи.
- Компенсации для перемещенных лиц
  - смягчить неблагоприятные социально-экономические последствия выкупа земли или ограничения на пользование землей и доступ к ней затрагиваемых лиц путем: i) предоставления компенсации за утрату активов по полной стоимости замещения до вступления во владение выкупленными активами; и ii) обеспечения переселения при надлежащем раскрытии информации, проведении консультаций и информированном участии затрагиваемых лиц.
  - восстановить или, где это возможно, улучшить условия и уровень жизни перемещенных лиц, включая тех, кто не имеет юридически признанных прав или притязаний на землю (находящихся в районе воздействия проекта, на момент наступления даты отсечения), и поддерживать их в течение переходного периода.
  - принимать специальные меры для оказания помощи малообеспеченным и уязвимым лицам или группам (находящихся в районе воздействия проекта, на момент наступления даты отсечения), которые могут быть подвергнуты большим негативным эффектам переселения, чем другие, и которые могут быть ограничены в своей способности отстаивать свои права или воспользоваться помощью и преимуществами Проекта.
- Механизм подачи и рассмотрения жалоб
  - В кратчайшие возможные в процессе переселения создать эффективный механизм подачи и рассмотрения жалоб для получения и своевременного рассмотрения конкретных вопросов по поводу компенсации и переселения, которые поднимаются перемещенными лицами и (или) местным населением. Он включает в себя механизм, предназначенный для беспристрастного разрешения споров.
- Механизм переселения и восстановления хозяйственного уклада
  - Разработка рамочного документа по переселению и восстановлению средств к существованию, который описывает общие принципы, процедуры и системы компенсаций.
- Мониторинг
  - Мониторинг осуществления процесса переселения и восстановления хозяйственного уклада должен проходить с участием таких заинтересованных сторон, как затрагиваемые группы населения.

- Доклад о завершении следует готовить после завершения всех элементов процесса, в том числе после окончания любых инициатив в области развития. В докладе могут быть обозначены дальнейшие мероприятия, которые необходимо совершить для закрытия обязательств по переселению, компенсации, восстановлению, средств к существованию и развитию.
- Обязанности частного сектора при переселении, проводимом государством
  - Могут иметь место случаи, когда за выкуп земли и переселение отвечает государство, в котором реализуется проект. В таких случаях клиент обязан взаимодействовать с полномочным государственным ведомством, насколько это допускает данное ведомство, для достижения результатов, соответствующих требованиям к реализации проектов ЕБРР. К тому же, когда возможности государства ограничены, клиент обязан играть активную роль в планировании, осуществлении и мониторинге переселения. Клиент обязан разработать план (или механизм), который – вместе с документами, подготовленными полномочным государственным ведомством – будет соответствовать положениям ТР №5 ЕБРР. Клиенту потребуются включить в свой план: i) описание компенсаций, причитающихся перемещаемым лицам согласно действующим законам и нормам; ii) предлагаемые меры для устранения всех несоответствий между такими компенсациями и положениями ТР №5, ЕБРР и iii) обязанности государственного ведомства и (или) клиента по финансированию и осуществлению необходимых мероприятий.

## **2.2.2 СД 5 МФК: Выкуп земельных участков и вынужденное переселение**

117. Стандарт деятельности 5 (СД5) Международной Финансовой Корпорации (МФК) (2012) является основным стандартом, связанным с выкупом земли и переселением. Речь идет об управлении физическим перемещением (т. е. переселением или потерей жилья) и экономическим перемещением (т. е. утратой активов или доступа к активам, что приводит к потере источников дохода или средств к существованию) в результате выкупа земли для проекта.

118. Цели СД5 МФК:

- Исключение или, если таковое невозможно, сведение перемещения населения и экономического вытеснения к минимуму путем рассмотрения альтернативных вариантов реализации проекта.
- Недопущение насильственных выселений.
- Предупреждение и исключение или, если таковое невозможно, сведение к минимуму негативных социальных и экономических последствий выкупа земельных участков или введения ограничений на землепользование путем (i) предоставления компенсации за утрату имущества по стоимости замещения; и (ii) обеспечения условий, при которых действия по переселению сопровождаются надлежащим раскрытием информации, проведением консультаций и обеспечением осознанного участия затронутых лиц и сообществ.
- Улучшение или восстановление источников средств к существованию и повышение уровня жизни вытесненных лиц.
- Улучшение жилищных условий физически перемещенных лиц путем предоставления им адекватного жилья с правовой гарантией владения в местах нового обустройства.

119. Требования СД5 включают следующие положения:

- Инициатор проекта определяет лиц, которые будут перемещены, и устанавливает предельную дату для установления права на компенсацию;
- Инициатор проекта предлагает компенсации в виде земельных участков в случаях, где это возможно, когда средства к существованию перемещаемых лиц зависят от земельных ресурсов, или где земля является коллективной собственностью;
- Приоритет отдается достижению соглашения путем переговоров, чтобы избежать принудительного переселения людей;
- Компаниям частного сектора необходимо "ликвидировать разрыв" между национальными правовыми требованиями и требованиями Стандарта деятельности 5, когда это необходимо;
- Подготовка ПП, в котором будет описан процесс управления перемещением в соответствии требованиями СД5.

120. СД 5 далее устанавливает требование, чтобы ставки компенсации были прозрачными и согласованными в рамках проекта и устанавливались с участием затрагиваемых лиц. Инициаторы проектов должны, в соответствии СД5, предлагать перемещенным лицам компенсацию за утрату имущества по полной восстановительной стоимости и другую помощь, чтобы помочь им улучшить или, по крайней мере, восстановить свой уровень жизни или средства к существованию.

121. В случае физического перемещения, СД5 требует, чтобы инициаторы проекта предлагали на выбор имущество, имеющее равную или более высокую стоимость, эквивалентные или лучшие характеристики, а также преимущества местоположения и гарантии владения или денежную компенсацию по полной восстановительной стоимости, когда это уместно.

122. Клиент должен предоставить лицам, экономическое положение которых было нарушено, компенсацию за потерю имущества или доступа к имуществу в размере полной стоимости замещения.

- В случаях, когда выкуп земли или ограничение прав землепользования затрагивает коммерческие структуры, владельцам бизнеса, оказавшимся в зоне воздействия проекта, выплачивается компенсация в размере стоимости восстановления коммерческой деятельности в другом месте, потерянной чистой прибыли за переходный период и расходов на перемещение и сборку установок, механизмов и другого оборудования.
- В случаях, когда затронутые лица имеют законные права или притязания на землю, признанные или признаваемые по национальному законодательству, им предоставляется в качестве замены новое имущество (например, сельскохозяйственные или коммерческие площади) равной или более высокой стоимости либо денежная, либо денежная компенсация в размере полной стоимости замещения, где это целесообразно.
- Лицам, чье экономическое положение было нарушено и не имеющим юридически признаваемых притязаний на землю, предоставляется компенсация за утраченное ими неземельное имущество (такие как посевы, ирригационная инфраструктура и другие виды благоустройства земли) в размере полной стоимости замещения. От клиента не требуется выплата компенсации или оказание помощи самовольным поселенцам, вторгающимся в зону выделенной под проект территории после даты истечения срока действия права на компенсацию.
- Предоставление дополнительной адресной помощи (например, кредитования, обучения, или вакансии), и возможности по улучшению или, как минимум, восстановления их потенциала получения доходов, уровня производства и

уровня жизни в экономически перемещенных лиц, чьи средства к существованию или уровень доходов оказывают неблагоприятное влияние; и

- Оказывать поддержку экономически перемещенным лицам в переходный период, по мере необходимости, на основе разумной оценки времени, необходимого для восстановления их возможностей получения дохода, уровня производства и уровня жизни.

123. PS5 требует от инициаторов проекта выявлять, анализировать и соблюдать все национальные законодательные требования, применимые к выкупу земли и вынужденному переселению.

### **2.3 Сравнение требований Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требований законодательства Республики Казахстан и действия, необходимые для устранения пробелов**

124. Требования Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требования законодательства Республики Казахстан содержат ряд различий. В частности, политики Кредиторов не рассматривают отсутствие формализованных прав на землю как препятствие к получению компенсации за объекты, расположенные на изымаемых земельных участках, а также предусматривает дополнительную поддержку уязвимым группам населения. Кроме того, требования политик Кредиторов особо акцентируют внимание на необходимости улучшения хозяйственного уклада и уровня жизни представителей уязвимых групп населения, в то время как национальное законодательство не включает таких условий. Национальное законодательство предусматривает расчет компенсаций исходя из рыночной стоимости земли. Требования политик Кредиторов в отношении компенсации предусматривают расчет полной стоимости возмещения утраченных активов.

125. Основные различия между требованиями политик Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требований законодательства Республики Казахстан изложены в Таблице 1 ниже.

*Таблица 1. Сравнение требований политик Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требований законодательства/сложившиеся практики в Республике Казахстан*

<b>Практика выкупа земель в РК</b>	<b>Политика ЕБРР по переселению</b>
Компенсация за земельные участки (без учета убытков), находящиеся в частной собственности, основана на рыночной стоимости	Компенсация за земельные участки, находящиеся в частной собственности по полной стоимости затрат на переселение. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> (i) В соответствии с Требованием ЕБРР к реализации проектов №5, стоимость замещения рассчитывается как рыночная стоимость такого имущества, включая накладные расходы, связанные с восстановлением такого имущества. Расчет стоимости замещения осложняется потенциальными различиями качества земель, различиями требований лиц, предъявляющих права на пользование землями и разного уровня развития земельного рынка в странах операций. Поэтому клиентам (банка) следует выявлять и консультироваться со всеми лицами и группами населения, которые подвергнутся перемещению в результате приобретения земли, а также сообществами, которые примут подлежащих переселению лиц, для получения достоверной информации о правах на землю, правах требования на нее и видах ее использования. Применяемый метод оценки должен быть отражен в соответствующем Плана переселения и/или Плана восстановления средств к существованию. Там, где земельные рынки все еще находятся на этапе формирования, клиентам следует стремиться к проведению оценки независимыми специалистами, занимающимися вопросами оценки (либо, в случае отсутствия профессиональных оценщиков, прибегать к услугам других специалистов, обладающих опытом, приемлемым для ЕБРР и Клиента). (Экологическая и социальная политика ЕБРР, Требование к реализации проектов №5, пункт 5, сноска 7, стр 30. В английской версии: EBRD PR5, пункт 5, сноска 7, страница 29).

(ii) В соответствии с Руководящим указанием МФК 5, стоимость замещения определяется как рыночная стоимость активов плюс транзакционные издержки. При применении этого метода оценки амортизация

Практика выкупа земель в РК	Политика ЕБРР по переселению
Компенсация за земельный участок предусмотрена только для правомочных собственников или арендаторов земель, которые выкупили у государства право на собственность или аренду. Незарегистрированным пользователям дается срок в 1 год для регистрации соответствующих прав.	Хотя некоторые люди не имеют прав на землю, которую они занимают, политика Кредиторов требует, чтобы земельные активы были сохранены, заменены или компенсированы; переезд происходит с гарантией владения недвижимостью; и потерянные средства к существованию будут восстановлены.
Восстановление средств к существованию и уровня жизни не предусматривается. Нет положений по обеспечении помощи при переселении и выявления возможностей получения выгоды ЗПЛ от Проекта.	Восстановление средств к существованию и уровня жизни ЗПЛ необходимо обеспечить вне зависимости от права собственности или правового статуса. Физически перемещаемым лицами (вне зависимости от их права собственности на землю) предоставляется: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Помощь по переселению, гарантированное владение землей, на которую происходит переселение, улучшение жилищных условий в местах переселения с сопоставимым к прежнему доступом к занятости, социальной инфраструктуре и услугам;</li> <li>• Предоставление поддержки в переходный период и помощь в развитии: освоении земель, предоставление кредитов, (пере)обучение, трудоустройство, а также</li> <li>• Возможность получения выгод от проекта.</li> </ul>
Не предусмотрена поддержка экономически перемещаемых лиц, за исключением компенсации за изъятую собственность и потерю дохода от утраченного бизнеса (включая будущие убытки).	Перемещаемым экономическим лицам предоставляются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• помощь (например, доступ к кредитам, обучению, трудоустройству);</li> <li>• возможности для получения выгод от проекта;</li> <li>• компенсации за (i) расходы на восстановление экономической деятельности в другом месте; (ii) чистая прибыль, утраченная в течение переходного периода; и (iii) расходы на перемещение и повторную установку завода, механизмов, другого оборудования.</li> </ul>
Отсутствуют требования о необходимости проведения социологических и социально-экономических исследований.	Необходимо провести социально-экономические и социологические исследования для выявления всех ЗПЛ и оценки социально-экономических воздействий на них.

конструкций и активов не должна приниматься во внимание. Рыночная стоимость определяется как стоимость, необходимая для того, чтобы позволить Затронутым сообществам и лицам заменить утраченные активы активами аналогичной стоимости. Метод оценки для определения стоимости замещения должен быть задокументирован и включен в применимые планы переселения и / или восстановления средств к существованию. (Руководство МФК 5: Приобретение земли и вынужденное переселение, сноска 4, стр. 3).

<b>Практика выкупа земель в РК</b>	<b>Политика ЕБРР по переселению</b>
Ограниченные требования к выявлению и оказанию особой поддержки уязвимым группам населения. Социальные пособия предоставляются семьям за чертой бедности, многодетным семьям с 4 и более детьми в возрасте до 18 лет, семьям с членами— инвалидами.	Необходимо выявление уязвимых групп населения и разработка целевых мер для предотвращения непропорциональных последствия негативных воздействий и обеспечения равных возможностей по получению выгод от проекта и возможностей дальнейшего развития.
Отсутствуют требования по подготовке и утверждению ПП и требования к проведению консультаций с ЗПЛ.	Необходимы подготовка, утверждение, обнародование и мониторинг выполнения ПП и переселению, который должен быть разработан на основе консультаций с ЗПЛ и оценки социально-экономических воздействий.
Выкуп земель может проводиться без вовлечения третьих сторон в процесс переговоров. В случае, если соглашение не может быть достигнуто, то принудительное изъятие может быть проведено через суд.	Приоритетным является выкуп земель с помощью достижения согласия в ходе переговоров, при этом стоимость компенсации и стоимость полного возмещения, а также проведение содержательных консультаций с ЗПЛ должны подтверждаться третьей независимой стороной.
Нет требований для создания и работы механизма рассмотрения жалоб на уровне проекта.	Требуется создания механизма рассмотрения жалоб для своевременного получения и решения конкретных проблем, связанных с компенсацией и переселением, которые возникают у перемещенных лиц.

## **2.4 Рамочная политика по переселению и определение перемещаемых лиц для Проекта**

### **2.4.1 Перемещаемые лица**

126. Следующие категории ЗПЛ будут иметь права и смогут получить компенсации в соответствии с настоящими РДВЗП, как будет определено в Плане Переселения для Проекта международного аэропорта Алматы:

- i. Все ЗПЛ, утрачивающие земли, как имеющие право подтвержденное либо подтверждаемое право собственности, так и не имеющие таковых;
- ii. Арендаторы земель (как зарегистрированные, так и нет);
- iii. Владельцы строений, урожаев, насаждений и других объектов, расположенных на выкупаемых земельных участках;
- iv. ЗПЛ теряющие бизнес, доход, заработную плату.

127. В случае воздействия на незарегистрированных землепользователей, Правительство РК / МИИР, через Государственную корпорацию «Правительство для граждан», окажут содействие с регистрации/актуализации своих прав с тем, чтобы в соответствии с требованиями законодательства РК обеспечить возможность выплаты им компенсаций со стороны Правительства РК / МИИР. Для оценки неземельных активов/строений землепользователей будут использоваться единые критерии, независимо от того, какими правами на землю обладают их владельцы.

### **2.4.2 Права на компенсацию и поддержку**

128. Компенсации и иные права должны обеспечить перемещаемым лицам возможность поддерживать или улучшить хозяйственный уклад и уровень жизни. Правомочность получения прав на компенсацию и поддержку можно подтвердить до даты, которая будет установлена Правительством РК; как правило, это дата (даты) выпуска Акимом (Акиматами) постановления (постановлений) о выкупе земель для государственных нужд. Ниже в Таблице 2 приведены права общего характера для различных категорий ЗПЛ в зависимости от воздействий, оказываемых на них Проектом. Если для проекта будут задействованы требования ТР5 / СД5, ожидается, что ПП будет содержать компенсационные и реабилитационные меры, которые позволят достичь цели политики Кредиторов и учитывать специфические условия затронутых домохозяйств.

*Таблица 2. Матрица прав на компенсации*

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
<b>Постоянная утрата</b>			
Земли сельскохозяйственного назначения	Посевные / обрабатываемые земли, пастбища	Собственники	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставление земельного участка равной стоимости; или</li> <li>• Денежная компенсация за изымаемый участок, рассчитанная исходя из полного возмещения, без вычета налогов, затрат на проведение сделки, регистрационных сборов, затрат на оформление и других применимых выплат.</li> </ul>
		Арендаторы: долгосрочная/ краткосрочная аренда	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставление другого земельного участка равной продуктивности в аренду на аналогичных условиях;</li> <li>• При отсутствии земельного участка – предоставление компенсации в соответствии с условиями контракта на аренду.</li> </ul>
		Неформальные пользователи (в случае наличия)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Аренда участка на государственной земле; или</li> <li>• Если арендованный участок не может быть предоставлен, единовременное пособие на самостоятельное перемещение, в размере минимальной заработной платы за 12 месяцев;</li> <li>• Содействие в восстановлении, при необходимости (например, содействие в устройстве на работу, обучение)</li> </ul>
Земли жилого и коммерческого назначения		Собственники	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставление земельного участка равной стоимости; или</li> <li>• Денежная компенсация за изымаемый участок, рассчитанная исходя из полного возмещения, без вычета налогов, затрат на проведение сделки, регистрационных сборов, затрат на оформление и других применимых выплат.</li> </ul>
		Арендаторы: долгосрочная/ краткосрочная аренда	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставление другого земельного участка равной продуктивности в аренду на аналогичных условиях;</li> <li>• При отсутствии земельного участка – предоставление компенсации в соответствии с условиями контракта на аренду</li> </ul>
		Неформальные пользователи (в случае наличия)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставление в аренду участка на государственной земле (без взимания платы за налоги, сделку, регистрацию и легализацию земли);</li> <li>• Содействие в восстановлении, при необходимости (например, содействие в устройстве на работу, обучение)</li> </ul>

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
Строения и сооружения	Жилые дома и коммерческие здания	Владельцы капитальных строений (включая неформальных пользователей)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предоставление жилья/строения (по желанию собственника): в случае, если стоимость замещающего жилья/строения ниже стоимости утраченного, разница выплачивается в денежном выражении; либо</li> <li>Денежная компенсация в размере полного возмещения стоимости утраченных строений и иных активов на момент выкупа, независимо от правового статуса землепользователей (без вычета амортизации, налогов и других операционных затрат). Компенсация включает стоимость коммуникаций (подключение к водоснабжению и другим коммуникациям);</li> <li>При отсутствии жилья/строения, которое может быть использовано незамедлительно – стоимость аренды не менее 3 месяцев, либо больше, если период аренды превышает 3 месяца</li> </ul>
	Временные строения (например, киоски, строения для скота и т.д. )	Владельцы временных/перемещаемых строений, включая неформальных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> <li>Участок, официально выделенный для перемещения таких строений, а также, при необходимости, обеспечение доступа к дороге</li> </ul>
Сельскохозяйственные культуры	Сельскохозяйственные культуры	Все перемещаемые лица, включая неформальных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> <li>Полное денежное возмещение по полной рыночной стоимости в размере урожая за 1 год</li> </ul>
Деревья	Деревья	Все перемещаемые лица, включая неформальных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> <li>Денежное возмещение, позволяющее восстановить получаемый доход. Компенсация утраты плодовых деревьев учитывает их возраст и рассчитывается исходя из рыночной стоимости валового сбора за 1 год, умноженной на количество лет, необходимых для выращивания дерева аналогичной продуктивности, с добавлением стоимости покупки посадочного материала и предметов ухода. Компенсация деревьев, имеющих ценность как древесины, рассчитывается исходя из стоимости сухого объема древесины.</li> </ul>
Бизнес, занятость	Постоянная или временная утрата бизнеса/занятости	Владельцы бизнеса (включая тех, кто не имеет формальных прав на земельные участки) и зависимые наемные работники	<ul style="list-style-type: none"> <li>При постоянной утрате бизнеса – денежная компенсация, равная доходу за один год (упущенная выгода), а также мероприятия по восстановлению уровня жизни;</li> <li>При временной утрате бизнеса – денежная компенсация за период утери дохода (не превышающий одного года);</li> <li>При постоянной утрате рабочего места - денежная компенсация в размере 12 официальных месячных зарплат (при отсутствии официальной заработной платы – расчет на основе минимальной заработной платы в РК);</li> <li>При временной утрате рабочего места – денежная компенсация в размере заработной платы за период вынужденного перерыва (при отсутствии официальной заработной платы – расчет на основе минимальной заработной платы в РК);</li> <li>Примечание: согласно Трудовому кодексу РК,</li> </ul>



Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
			выплаты работникам, чьи интересы затрагиваются, будут осуществляться через работодателей.
Физическое перемещение	Транспортные расходы и расходы переходного периода	Все лица, подвергаемые физическому перемещению	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Пособие на переезд, достаточное для покрытия расходов на транспортировку; и</li> <li>• Пособие по перемещению, равное месячной аренде жилого помещения умноженное (как и для земельных участков и строений) на количество месяцев, необходимых для строительства и переезда в новое жилье/помещение;</li> <li>• Пособие на покрытие расходов домохозяйства в течение переходного периода.</li> </ul>
Арендаторы строений		Арендаторы, имеющие действующий контракт на аренду	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выплата за утрату аренды в соответствии с условиями действующего договора, но не менее чем стоимость аренды за 3 месяца. Возмещение оплаченной, не использованной аренды.</li> </ul>
Земли общего пользования			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Реконструкция или замена объектов, на которых оказано воздействие, до уровня восстановления их функций до начала реализации Проекта</li> </ul>
Сервитут		Владельцы земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Денежное возмещение стоимости земельных участков/объектов согласно требованиям данной матрицы, без взимания налогов, стоимости регистрации, стоимости транзакций и других сопряженных платежей.</li> </ul>
Уязвимые группы населения		Домохозяйства за чертой бедности Домохозяйства с 4 и более детьми в возрасте до 18 лет Домохозяйства с членами семьи – инвалидами Лица пожилого возраста при отсутствии поддержки более молодых членов семьи	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Пособие в размере 3 месячных минимальных заработных плат;</li> <li>• Включение в государственную программу социальной защиты, если еще не включены;</li> <li>• Для работоспособных представителей – приоритет при закрытии местных вакансий</li> </ul>

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
Сильное воздействие	Любое домохозяйство, чьи средства к существованию не могут быть восстановлены с помощью мер денежной компенсации, потребует принятия дальнейших мер, специально предназначенных для восстановления их средств к существованию	Все домохозяйства, подвергаемые воздействию Проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Пособие в размере валового дохода за один год, получаемого с изымаемого участка/объекта собственности (в случае отсутствия данных о получаемом доходе, расчет должен базироваться на минимальной заработной плате в РК за 12 месяцев) либо замена участка на аналогичных (если имеются);</li> <li>Включение в государственную программу социальной помощи (если не включен и применимо);</li> <li>Приоритет при закрытии местных вакансий</li> </ul>
<b>Временная утрата</b>			
Земли, необходимые для строительных участков, карьеров грунта	Согласование между собственников и консорциумом	Владельцы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Консорциум выплачивает денежную компенсацию в размере местных тарифов на аренду в соответствии со сроком аренды, а также потери дохода/урожайности, если таковые имеются, за период временного использования, аналогично компенсациям, предоставляемым за полную потерю урожая, дохода и т.д.</li> <li>Восстановление земельных участков до первоначального состояния;</li> <li>Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов.</li> </ul>
		Арендаторы (долгосрочная/краткосрочная аренда)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Консорциум выплачивает денежную компенсацию в размере местных тарифов на аренду в соответствии со сроком аренды, а также потери дохода/урожайности, если таковые имеются, за период временного использования, аналогично компенсациям, предоставляемым за полную потерю урожая, дохода и т.д.</li> <li>Восстановление земельных участков до первоначального состояния;</li> <li>Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов.</li> </ul>
		Государственные земли (постоянное использование)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Восстановление земельных участков до первоначального состояния;</li> <li>Мероприятия по охране окружающей среды;</li> <li>Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов</li> </ul>
Сервитут или другие ограничения (может быть необходимо для подземных газопроводов, коммуникаций, линий электропередач и т.д.)		Владельцы и пользователи земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>Подписание договора о сервитуте, определяющего условия доступа к земельным участкам;</li> <li>Денежная компенсация в соответствии с условиями договора;</li> <li>Если необходимость предоставления сервитута ограничивает либо исключает возможность использования земель по прежнему назначению, участок будет полностью выкуплен или взят в аренду на условия полного возмещения; либо будет предоставлен равноценный участок сравнимой стоимости.</li> </ul>

129. Права и компенсации, обозначенные в матрице, более детально излагаются ниже:

- а. Воздействия на сельскохозяйственные земли.** Домашние хозяйства, имеющие право собственности, получают компенсацию в размере полной стоимости замещения путем: (i) выплаты денежной компенсации в размере полной рыночной стоимости земельного участка (включая справедливую рыночную стоимость, расходы на оформление, накопленную стоимость, расходы переходного периода, расходы на восстановление хозяйственной деятельности и прочие сопряженные расходы); либо (ii) безвозмездного предоставления равноценного по стоимости земельного участка взамен утраченного. Выплаты сопутствующих налогов и сборов будут Правительством РК, либо соответствующим его представителем. Компенсации также подлежат затраты, с учетом инфляции, понесенные землевладельцем для разработки участка, поддержания его функциональности, выполнения защитных мероприятий и мероприятий по улучшению плодородных свойств почвы, а также компенсация будет включать убытки, которые землевладелец несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами.

Арендаторам земель государственного фонда (долгосрочная / краткосрочная аренда) будет предоставлен в аренду альтернативный участок для продолжения деятельности. Если земля недоступна, будет рассмотрена возможность предоставления компенсации, отражающей условия аренды и воздействия. ПП должен учитывать действия, необходимые для такого перемещения, включая проверку правоустанавливающих документов.

Неформальные землепользователи не получают компенсацию за саму землю, однако им будет предоставлена возможность аренды земельного участка или получения единовременного пособия в размере минимальной заработной платы за 12 месяцев. Кроме того, им будет предоставлено содействие в восстановлении условий жизни, включая помощь в трудоустройстве, обучении и т. д.

- б. Воздействия на оставшиеся сельскохозяйственные земли.** Оставшиеся части отчужденных земель, которые становятся непригодными для использования, будут отнесены к категории утраченных земель и за них будет предоставлена компенсация, как указано выше, по желанию ЗПЛ.

Основным критерием определения непригодности оставшихся земель (пашни или пастбища) для использования по прежнему назначению является их экономическая нецелесообразность, оцениваемая по следующим критериям: а) небольшая площадь остаточного участка; б) затрудненный доступ (необходимость перегона сельскохозяйственной техники/скота на значительное расстояние с пересечением автодорогу); в) большие затраты на обработку участка и незначительная прибыль, которая может быть в дальнейшем получена от его использования. Возможность использования остаточных земель будет определена при участии независимым оценщиком в консультации с владельцем либо долгосрочным арендатором земель.

Кроме того, перемещаемые лица имеют право выбора альтернативного участка, а также изменения назначения оставшегося участка, например, перевести земли из категории сельскохозяйственного назначения в коммерческие земли. Также перемещаемые лица имеют право получить

информацию о возможностях реорганизации деятельности, либо обмена с соседними участками в целях увеличения экономической целесообразности использования земель. Консорциум в содействии с Правительством РК / МИИР, в координации с соответствующим НПЦЗем окажут содействие тем перемещаемым лицам, которые выберут такую возможность.

Налоги, выплаты и/или оплата регистрационных услуг будут выплачены Правительством РК или соответствующим его представителем.

- с. Жилые/коммерческие земли.** Домохозяйства и юридические лица, которые будут затронуты Проектом, имеют права на компенсацию в размере полного возмещения в следующих формах: (i) в форме земли или земельного участка с равнозначными характеристиками и согласованного с владельцем; либо (ii) в форме денежной компенсации в размере полной рыночной стоимости участка, без учета амортизации и стоимости транзакций (включая справедливую рыночную стоимость, расходы на оформление, накопленную стоимость, расходы переходного периода, расходы на восстановление домохозяйства и прочие сопряженные расходы).

Арендаторам земель государственного фонда (долгосрочная / краткосрочная аренда) будет предоставлен в аренду альтернативный участок для продолжения деятельности. Если земля недоступна, будет рассмотрена возможность предоставления компенсации, отражающей условия аренды и воздействия. ПП должен учитывать действия, необходимые для такого перемещения, включая проверку правоустанавливающих документов.

Неформальные землепользователи не получают компенсацию за саму землю, однако им будет предоставлена возможность аренды земельного участка. Кроме того, им будет предоставлено содействие в восстановлении условий жизни, включая помощь в трудоустройстве, обучении и т. д.

- d. Строения и сооружения.** Владельцы, включая неформальных пользователей, будут компенсированы по стоимости полного возмещения, без учета амортизации, возможности вторичного использования материалов и регистрационных расходов вне зависимости от статуса строений и сооружений. Потеря подключений к муниципальным сетям (водоснабжение, газоснабжение и т.д.) также включается в стоимость компенсаций. В качестве альтернативы, возможность обмена дома на другой будет рассмотрена по предпочтению владельца (если дом предоставленный взамен имеет более низкую стоимость, дополнительная денежная компенсация будет предоставлена в размере разницы). Кроме того, если немедленный переезд / хранение недоступно, будет предоставлено пособие на аренду жилья / хранилища, покрывающее арендную плату не менее чем за 3 месяца (или более, если период аренды более длительный).

Частичный или полный ущерб ирригационным системам, дренирующим системам или противоэрозионным сооружениям будет рассчитан исходя из стоимости сооружения новых аналогичных систем, либо стоимости восстановления поврежденных участков, включая стоимость изыскательских и проектных работ.

Арендаторам с действующим договором аренды будет предоставлено пособие на аренду в соответствии с условиями договора аренды, но не меньше стоимости аренды за 3 месяца. Неиспользованная часть арендной платы, уплаченной заранее, будет возвращена.

Владельцам / пользователям временных / передвижных сооружений (таких как киоски и т. д.) будет предоставлен утвержденный участок для перемещения конструкции с соответствующими разрешениями и доступом к дороге, если это требуется.

- е. Сельскохозяйственные культуры.** Постоянные посевы на выкупаемых землях будут компенсироваться по рыночным ставкам в размере утраты годового валовой стоимости. Потери будут компенсироваться как землевладельцам, так и арендаторам, в зависимости от принятого между ними подхода распределения прибыли.
- ф. Деревья.** Утрата деревьев, высаженных частными землепользователями, будет компенсирована в денежном выражении в зависимости от дохода, получаемого от использования деревьев. Экономическая стоимость плодовых деревьев будет рассчитываться исходя из возрастной категории и выражаться в валовом годовом доходе, умноженном на количество лет, необходимых для выращивания дерева до достижения аналогичной продуктивности. Денежная компенсация также включает стоимость посадочного материала и предметов ухода. Компенсация деревьев, имеющих ценность как древесины, рассчитывается исходя из стоимости древесины в пересчете на сухой объем.
- г. Бизнес.** При постоянной утрате бизнеса будет выплачена денежная компенсация, равная доходу за один год (упущенная выгода) и осуществлены мероприятия по восстановлению уровня жизни (например владельцу может быть оказано содействие в переезде на новое место для возобновления деятельности и т.д.). Если приостановление деятельности временное – ЗПЛ получит денежную компенсацию за период утери дохода (не превышающий одного года). Доход определяется на основе налоговых деклараций, либо, в случае их отсутствия, исходя из официальной месячной заработной платы, и с учетом средств, которые работодатель в соответствии с Трудовым кодексом должен выплатить наемным работникам и/или требованиями данной матрицы. Убытки, понесенные владельцем в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, и расходы, связанные с развитием бизнеса, также будут учитываться.
- h. Наемные работники.** Работникам, которые в результате перемещения утратят рабочие места, будет выплачена компенсация за утрату рабочего места/расторжение трудового договора в связи с постоянным прекращением деятельности работодателя, в размере средней задекларированной заработной платы за 12 месяцев (при отсутствии декларации, размер месячной минимальной заработной платы РК будет использован).

Работникам, которые в результате перемещения временно утратят рабочие места, будет выплачена компенсация за приостановление трудоустройства, в размере средней задекларированной заработной платы за период приостановления деятельности но не более чем за 12 месяцев (при отсутствии декларации, размер месячной минимальной заработной платы РК будет использован).

- i. Пособие по переселению и на переходный период.** Семьи/владельцы строений, вынужденные переселиться, получают (i) дополнительное пособие для транспортировки своих сооружений, товаров и предметов личного пользования на новое место, (ii) пособие на аренду жилья на 3 месяца в случае необходимости, и (iii) дополнительное пособие для покрытия своих бытовых расходов в течение переходного периода. Переходное пособие

будет рассчитываться на основе официальной минимальной заработной платы умноженной на количество месяцев, необходимых для обустройства и переезда на новое место.

- j. Земли общего пользования и муниципальные сети будут полностью замещены**, либо восстановлены до уровня восстановления их функций до начала проекта.
- к. Уязвимые домохозяйства** получают единовременную денежную компенсацию, в размере официальной ежемесячной минимальной заработной платы за 3 месяца, и будут включены в действующие программы по оказанию социальной помощи (например, адресная социальная помощь и государственные социальные пособия), если еще не зарегистрированы. Трудоспособные (и квалифицированные, после обучения, если это необходимо) члены уязвимых домохозяйств получают приоритет в проектных работах. Будут приняты меры для обеспечения того, чтобы их уязвимость не оказывала дополнительного влияния на процесс переселения. Меры по смягчению будут зависеть от конкретной ситуации.
- l. Подверженные Сильному воздействию** получают дополнительную компенсацию в размере годового чистового дохода, получаемой от земли/иной собственности (в случае отсутствия официальных данных о получаемом доходе, расчет будет основан на минимальной заработной плате за 12 месяцев). Также будет предоставлена помощь в виде включения в программы государственной социальной поддержки (если применимо), и включение в программы получения квалификации / переподготовки, в партнерстве с НПО и партнерами по развитию. Также этим лицам будет отдаваться приоритет в трудоустройстве на рабочие места в районе их проживания.
- m. Временные воздействия.** В случае временного изъятия земель, размер компенсаций будет определяться на основе коммерческих арендных ставок на период использования, с учетом потерь доходов/посевов/структур, если таковые имеются, в соответствии с правами, обозначенными выше. Кроме того, после использования земли будут приведены в первоначальное состояние.

130. В случае непредвиденных неблагоприятных последствий, связанных с реализацией проекта, Правительство РК / МИИР / соответствующие акиматы, примут меры в соответствии с целями настоящего РДВЗП по восстановлению социально-экономических условий и уровня жизни затронутых лиц. Правительство РК / МИИР организует проведение социально-экономических и социальных исследований ЗПЛ и разработает План Переселения, в соответствии с требованиями утвержденными в РДВЗП.

131. В случае назначения денежной компенсации, выплата будет осуществлена на банковский счет по выбору ЗПЛ. Расходы, связанные с переводом средств, и требованиями к документации осуществляются за счет Правительства РК / МИИР.

### **3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1 Процедура Оценки воздействий**

132. Оценка воздействий будет производиться на основании информации о затронутых участках, которая будет получена путем наложения территории воздействия на земельную кадастровую карту, предоставленную со стороны НПЦЗем. Идентификация зарегистрированных землевладельцев / арендаторов, имеющих постоянные права землепользования, землепользования, размеры затрагиваемых участков и доли затрагиваемых земель в общей площади участка будут выполняться на основе данных земельного кадастра. Последствия изъятия земель будут полностью оценены после того, как будет подготовлен план землепользования и границы территории воздействия будут вынесены в натуру. Затрагиваемые собственники/пользователи будут также идентифицированы посредством выездов на места представителей МИИР (или другой организации, делегированной Правительством РК / МИИР) совместно с представителем Консорциума. Информация о перемещаемых лицах будет получена с помощью структурированного опросника по переписи / социально-экономическому исследованию. Вторичная информация о социальных, демографических и жизненных условиях на территории проекта будет собираться в государственных органах и соответствующих акиматах. На основе оценки воздействия и консультаций с перемещаемыми лицами будет подготовлен План Переселения. Примерное содержание Плана Переселения приведено в Приложении 1.

133. Оценка воздействия будет включать следующие процедуры:

- i. Разметка границ ТВ Правительством РК / МИИР в сотрудничестве с соответствующими государственными органами и Консорциумом;
- ii. Инвентаризация и оценка затронутых активов (земли, строений, сельскохозяйственных культур, деревьев, других улучшений) оценщиками вовлеченными МИИР. Для каждого участка дороги будет подготовлена карта, на которой будет указано расположение затрагиваемых сооружений, в целях уточнения владельцев, которые должны иметь право на помощь в ходе реализации Плана Переселения;
- iii. Перепись всех ЗПЛ со стороны МИИР с учетом их социально-экономических характеристик, пола, этнической принадлежности и демографии;
- iv. Параллельно с инвентаризацией имущества независимыми экспертами по оценке будет проведено уточнение стоимости замещения, которое послужит основой для установления ставок компенсации для полного восстановления до пред-проектного уровня.

134. В инвентарную опись затрагиваемых активов будут включены: (i) количество разрушаемых сооружений и информация об их собственниках, с учетом гендерной принадлежности; (ii) виды строительных материалов, из которых выполнены затрагиваемые сооружения; и (iii) другие недвижимые активы, такие, как подключение к коммуникациям, и т.д.

135. Перепись / исследование социально-экономических условий ЗПЛ, выполняемые МИИР, будут включать, но не ограничиваться следующим: (a) описание глав домашних хозяйств в разбивке по возрасту, полу и образованию; (b) члены семьи, трудовые ресурсы и занятость в разбивке по признаку пола; (c) и семейного дохода и его источников по сравнению с прожиточным минимумом; (d) владение зарегистрированными и незарегистрированными активами, такими как земля, урожай и деревья; (e) доступ к социальным услугам, таким как школы, клиники, общественные рынки и места поклонения; (f) доступ к коммуникациям и дорогам; и (g) доступ к общественным ресурсам. Перепись также выявит: (a) потерю потенциальных доходов от малого бизнеса, работающего вдоль дороги; и (b) потенциальное перемещение

работников, занятых в затрагиваемых бизнесах. Кроме того, перепись позволит выявить последствия и риски, возникающие от потерь ЗПЛ, в частности, снижение уровня доходов населения и экономическое перемещение (потеря работы) в затрагиваемых объектах бизнеса. Также будут определены уязвимые и незащищенные домашние хозяйства. Эта информация станет основой для расчета компенсаций и восстановления доходов ЗПЛ. Результаты исследования будут дополнены вторичной социально-экономической информацией о территории реализации проекта имеющейся на уровне населенного пункта / района / области.

### **3.2 Инвентаризация и стоимостная оценка потерь**

136. Независимый лицензированный оценщик(и), привлекаемый для оценки текущей рыночной стоимости земель и сооружений, которые находятся на ТВ, проведет исследование детальных измерений затрагиваемых активов. Для установления базовых ставок компенсации за затронутые земли и сооружения, с тем чтобы обеспечить компенсацию ЗПЛ стоимости полного восстановления, будет определена стоимость восстановления. На основе этой информации и дополнительной информации о необходимых мерах по реабилитации будет подготовлен бюджет компенсации, переселения и реабилитации. Окончательный размер компенсации будет согласован между ЗПЛ и Правительством РК / МИИР (другой организацией, уполномоченной Правительством РК / МИИР). Все компенсационные выплаты, процедуры передачи земли будут освобождены от налогов и административных расходов. Расходы, связанные с подготовкой и внедрением ПП, будет нести Правительство РК / МИИР. Правительство РК / МИИР несут ответственность за обеспечение своевременности платежей.

137. Стоимость, сроки и другие условия выкупа земельного участка для государственных нужд будут согласованы с собственником земельного участка или негосударственным землепользователем. При определении стоимости земельного участка будет учитываться полная стоимость восстановления или стоимость прав на пользование земельным участком, включая активы, обнаруженные на нем в момент прекращения права собственности или землепользования. В стоимости также будут отражены убытки, понесенные землевладельцем или негосударственным землепользователем в момент расторжения договора, и убытки в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами.

138. Стоимость полного восстановления земельного участка будет определяться в соответствии с политиками ЕБРР и МФК по вынужденному переселению, которые требуют оценки стоимости восстановления по текущей рыночной цене (без учета амортизации) и, следовательно, предъявляют более строгие требования, чем предусмотрено законодательством РК. Источниками данных о продуктивности фермерских хозяйств и сельскохозяйственных культурах будут (а) Департамент сельского хозяйства г. Алматы / Алматинской области, (б) Департамент статистики г. Алматы / Алматинской области и (с) отчеты ЗПЛ и другие документы/данные (договоры залога, статистические данные и налоговая информация о фермерских хозяйствах и т.д.). Компенсации за потери урожая вычисляется как средний валовой сбор за предыдущие три года до выкупа. Удельная ставка для каждой культуры будет получена путем вычисления среднего валового урожая с гектара за предыдущие три года, деленного на три. Представители строительных компаний могут получить консультации по средней смете расходов на строительство квадратного метра различных категорий сооружений за последние месяцы. Также будут проведены консультации с соответствующими акиматами по текущим строительным стандартам и ценам.



## **4. КОНСУЛЬТАЦИИ, УЧАСТИЕ И ОБНАРОДОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ**

### **4.1 Консультации**

139. МИИР и Клиент обязуются избегать любых потенциальных воздействий, связанных с экономическим и физическим перемещением, таким образом, на территории воздействия не ожидается проведение выкупа земель и переселения. Однако, если какие-либо воздействия выкупа земель и / или переселения возникнут в результате применения Правил № 504 Комиссией или Правительством РК, и подготовка Плана переселения будет сочтена необходимой, нижеупомянутые подходы в отношении консультаций, участия и раскрытия информации будут соблюдены. Проект будет способствовать активному участию общественности и заинтересованных сторон, что предполагает обмен информацией и принятие решений в процессе подготовки и реализации ПП. Целями консультаций являются: (а) выявить и учесть вопросы и опасения ЗПЛ, связанных с подготовкой и реализацией ПП; (б) определения предпочтений ЗПЛ относительно типа и способа получения компенсации; (с) минимизация опасений ЗПЛ и обеспечение прозрачности деятельности по ПП; и (d) помочь избежать ненужных и дорогостоящих задержек реализации Проекта.

140. В соответствии с политикой ЕБРР и МФК с участием ЗПЛ должны проводиться всесторонние консультации и предоставляться возможности для их участия в планировании и осуществлении процессов по выкупу земель и переселению. Они также должны надлежащим и своевременным образом информироваться об их правах и льготах, результатах процесса планирования, а также о графиках и процедурах осуществления Плана Переселения. Кампания общественной информации и консультаций должна проводиться Правительством РК / МИИР (или другим органом, которому Правительство РК / МИИР делегирует соответствующие полномочия) с участием Консорциума на всех этапах процесса выкупа земель и переселения. Кроме того, Правительство РК / МИИР (или другой орган, которому Правительство РК / МИИР делегирует полномочия) с участием Консорциума должен также организовывать встречи с целью раскрытия информации о ПП и информировать ЗПЛ о процедурах выплаты компенсации и осуществления переселения.

141. Для Проекта международного аэропорта Алматы по крайней мере одна консультация с ЗПЛ будет проведена, как только будет определена территория воздействия. В ходе консультаций будут представлены объем работ, описание временных и постоянных последствий, права ЗПЛ на компенсацию и помощь, процедура рассмотрения жалоб, график деятельности по выкупу земель, роль различных учреждений и другая соответствующая информация. Для обеспечения того, чтобы ЗПЛ и другие ключевые заинтересованные стороны были проинформированы об этих консультациях, график и места проведения консультаций будут объявлены в местных газетах по крайней мере за две недели до начала мероприятия. Также в соответствии с требованиями Земельного кодекса будут направляться индивидуальные уведомления ЗПЛ. Представители НПО также будут приглашены в качестве наблюдателей для обеспечения того, чтобы обсуждения не были сопряжены с давлением, и чтобы ЗПЛ было предоставлено право высказаться. Сотрудники Правительства РК / МИИР (или другой организации, которой Правительство РК / МИИР делегирует полномочия) будут записывать ход обсуждений и подготовят протокол встречи.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Принимая во внимание ограничения COVID-19, проведение «личных» встреч и консультаций с общественностью должно осуществляться строго в соответствии с действующими протоколами для соблюдения требований физического дистанцирования. В то же время, следует поощрять виртуальное участие общественности, в том числе: (i) наличие регулярно обновляемой интернет-страницы, содержащей информацию о проекте и форму комментария; (ii) предоставление телефонного номера сотрудника, который будет доступен для ответа на вопросы и предоставления информации; (iii) отправка уведомления

142. Соответствующие акиматы должны быть проинформированы о Проекте международного аэропорта Алматы, так как их содействие будет необходимо для проведения инвентаризации затрагиваемых активов, переписи / социально-экономического исследования ЗПЛ и исследование детальных измерений. Кроме того, до завершения работы над Планом Переселения и его представления ЕБРР и МФК для одобрения, Правительство РК / МИИР проинформирует ЗПЛ о результатах переписи и подробного исследования, и предпочтения ЗПЛ в отношении компенсации или другой помощи в переселении должны быть учтены. Процессы и механизмы, обеспечивающие активное участие ЗПЛ и других заинтересованных сторон, будут подробно описаны в окончательной версии Плана Переселения, включая дату, список участников и протоколы консультационных совещаний.

#### **4.2 Обнародование информации**

143. В ходе консультаций будет распространена информационная брошюра, в которой будут кратко изложены права ЗПЛ, процедуры, порядок рассмотрения жалоб и связанная с ними информация. В брошюре также будет информация о временно используемых земельных участках для карьеров, площадок, строительных лагерей и т.д. Брошюра будет подготовлена на двух языках – казахском и русском и распространена во время общественных консультаций и посредством соответствующих акиматов.<sup>3</sup>

144. РДВЗП (на русском языке) должен быть доступен для ознакомления на территории воздействия Проекта. РДВЗП (на русском и английском языках) будет размещен на сайтах ЕБРР и МФК. Аналогично, РДВЗБ также будет размещен на сайтах Правительства РК / МИИР и Консорциума. На разных стадиях реализации проекта (планирование, реализация и мониторинг), при возникновении воздействий по ВЗП будут выполнены следующие действия: (i) распространение информационной брошюры, (ii) наличие копий Плана Переселения в офисе Консорциума и соответствующих акиматов, и (iii) размещение Плана Переселения на сайтах ЕБРР, МФК, Консорциума, Правительства РК / МИИР и акимата(ов).

145. Копии брошюры ПП (переведенные на казахский и русский языки) будут распространены среди ЗПЛ для предоставления дополнительной информации о порядке реализации, графике платежей, помощи конкретным группам и вариантах разрешения жалоб.

#### **4.3 Участие/вовлечение женщин и представителей уязвимых групп населения**

146. Будут приняты меры для обеспечения того, чтобы представители уязвимых групп могли участвовать в общественных консультациях и других мероприятиях, связанных с ВЗП.

---

по почте и/или по электронной почте населению территории воздействия с приглашением ЗПЛ «присутствовать» на виртуальном обсуждении, с предоставлением соответствующих разъяснений по подключению к видеоконференции. Отправка писем должна учитывать потенциальные задержки доставки почты из-за пандемии COVID-19. Кроме того, уведомление об онлайн-обсуждениях может распространяться местными газетами / радио / телевидением, работающими на территории воздействия. Для участников с ограниченным доступом к компьютеру / смартфону или интернету, должна быть предусмотрена возможность подключения через телефон. Кроме того, для обеспечения эффективного последующего взаимодействия, участников можно спросить об их предпочтительном методе взаимодействия (почта, электронная почта, группы в социальных сетях, телефон и т. Д.), что будет учитываться при планировании дальнейших консультаций.

<sup>3</sup> Кроме того, учитывая ограничения связанные с COVID-19, информация также может быть распространена через электронную рассылку, социальные сети и группы онлайн-обсуждений.

147. В ходе подготовки / окончательной доработки Плана Переселения уязвимые группы будут определены в ходе переписи / социально-экономического исследования, и Правительство РК / МИИР обеспечит их информирование о сроках и местах проведения консультаций. Встречи с уязвимыми лицами будут проводиться чтобы надлежащим образом информировать их о правах, компенсации, видах помощи, а также для получения информации об их опасениях, предпочтениях и рекомендациях.

148. В ходе реализации Плана Переселения, Правительство РК / МИИР выделит сотрудников для: (i) заблаговременно информировать ЗПЛ (включая домохозяйства, возглавляемые женщинами и социально уязвимые группы населения), как минимум за 3 месяца до предполагаемого сноса их строений; (ii) осуществления перевода средств на соответствующие банковские счета; и (iii) вовлечения женщин к участию в мониторинге и оценке выполнения мероприятия ВЗП; (iv) вовлечения женщин затрагиваемых домохозяйств и уязвимых групп населения из зоны проекта в решении непредвиденных социальных и экологических последствий, которые возникают в ходе реализации проекта. Более того, с согласия ЗЛП имена обоих супругов будут отражены при регистрации новых участков / имущества и переоформлении оставшихся участков / имущества.

## **5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ**

149. Процедуры рассмотрения жалоб в рамках проекта направлены на обеспечение эффективного и систематического механизма для проекта по реагированию на запросы, отзывы и жалобы затрагиваемых лиц, других ключевых заинтересованных сторон и широкой общественности. В этой главе описываются только те процедуры рассмотрения жалоб, которые относятся к вопросам изъятия земель и переселения.

### **5.1 Уровни процесса рассмотрения жалоб**

150. Механизм рассмотрения жалоб (МРЖ) доступен для людей, живущих или работающих в районах, подпадающих под воздействие проектной деятельности. Любое лицо, испытавшее воздействие или обеспокоенное проектной деятельностью, имеет право принять участие в МРЖ, иметь лёгкий доступ к нему и получить содействие в его использовании. Предлагаемый МРЖ не заменяет общественные механизмы разрешения жалоб и конфликтов, предусмотренные правовой системой РК, но пытается минимизировать их применение по мере возможности.

151. Общая ответственность за своевременное осуществление МРЖ лежит на Консорциуме и Правительстве РК / МИИР, участвующих в управлении и надзоре за строительными работами, а также другой деятельностью в рамках Проекта международного аэропорта Алматы. Соответствующие акиматы, которые по закону уполномочены выполнять задачи, связанные с рассмотрением жалоб, и посредники / неправительственные организации (НПО), которые участвуют в содействии полюбовному разрешению жалоб, также включены в МРЖ.

152. Данный МРЖ предусматривает два уровня разрешения жалоб: Комитет по рассмотрению жалоб (КРЖ) на региональном (областном) и центральном (МИИР) уровнях. Ожидается, что КРЖ будут состоять из членов, номинированных Консорциумом, Акиматами и МИИР. КРЖ на региональном и центральном уровнях проводятся под председательством руководителей, ответственных за общую работу МРЖ и его эффективное и своевременное осуществление, в то время как координаторы несут ответственность за вовлечение соответствующих сторон и координацию работы КРЖ на региональном / центральном уровнях. Информация о контактных лицах КРЖ должна предоставляться в ходе общественных консультаций, раскрытия информации и обсуждений с ЗЛП.

#### **5.1.1 МРЖ: Региональный уровень (город Алматы и Алматинская область)**

153. На первом этапе будет предпринята попытка разрешения жалобы через КРЖ на региональном уровне с помощью следующих шагов.

154. Регистрация жалоб: заявители или заинтересованные лица могут посетить, позвонить или отправить письмо в бумажном или электронном виде, а также по факсу в акимат населённого пункта и/или координатору по жалобам Консорциума. Приём жалоб, поданных лично, по телефону, письмом в бумажном или электронном виде, или по факсу будет подтверждён. КРЖ на региональном уровне также рассматривает анонимные жалобы, в случае если заявитель отказывается предоставить контактную информацию или если контактная информация не содержится в жалобе, полученной по почте в бумажном / электронном виде / факсу.

155. Обработка жалоб: Запросы и жалобы, относительно которых было осуществлено разъяснение и вынесено решение на момент приёма закрываются немедленно. Случаи,

требующие дальнейшей оценки и действия, рассматриваются КРЖ на региональном уровне. КРЖ на региональном уровне: (i) проводит совещания два раза в месяц, однако специальные совещания для конкретных случаев могут быть организованы по мере необходимости; и (ii) обсуждает жалобу в течение десяти рабочих дней и рекомендует его урегулирование сторонам. Координатор КРЖ на региональном уровне распространяет соответствующую информацию среди членов КРЖ, готовит протоколы совещаний КРЖ и отчёты о ходе выполнения работ и гарантирует, чтобы действия и решения были документально оформлены надлежащим образом.

156. Обеспечение обратной связи: Приём жалоб, поданных лично или по телефону, будет подтверждён. Приём жалоб, полученных в письме или по электронной почте или подтвержденное письмом / электронной почтой / факсом в течение 3-х рабочих дней с момента получения координатором КРЖ на региональном уровне. В случае, если жалоба не связана с проектной деятельностью или воздействиями, ответ будет предоставлен стороне, подавшей жалобу, с указанием организации куда она была направлена.

157. Если жалоба решена на региональном уровне, сторона, подавшая жалобу, будет проинформирована о результатах. Если жалоба не разрешена на региональном уровне и передана в КРЖ на центральном уровне для рассмотрения и разрешения, соответствующая информация будет предоставляться стороной, подавшей жалобу, включая дату, когда дело было передано в КРЖ на центральном уровне и дату, когда ожидается решение на центральном уровне.

158. В случае анонимных жалоб, ответ в бумажном виде будет размещён на интернет-странице и информационном стенде в офисе Консорциума так, чтобы лицо, подавшее жалобу, могло ознакомиться с ответом.

### **5.1.2 МРЖ: Центральный уровень**

159. После безрезультатного рассмотрение жалобы КРЖ на региональном уровне, будет предпринята попытка разрешения жалобы на центральном уровне с помощью следующих шагов.

160. Обработка жалоб: Если жалоба не может быть решена с помощью КРЖ на региональном уровне, то она будет передана на рассмотрение КРЖ на центральном уровне, включая все соответствующие документы. КРЖ на центральном уровне: (i) проводит совещания на ежемесячной основе, однако специальные совещания для конкретных случаев могут быть организованы по мере необходимости; и (ii) обсуждает жалобы в течение двадцати рабочих дней и рекомендует их урегулирование сторонам. Координатор КРЖ на центральном уровне распространяет соответствующую информацию среди членов КРЖ, готовит протоколы совещаний КРЖ и отчёты о ходе выполнения работ и гарантирует, чтобы действия и решения были документально оформлены надлежащим образом.

161. Обеспечение обратной связи: Если жалоба была решена, сторона, подавшая жалобу, будет проинформирована о результатах решения по жалобе. Если жалоба не была разрешена КРЖ на центральном уровне, соответствующая информация будет предоставлена стороне, подавшей жалобу, включая детали, почему дело не разрешилось, а также рекомендации искать решение в рамках правовой системы РК.

162. В случае анонимных жалоб, или если лицо, подавшее жалобу, отказалось предоставить контактные данные, ответ в бумажном виде будет размещён на интернет-странице и на информационном стенде в офисе Консорциума.

### **5.1.3 МРЖ: Правовая система**

163. Если после вмешательства и помощи со стороны КРЖ как на региональном, так и на центральном уровнях, решение не было достигнуто, и, если система рассмотрения жалоб не удовлетворяет стороны, подавшие жалобу, дело будет передано в суд для разрешения в соответствии с законодательством РК.

164. В то же время следует подчеркнуть, что данный МРЖ не ограничивает право стороны, подающей жалобу, передавать дело в суд уже на первом этапе рассмотрения жалобы.

### **5.2 Координаторы по жалобам**

165. Контакты КРЖ (региональный уровень):  
Контактное лицо: будет номинировано Консорциумом  
Адрес:  
Телефон:  
Электронная почта:
166. Контакты КРЖ (центральный уровень):  
Контактное лицо: будет номинировано МИИР  
Адрес:  
Телефон:  
Электронная почта:

### **5.3 Обнародование процесса рассмотрения жалоб**

167. Процесс разрешения жалоб в рамках настоящего РДВЗП будет распространен через информационные брошюры и размещен на информационных стендах в соответствующих акиматах, а также на веб-сайте и информационном стенде Консорциума. МРЖ будет также представлен представителями консорциума и МИИР в ходе публичных консультаций и неофициальных встреч в районе реализации Проекта. Информация о разрешении жалоб будет обобщена Консорциумом и МИИР в отчетах о ходе работы, которые будут представлены ЕБРР и МФК.

## **6. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА**

168. Подготовка, выполнение, мониторинг и оценка ПП требуют адекватной организационной и институциональной поддержки. В этом разделе описываются задачи различных подразделений в деятельности, связанной с выкупом земель и переселением.

### **6.1 МИИР**

169. МИИР несет общую ответственность за подготовку, реализацию, финансирование, отчетность и оценку Плана Переселения. МИИР будет: (a) разрабатывать ПП (включая все сопутствующие мероприятия: сбор исходных данных, перепись, изучение социально-экономических условий ЗПЛ, оценка изымаемых земель и других активов, консультации с общественностью, обнародование и распространение информационных брошюр и т.д.) и направлять ПП на согласование ЕБРР и МФК; (b) выполнять мероприятия в рамках ПП, включая принятие решение о выкупе земель и выплате компенсаций затронутым сторонам; (c) координировать деятельность государственных организаций и акиматов, вовлеченных в процесс выкупа земель, предоставления земельных участков, а также рассмотрения и урегулирования жалоб; (d) предоставлять бюджет достаточный для выплаты компенсаций и реализации поддерживающих мероприятий и переселения; (e) обеспечивать соответствие действий по выкупу земли и переселению с РДВЗП и утвержденным ПП, а также с требованиями ЕБРР ТР5 и МФК СД5, (f) обеспечивать выплаты компенсаций, а также завершение переноса или реконструкции затронутых сооружений / предпринимательской деятельности до начала строительных работ, и (g) проводить мониторинг выполнения ПП и составление отчетности (включая внутренний мониторинг и предоставление данных эксперту, осуществляющему внешний мониторинг переселения для составления отчета о соответствии).

170. МИИР также отвечает за обеспечение межведомственной координации и связи с соответствующими государственными органами, участвующими в выполнении всех задач по ВЗП, принятие решений на высоком уровне, включая участие в урегулировании жалоб ЗПЛ и содействие судебным процессам. В отношении разрешения жалоб, МИИР будет отвечать за создание Комитета по рассмотрению жалоб на центральном уровне и оказание поддержки в создании Комитета по рассмотрению жалоб на региональном уровне. МИИР назначит специального сотрудника (специалиста по социальным вопросам) для выполнения задач, связанных с выкупом земель и переселением, для обеспечения подготовки и реализации Плана Переселения, осуществления мониторинга и деятельности МРЖ, а также своевременной подготовки отчета о соответствии/отчета о выполнении ПП и его представления ЕБРР и МФК, чтобы обеспечить своевременное начало работ.

171. МИИР, при поддержке Акиматов (или других организаций уполномоченных Правительством РК) будет ответственен за повседневное осуществление процесса по ВЗП будет находиться в ведении акиматов. Контактное лицо по вопросам ВЗП номинированное в составе МИИР (а также других в организациях, если будет найдено необходимым Правительством РК) будет отвечать за координацию реализации ПП. В частности, МИИР непосредственно или через другие государственные организации будет ответственен за:

- Выявление земельных участков, подлежащих выкупу в постоянное пользование для реализации проекта;
- Подготовку перечня ЗПЛ и поддержку в разработке и обновлении базы данных ЗПЛ на основе результатов переписи и новой информации;

- Поддержку регулярного взаимодействия с соответствующими государственными органами (например, НПЦЗем, Департаментом юстиции/ / Государственной Корпорацией Правительство для Граждан и т.д.);
- Подготовку и издание указ(ов) об изъятии земли/имущества для государственных нужд;
- Обеспечение уведомления ЗПЛ о предстоящем выкупе земли/имущества;
- Обеспечение проведения переписи, социально-экономического исследования ЗПЛ и оценки выкупаемых земли/имущества;
- Участие в общественных консультациях, раскрытие информации о ПП и распространении информационных брошюр;
- Предоставление Консорциуму всех данных необходимых для подготовки ПП;
- Подготовку документов для согласования компенсации с ЗПЛ;
- Подготовку документов для оформления договоров с ЗПЛ и оформления компенсационных выплат;
- Планирование и управление реализацией ПП и предоставление компенсации;
- Ведение дел о принудительном изъятии;
- Содействие проведению полевых исследований и перерегистрации оставшихся участков земельных участков ЗПЛ;
- Участие в процессе рассмотрения жалоб;
- Содействие в проведении обсуждений и заключении соглашений между ЗПЛ и другими смежными землепользователями по вопросам замены земель и реконсолидации земель;
- Оказание помощи ЗПЛ, которые, возможно, пожелают переклассифицировать оставшиеся участки, не пригодные для продолжения ведения сельскохозяйственной деятельности;
- Сбор необходимых данных в целях внутреннего мониторинга;
- Предоставление необходимые данные эксперта по внешнему мониторингу переселения.

## **6.2 Консорциум**

172. Консорциум будет выполнять обязанности, связанные с мониторингом деятельности по выкупу земель и переселению и рассмотрением жалоб. В состав Консорциума будет входить штатный специалист (привлеченный как минимум на первый год выкупа земель, если он имеет место), отвечающий за подготовку ПП. В частности, Консорциум:

- Выявит необходимость дополнительных земельных участков, которые могут потребоваться во временное пользование для осуществления строительных работ;
- Получит от МИИР всю информацию необходимую для подготовки ПП, включая данные, подтверждающие документы, разрешения, информацию о жалобах и другие данные, необходимые для подготовки ПП и внешнего мониторинга его выполнения;
- Будет поддерживать регулярную координацию и связь с МИИР и соответствующими государственными органами (например, НПЦЗем, Департаментом юстиции / Государственной Корпорацией Правительство для Граждан) и соответствующими акиматами;
- Будет участвовать в консультациях с общественностью и раскрытии информации;
- Будет сотрудничать с МИИР для координации рассмотрения жалоб;
- Будет предоставлять информацию МИИР в целях мониторинга о процессе получения земель во временное пользование;



- Привлечет эксперта по внешнему мониторингу переселения, который будет отвечать за внешний мониторинг и подготовку/представление отчета о выполнении ПП и документирования связанных с этим процессов.

### 6.3 Другие учреждения и организации

173. Несколько других учреждений и организаций примут участие в подготовке и осуществлении деятельности по ВЗП:

- **Правительство РК** примет участие в предоставлении финансирования для целей выкупа земель и других объектов и выплат компенсаций;
- **Авиационная администрация Казахстана (ААК)** является регулятором безопасности полетов для всех гражданских воздушных операций и эксплуатации казахстанских воздушных судов и аэропортов. Авиационная администрация Казахстана несет ответственность за внедрение Стандартов и Рекомендуемой практики Международной организации гражданской авиации (ИКАО). ААК играет важную роль в регулировании концевых зон безопасности, обязательных для ИКАО.
- **Местные суды.** Судебная система будет вовлечена в процесс ВЗП в случае, если не будет достигнуто соглашение между МИИР и владельцем/пользователем затрагиваемого земельного участка / имущества. Судебная система РК имеет пирамидальную иерархию и включает (i) районные суды; (ii) областные суды; (iii) Верховный суд РК. Судебный процесс состоит из следующих этапов: (i) суд первой инстанции; (ii) Апелляционный суд; (iii) Кассационный суд; и (iv) Верховный суд. В случае вопросов принудительного изъятия МИИР / акимат полагается на судебную систему, которая в ходе надлежащего судебного процесса рассмотрит дела об экспроприации, проведет слушания и примет решение о том, может ли земля / имущество быть экспроприровано и по какой цене;
- **Оценщики.** Аккредитованные/ лицензированные физические и/или юридические лица, нанимаемые МИИР для оценки затрагиваемых активов, подлежащих выкупу / экспроприации.

### 6.4 Кредиторы

174. ЕБРР и МФК рассмотрят документы по ВЗП, подготовленные для Проекта международного аэропорта Алматы для подтверждения их соответствия требованиям своих политик.

### 6.5 Подготовка Плана Переселения

175. Подготовка ПП начнется на этапе проектирования, когда будет определена ТВ и будут подтверждены воздействия, связанные с процессом ВЗП. В ПП будут указаны сроки подготовки, завершения, согласования и реализации мероприятий ВЗП. После выполнения мероприятий по ВЗП (подтвержденных ЭВМП), работы по сносу могут быть начаты на территории воздействия. Восстановление временно изъятых земель будет осуществлено в конце периода аренды. Представленная ниже Таблица 3, суммирует роли различных организаций в подготовке, рассмотрении, реализации, оценке и подготовке отчетности ПП.

*Таблица 3. Процесс подготовки, окончательного согласования, процесс реализации ПП*

№.	Описание работ	Ответственные организации/подразделения
А. Подготовка Плана Переселения		

<b>№.</b>	<b>Описание работ</b>	<b>Ответственные организации/подразделения</b>
A1	Доработка проекта	Консорциум
A2	Определение ТВ и перечня ЗПЛ	МИИР, Государственная корпорация Правительство для граждан, Акимат(ы)
A3	Сбор/проверка документов затронутых активов и бизнесов	МИИР, Акимат(ы), при поддержке независимых оценщиков
A4	Окончательное согласование размеров компенсационных выплат	
A5	Завершение работ по определению участков, которые будут доступны в качестве замены для аренды и заключения договоров аренды с арендаторами	
A6	Разработка предварительного варианта ПП	
A7	Рассмотрение/согласование окончательной версии ПП	ЕБРР, МФК, МИИР
A8	Раскрытие информации ПП	ЕБРР, МФК, МИИР, Консорциум
<b>В. Реализация Плана Переселения</b>		
B1	Выдача постановления о приобретении земли/ имущества для целей проекта	Правительство РК, МИИР, Акимат(ы)
B2	Анализ средств, необходимых для ВЗП, в том числе необходимых для дополнительной помощи и возобновления аренды	Правительство РК, МИИР, Акимат(ы)
B3	Привлечение ЭВМП	Консорциум
B4	Определение типов различных групп ЗПЛ	МИИР, при поддержке независимых лицензированных оценщиков
B5	Официальное уведомление об изъятии земель	Акимат(ы), МИИР
B6	Выдача новых договоров аренды на альтернативных участках для арендаторов	Акимат(ы), МИИР
B7	Оформление (регистрация) новых участков, в том числе новых договоров аренды	Департамент юстиции (Государственная корпорация Правительство для граждан), НПЦЗем, МИИР
B8	Рассмотрение случаев экспроприации	Акимат(ы), МИИР, Правительство РК
B9	Отчеты по мониторингу процесса ВЗП	МИИР
B01	Подготовка отчета о соответствии	Эксперт по внешнему мониторингу переселения при поддержке Консорциума, МИИР, Акимата(ов)
B11	Обзор отчета о соответствии	ЕБРР, МФК
B12	Оценки результатов реализации ПП	Эксперт по внешнему мониторингу переселения

## **7. МОНИТОРИНГ И ОТЧЕТНОСТЬ**

176. Основная цель мониторинга заключается в том, чтобы как можно скорее определить прогресс, достигнутый в осуществлении ПП и причину (или причины) затруднений, с тем чтобы механизмы реализации ПП и переселению могли быть скорректированы. Для этого будут использованы следующие два механизма: (i) внутренний мониторинг в сотрудничестве с МИИР; и (ii) внешний мониторинг со стороны независимого эксперта.

### **7.1 Внутренний мониторинг**

177. Все мероприятия в ПП имеют определенные временные рамки. МИИР будет регулярно осуществлять внутренний мониторинг реализации действий по ВЗП, результаты которого будут ежеквартально сообщаться ЕБРР и МФК. Соответствующая информация будет собираться в акимате (акиматах) и непосредственно на местах для оценки прогресса и результатов внедрения ПП, а также для корректировки программы работ в тех случаях, когда это необходимо. Показатели, подлежащие комплексному внутреннему мониторингу, будут связаны с процессом и его непосредственными результатами: (i) раскрытие информации, информационная кампания и консультации с ЗПЛ и заинтересованными сторонами; (ii) выплаты компенсаций за затронутые земли и строения; (iii) статус перемещения затронутых строений и другого имущества ЗПЛ; (iv) компенсация упущенной выгоды затронутым предприятиям малого бизнеса; (v) предоставление в аренду альтернативных земельных участков, (vi) перерегистрация земельных участков; а также (vii) восстановление уровня жизни.

178. Мониторинг вышеперечисленных показателей будет осуществляться ежемесячно путем применения следующих подходов: (a) обзор результатов детального исследования для всех ЗПЛ; (b) консультации и неформальные беседы с ЗПЛ; (c) углубленные тематические исследования; (d) выборочный опрос ЗПЛ; (e) интервью с ключевыми источниками информации; и (f) общественные встречи с жителями населенных пунктов, расположенных на территории проекта.

### **7.2. Внешний мониторинг**

179. Задачи независимого эксперта по внешнему мониторингу переселения (ЭВМП), будут выполняться независимым консультантом по переселению, который будет нести ответственность за осуществление внешнего мониторинга, а также за подготовку и представление отчета о выполнении ПП с целью документирования процесса выполнения ПП. Внешний мониторинг будет осуществляться в ходе реализации ПП и переселению и завершится подготовкой Отчета о соответствии после того, как ПП будет полностью выполнен. Если реализация ПП включает меры по восстановлению уровня жизни, реализация которых требует более длительных сроков, то Отчет о соответствии должен будет подтвердить, что реализация мер по восстановлению уровня жизни идет по плану (в случае, если к этому моменту они еще не будут полностью выполнены).

180. ЭВМП, выполнит следующие действия:

- Просмотрит документацию предоставленную Правительством РК / МИИР, проанализирует выплаты компенсаций, процедуры утверждения выплат компенсаций и даст рекомендации по их соответствию требованиям ПП и политикам ЕБРР и МФК;
- Проведет опрос случайной репрезентативной выборки ЗПЛ для оценки их знаний и опасений в отношении процесса ВЗП, их прав и мер по оказанию помощи;

- Будет наблюдать за осуществлением процесса ВЗП на всех уровнях для оценки эффективности и соответствия ПП;
- Подтвердит характер жалоб и функционирование механизма разрешения жалоб путем рассмотрения процесса обработки обращений на всех уровнях посредством опросов ЗПЛ направивших жалобу;
- Там, где это возможно, проведет исследование уровня жизни ЗПЛ на незатронутых участках, расположенных в непосредственной близости к строительным площадкам, до и после перемещения, для оценки ВЗП на ЗПЛ, владеющих малыми предприятиями;
- Будет консультировать МИИР и акиматы относительно возможных улучшений процесса реализации ПП и планов корректирующих действий, при необходимости; и
- Подготовит Отчет о соответствии.

181. Оценка подготовленная ЭВМП о соответствии подготовки и реализации ПП будет предоставлена Правительству РК / МИИР, ЕБРР и МФК для рассмотрения и принятия соответствующих мер, по необходимости.

## **8. БЮДЖЕТ И ФИНАНСИРОВАНИЕ**

182. Правительство РК / МИИР несет ответственность за подготовку и осуществление ПП, все расходы на выкуп земли, компенсацию потерь, связанные с переселением операции, транзакционные/регистрационные расходы, расходы на выделение новых договоров аренды и перерегистрацию земельного участка, связанные с осуществлением ПП для Проекта международного аэропорта Алматы.

183. ПП будет включать раздел и бюджете, в котором будут указаны (i) ставки компенсации за единицу по всем применимым статьям и надбавкам, (ii) методология расчета ставок компенсации за единицу и (iii) таблица расходов по всем связанным с Планом расходам, включая административные расходы и непредвиденные расходы. Правительство РК / МИИР обеспечит своевременное распределение / перевод средств, необходимых для реализации ПП. Распределения будут периодически пересматриваться с учетом бюджетных потребностей, указанных в ПП.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПЛАНА ПЕРЕСЕЛЕНИЯ**

### **Краткое изложение**

В данном разделе содержатся краткое описание сути проекта, значимые выводы и рекомендации исследований, права и обязанности, а также рекомендуемые действия.

### **В. Описание Проекта**

В данном разделе содержится общее описание проекта – обсуждение компонентов проекта, которые ведут к выкупу земли или принудительному переселению, или к тому и другому, и определение проектной сферы. В нем также дается описание альтернативных путей во избежание или минимизации последствий переселения, а также таблица количественных данных и обоснование окончательного решения.

### **С. Масштаб изъятия земли и переселения**

В этом разделе приводится:

- (i) Описание потенциального воздействия проекта, в том числе карты местности и зоны воздействия, оказываемого проектной деятельностью;
- (ii) Описание масштабов изъятия/выкупа земли (с картографическими данными) и указание причин по которым необходимо было прибегнуть к таким мерам;
- (iii) Краткое изложение основных воздействий (выкупленное имущество, перемещенные лица); и
- (iv) Информация о выкупе общественной собственности и иных ресурсов общего пользования.

### **Д. Социально-экономическая информация и основные данные**

Результаты оценки социального воздействия, переписи и иных исследований – данные должны быть разбиты по гендерному принципу, принципу уязвимости и на иные социальные группы:

- (i) Дать определение, выявить и перечислить лица и общины в зоне воздействия описание возможных воздействий выкупа земли и имущества на лица и общины в зоне воздействия проекта с учетом социальных, культурных и экономических параметров;
- (ii) Обсудить воздействия проекта на малообеспеченных лиц, коренные народы, этнические меньшинства и иные уязвимые группы;
- (iii) определить воздействие переселения на перемещаемых лиц в зависимости от гендерной принадлежности;
- (iv) Определить социально- экономическую ситуацию, воздействия, нужды и приоритеты женщин.

### **Е. Раскрытие информации, консультации и участие**

В данном разделе приводится:

- (i) Информация о заинтересованных сторонах, особенно главных из них;
- (ii) Информация о механизме проведения консультаций и участия в них, используемом на разных стадиях проектного цикла;
- (iii) Деятельность по распространению информации о проекте и переселению, предпринимаемая в ходе разработки и подготовки проекта с целью привлечения всех заинтересованных сторон;
- (iv) Краткое изложение итогов консультаций с лицами в зоне воздействия проекта (в том числе принимающими сообществами), с указанием того каким образом замечания и комментарии от этих лиц были учтены при разработке плана по переселению;
- (v) Порядок обнародования предварительного варианта плана по переселению для ознакомления, в том числе меры и условия, предусмотренные для обнародования таких планов в будущем; и

- (vi) Запланированные меры по раскрытию информации (в том числе род информации подлежащей распространению и методы ее распространения) и процесс проведения консультаций в ходе реализации проекта.

#### **F. Механизм рассмотрения жалоб**

В данном разделе рассматривается механизм рассмотрения жалоб, поступающих от лиц, чьи права и интересы затрагиваются в ходе реализации проекта. Также содержится описание процедур подачи жалобы, а также рассматривается влияние гендерного аспекта на работу механизма.

#### **G. Правовые основы**

- (i) Описание национального и местного законодательства, применяемое в отношении проекта, а также анализ пробелов между национальным законодательством и требованиями ЕБРР, с указанием мер по их устранению.
- (ii) Описание правовых и политических обязательств исполняющего агентства по отношению к перемещенным лицам;
- (iii) Принципы и методологии, использованные для оценки и определения ставок компенсаций для восстановления стоимости имущества, дохода и жизненного уровня. Критерии и условия получения компенсаций и помощи, сроки и способы выплаты компенсаций.
- (iv) Описание процесса выкупа земли и подготовка графика для соблюдения ключевых процедурных требований.

#### **H. Права, оказание помощи и выплаты**

- (i) Права и условия получения полагающихся пособий, меры по оказанию помощи в переселении (включая сводную таблицу по полагающимся пособиям);
- (ii) Помощь уязвимым группам, в том числе женщинам, и другим особым группам; и
- (iii) Возможности получения пострадавшими лицами выгод и преимуществ от процесса развития в ходе реализации проекта.

#### **I. Перемещение жилья**

- (i) Описание вариантов по перемещению жилья и иных строений, включая замену жилья, выплаты денежных компенсаций, и/или собственный выбор. Обеспечение определения гендерных вопросов и помощи уязвимым группам и их интеграции при подготовке программ замены жилья;
- (ii) Описание рассматриваемых местностей для переселения, проведенных консультаций с населением и обоснование отбора данных местностей, включая детали местонахождения, экологической оценки местности и нужд развития;
- (iii) Графики подготовки местности и перемещения
- (iv) Правовые договоренности о регулировании прав на недвижимость и передача прав переселенцам;
- (v) Меры по оказанию помощи с переселением и обустройством на новом месте;
- (vi) Планы по предоставлению гражданской инфраструктуры;
- (vii) Интеграция с местным населением.

#### **J. Восстановление дохода и реабилитация**

- (i) Определить риск для жизнедеятельности, подготовить таблицы, основанные на демографических данных и источниках жизнедеятельности.
- (ii) Описание программ восстановления дохода – включить множественные возможности для восстановления всех видов жизнедеятельности. Несколько примеров включают: распределение выгод и преимуществ проекта, механизмы распределения прибыли, акционерное общество с долевым участием, к примеру, в виде земельного участка, обсуждение устойчивости и сетей безопасности;

- (iii) Сеть социальной безопасности посредством социального страхования/ специальных фондов проекта;
- (iv) Особые меры для поддержки уязвимых групп;
- (v) Рассмотрение гендерных аспектов;
- (vi) Обучающие программы.

#### **К. Бюджет переселения и финансовый план**

- (i) Постатейный бюджет по всем видам и пунктам деятельности, связанным с переселением, включая бюджет для отдела по переселению, подготовку персонала, проведение мониторинга и оценки, подготовку ПП в ходе осуществления займа;
- (ii) Описание движения средств. Ежегодный бюджет по переселению должен показывать бюджетные расходы по ключевым статьям;
- (iii) Включение обоснования для всех допущений, сделанных в ходе расчета ставок компенсаций и иных смет расходов (принимая во внимание непредвиденные расходы и иные обстоятельства), а также стоимость замены;
- (iv) Информацию об источниках финансирования для бюджета ПП.

#### **Л. Институциональная база**

- (v) рассматривает необходимость институциональной реорганизации и ее функциональные обязанности, а также механизмы для осуществления мер, предусмотренных планом переселения;
- (vi) включает программу по наращиванию институционального потенциала, в том числе наращивание потенциала технической помощи, при необходимости;
- (vii) рассматривает роль НПО, если таковые вовлечены, и роль организаций, защищающих интересы и права населения, чьи интересы затрагивает проект, при планировании переселения и управления; и
- (viii) рассматривает пути вовлечения представителей женского пола в процесс планирования переселения и управления.

#### **М. Графики реализации**

Данный раздел содержит подробный, в рамках определенных сроков, график реализации для ключевой деятельности относительно переселения и реабилитации. Данный график реализации распространяется на все меры для синхронизации деятельности относительно переселения с графиком проекта по гражданским строительным работам и обеспечивает как проведение процесса изъятия земли, так и графика работ.

#### **Н. Мониторинг и отчетность**

Данный раздел рассматривает механизмы и соответствующие критерии, применимые к проекту для проведения мониторинга и оценки реализации плана переселения. Раздел также предусматривает меры для участия лиц, находящихся под воздействием проекта, в проведение мониторинга. Наряду с этими вопросами, раздел также рассматривает порядок процедуры проведения отчетов.