

Принципы выкупа земель и переселения

Статус документа: финальная версия
Версия документа: 2.6
Дата: 4 апреля 2019

Республика Казахстан
Проект строительства Большой Алматинской
Кольцевой Автодороги (БАКАД)

Подготовлен Министерством индустрии и инфраструктурного развития

АКРОНИМЫ И СОКРАЩЕНИЯ

АБР	- Азиатский банк развития
БАКАД	- Проект Большая Алматинская Кольцевая Автодорога
ЕБРР	- Европейский банк реконструкции и развития
КВ	- Коридоры воздействия
Консорциум	- ТОО “БАКАД Инвестиции и Операции”
КАД	- Комитет автомобильных дорог
ИДИ	- Исследование детальных измерений
ЭВМ	- Эксперт по внешнему мониторингу
ТЭО	- Технико-экономическое обоснование
ПК	- Правительство Казахстана
МРЖ	- Механизм рассмотрения жалоб
Руководство по МРЖ	- Руководство по механизму рассмотрения жалоб по экологическим и социальным защитным мерам на проектах автодорожного сектора
КРЖ	- Комитет по рассмотрению жалоб
МФК	- Международная финансовая корпорация
ИБР	- Исламский банк развития
ВЗП	- Выкуп земель и переселение
ПВЗП	- Принципы выкупа земель и переселения
ПП	- План переселения
ТОО	- Товарищество с ограниченной ответственностью
МИИД	- Министерство индустрии и инфраструктурного развития
НПО	- Неправительственная организация
НПЦЗем	- Научно-производственного центра землеустройства
ЗПЛ	- Затронутое проектом лицо
ТРП	- Требование к реализации Проекта
ГЧП	- Государственно-частное партнерство
Проект	- Проект Большая Алматинская Кольцевая Автодорога
СД	- Стандарт деятельности
РК	- Республика Казахстан
ППЗМ	- Положение о политике по защитным мерам

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	7
1.1 Общая информация	7
1.2 Описание Проекта	8
1.3 Рамочный документе по выкупу земель и переселению	9
1.4 Прогнозируемые воздействия	9
1.5 Требования Кредиторов в отношении процесса	11
2. Цели, СТРУКТУРА политики и права на компенсацию	12
2.1 Законодательные требования Республики Казахстан и сложившаяся практика	12
2.1.1 Иерархия законодательных актов Республики Казахстан	12
2.1.2 Конституция Казахстана	12
2.1.3 Земельный кодекс	12
2.1.4 Закон о государственном имуществе	17
2.1.5 Закон о жилищных отношениях	22
2.1.6 Трудовой кодекс	22
2.1.7 Закон об автомобильных дорогах	23
2.1.8 Закон о местном государственном управлении и самоуправлении	23
2.1.9 Процесс и стандартная практика выкупа земель	23
2.1.10 Временное использование земель Консорциумом	24
2.2 Требования Кредиторов в отношении вынужденного переселения	24
2.2.1. Положение о Политике по Защитным Мерам АБР 2: Вынужденное переселение	24
2.2.2. Требование ЕБРР к реализации проектов №5 Выкуп земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение	27
2.2.3 Стандарт деятельности 5 МФК: Выкуп земельных участков и вынужденное переселение	30
2.3 Сравнение требований Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требований законодательства Республики Казахстан. Действия, необходимые для устранения пробелов	31
2.4 Рамочная политика по переселению и определение перемещаемых лиц при для Проекта БАКАД	33
2.4.1 Перемещаемые лица	34
2.4.2 Права на компенсацию и поддержку	34
3. Социально-экономическая информация	42
3.1 Процедура Оценки воздействий	42
3.2 Инвентаризация и стоимостная оценка потерь	43
4. Консультации, участие и обнародование информации	44
4.1 Консультации	44
4.2 Обнародование информации	45
4.3 Участие/вовлечение женщин и представителей уязвимых групп населения	45
5. Порядок рассмотрения жалоб	46
5.1 Уровни процесса рассмотрения жалоб	46
5.1.1 МРЖ: Региональный уровень (Алматинская область)	46
5.1.2 МРЖ: Центральный уровень	47
5.1.3 МРЖ: Правовая система	48
5.2 Координаторы по жалобам	48
5.3 Обнародование процесса рассмотрения жалоб	49
6. Институциональная структура	50
6.1 Комитет автомобильных дорог	50
6.2 Районные Акиматы	50

6.3 Консорциум	51
6.4 Другие учреждения и организации	51
6.5 Кредиторы	52
6.6 Подготовка Плана переселения	52
7. Мониторинг и отчетность	54
7.1 Внутренний мониторинг	54
7.2. Внешний мониторинг	54
8. Бюджет и финансирование	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Требования к содержанию ПП	56

ГЛОССАРИЙ

Компенсация –	выплата в денежном или натуральном выражении по стоимости замещения выкупаемого имущества.
Коридор воздействия –	<p>зона воздействия работ по строительству дороги либо связанная с необходимостью создать площадки для использования при обслуживании дороги. 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 довольно узким коридором воздействия (КВ), т. е. территорией, районом, где людям небезопасно или не разрешается занимать строения, заниматься предпринимательской деятельностью или возделывать землю. Ширина этого коридора варьирует в зависимости от типа дороги и, как правило, меньше, чем полоса землеотвода, которая включает в себя дорогу со всей сопутствующей инфраструктурой, посадкой, безопасностью и эксплуатационными зонами. Для целей планирования переселения все, что должно быть вывезено или снесено, постоянно или временно, по определению находится внутри коридора 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 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 рассмотрения 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.
Коренные народы –	отдельная, уязвимая, социо-культурная группа, обладающая в различной степени следующими характеристиками: (i) идентификация себя в качестве членов отдельной коренной культурной группы и признание этой идентичности другими; (ii) коллективная привязанность к географически отдельным местам обитания или исконным территориям в зоне реализации проекта и к природным ресурсам в этих местах обитания и территориях; (iii) наличие культурных, экономических, социальных или политических институтов, которые отделены от институтов доминирующего общества и культуры; а также (iv) особый язык, часто отличающийся от официального языка Республики Казахстан.

План переселения –	документ по планированию, описывающий виды деятельности, которые должны быть выполнены для решения проблем непосредственного социально-экономического воздействия, связанных с принудительным отчуждением земель.
Перемещение –	физическое перемещение ЗПЛ с их прежнего места жительства и/или ведения бизнеса до начала реализации Проекта, экономическое вытеснение.
Стоимость возмещения –	величина, определенная как справедливая компенсация за землю, исходя из ее продуктивности, стоимость замещения домов и строений (текущая справедливая рыночная цена строительных материалов и труда без амортизации или вычетов за повторно используемые строительные материалы), а также рыночная стоимость земель жилого назначения, сельскохозяйственных культур, деревьев и иных сырьевых товаров.
Охранные зоны –	установленные зоны согласно законам РК «О нефти», «Правилам охраны магистральных трубопроводов» и «Правилам охраны сетей телекоммуникаций», где обеспечивается защита стратегических объектов в Республике Казахстан.
Лица, затрагиваемые сильным воздействием –	лица, которые: утрачивают 10% и более своих производственных активов.; и/или физически переселяются из своего жилья и/или владельцы бизнеса теряющие свой бизнес.
Уязвимые группы населения, домашние хозяйства –	Домашнее хозяйство, которое может в неодинаковой степени пострадать или столкнуться с риском дальнейшей обособленности от воздействий переселения, такие как домашние хозяйства проживающие за чертой бедности, и большие домохозяйства с 4 и более детьми до 18 лет; домохозяйства, имеющие в составе инвалидов, пожилые люди без поддержки трудоспособных членов семьи.

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 Общая информация

1. В рамках международного транзитного коридора Западный Китай – Западная Европа, который входит в число крупнейших глобальных инфраструктурных проектов, Казахстан играет неотъемлемую роль, поскольку рассматривается как перекресток Великого Шелкового пути, соединяющего Юго-Восточную Азию с Европой и Ближним Востоком. Казахстан является жизненно важной частью общего коридора, и ожидается, что эта инициатива также будет стимулировать глобальную торговлю и занятость в регионе. Основной целью строительства Большой Алматинской Кольцевой Автодороги является создание кольцевой автодороги на пересечении международных автомобильных коридоров Хоргос-Алматы–Бишкек–Тараз–Шымкент–Ташкент (известный как Шелковый путь) и Алматы–Караганда–Астана–Петропавловск. Строительство кольцевой дороги позволит перенаправить на нее значительную часть транзитных транспортных потоков и перераспределить их по дорогам общего пользования, подходящим для города Алматы.

2. Проект "Большая Алматинская Кольцевая Автодорога" – первое государственно-частное партнерство ("ГЧП"), созданное в рамках новой нормативной базы для таких предприятий в Казахстане. Хотя Большая Алматинская Кольцевая Автодорога является первой структурой ГЧП такого типа во всей Центральной Азии, она также является первым значительным проектом за пределами нефтегазового сектора Казахстана, финансируемым из частных источников.

3. Проект является ключевой частью транзитного коридора Западный Китай-Западная Европа - глобальной инфраструктурной инициативы, поддерживаемой авторитетными мировыми институтами. Выступая в качестве перекрестка, который соединяет Юго-Восточную Азию и Европу и Ближний Восток, проект позволит облегчить торговлю и наземные перевозки для различных видов экономической деятельности. Проект Большой Алматинской Кольцевой Автодороги (далее - "БАКАД" или "Проект") был представлен Министерством индустрии и инфраструктурного развития (ранее Министерство по инвестициям и развитию) Республики Казахстан в январе 2015 года в рамках нового законодательства о ГЧП. Проект был выигран и осуществляется товариществом с ограниченной ответственностью (ТОО) "БАКАД Инвестиции и Операции", образованным турецко – корейским партнерством авторитетных фирм, которые имеют большой опыт не только в инфраструктурных проектах в регионе, но и в проектах ГЧП по всему миру. После завершения, проект БАКАД послужит примером для новых ГЧП в Казахстане в транспортном секторе, а также в других секторах, которые нуждаются в привлечении частного финансирования.

4. ТОО "БАКАД Инвестиции и Операции" (далее - "Консорциум") создано в Республике Казахстан компаниями Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.S., Makyol Insaat Sanayi Turizm ve Ticaret A.S., SK Engineering & Construction Co., Ltd. and Korea Expressway Corporation для осуществления видов деятельности, связанных с (i) разработкой, финансированием, проектированием, строительством, вводом в эксплуатацию, эксплуатацией и техническим обслуживанием БАКАД, и (ii) осуществлением прав и выполнением обязательств, принятых по концессионному соглашению, заключенному с Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан ("Концессионное соглашение"). Концессионное соглашение было подписано в 2018 году и действует в течение как минимум 20 лет, из которых около 50 месяцев приходится на период строительства, а остальное – на период эксплуатации.

5. ТОО "БАКАД Инвестиции и Операции" планирует привлечь проектное финансирование от группы международных финансовых институтов (далее - "Кредиторы"). Кредиторы представлены международными финансовыми учреждениями, которые рассматривают возможность финансирования проекта, а именно Европейским Банком Реконструкции и развития (ЕБРР), Азиатским банком развития (АБР), Международной Финансовой Корпорацией (МФК) и Исламским банком развития (ИБР).

1.2 Описание Проекта

6. Протяженность Большой Алматинской Кольцевой Автодороги составляет около 66 км. Маршрут проходит по территории Алматинской области в трех районах: Карасайский район на Западе (27,5 км), Илийский район на севере (19,26 км) и Талгарский район на востоке (19,24 км).

7. Количество полос движения варьируется от 4-6 до 6-8, а ширина каждой полосы составляет 3,75 м. Расчетная скорость движения на различных участках оценивается от 120 до 150 км/ч. Планируется построить восемь развязок, 39 мостов, в том числе 18 эстакад. Средний трафик в 2018 году 32,838 автомобилей в сутки (час пик составляет 1543) и в 2033 будет 56,970 автомобилей в день в час пик из 2,858. Планируемая продолжительность строительных работ составляет 50 месяцев.

8. Схема маршрута БАКАД показана на Рисунке 1 ниже.

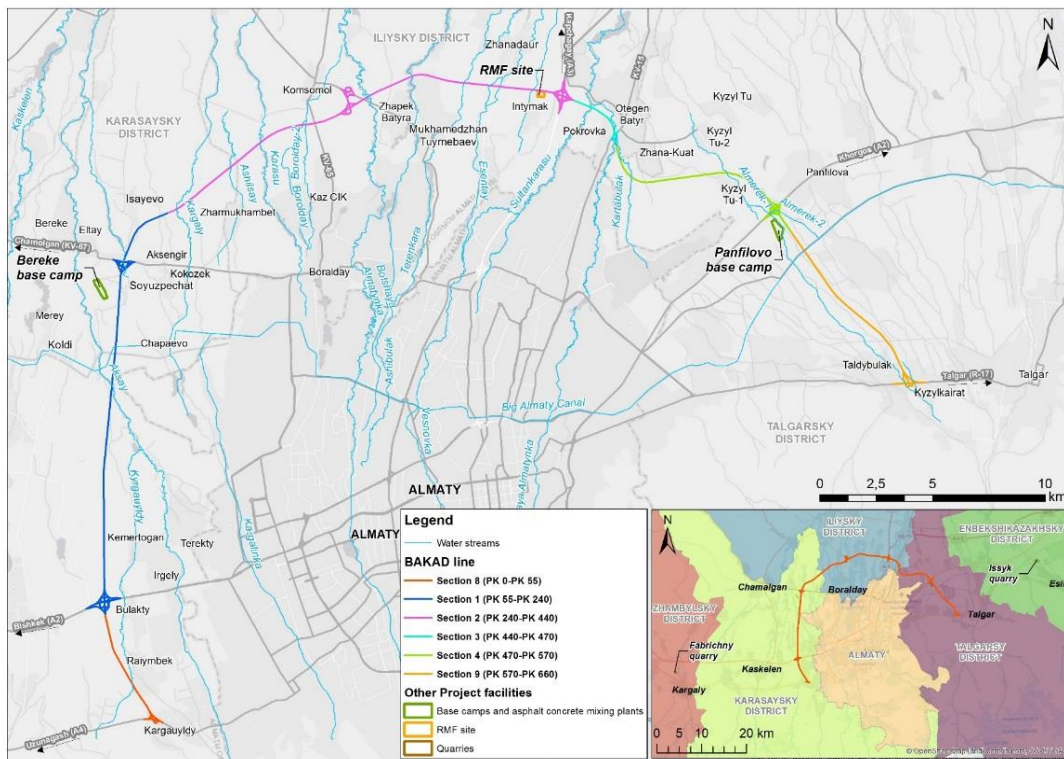


Рисунок 1. Схема маршрута БАКАД

1.3 Принципы выкупа земель и переселения

9. Принципы выкупа земель и переселения (ПВЗП) основаны на законодательстве Республики Казахстан в области процесса выкупа земель и переселения (ВЗП) и положениях соответствующих политик Кредиторов, включая: Положение о Политике по Защитным Мерам, 2009 Азиатского Банка Развития (АБР), Экологическую и Социальную Политику, 2014, Требование к реализации Проекта №5 Европейского Банка Реконструкции и Развития (ЕБРР) и Стандарт деятельности 5 от 2012 Международной Финансовой Корпорации (МФК). ПВЗП выявляют основные воздействия Проекта, описывают группы потенциально затрагиваемых сторон, устанавливают принципы выкупа земель и переселения, описывают применимые законодательные требования Республики Казахстан и соответствующие требования Кредиторов, устанавливают стандартные процедуры и методы, а также перечисляют меры, которые будут предприняты для согласования Кредиторами, для выполнения выкупа земель и переселения в пределах коридора Проекта, и для последующего мониторинга воздействий.

10. Настоящие ПВЗП применимы в отношении частных землевладельцев, чьи земли будут постоянно или временно затронуты в результате принудительных действий со стороны государственной власти РК для любого дополнительного/нового выкупа земель требуемого для Проекта. Также они применимы 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 также будут подвержены негативному воздействию Проекта. ПВЗП не применимы к землям государства, при передаче земель от одной к государственной компании к другой, а также не применяются к землям, используемым Консорциумом в период строительства, за исключением случаев, когда в результате таких действий третьи стороны подвергаются негативным воздействиям.

11. Настоящие ПВЗП применимы только к будущему дополнительному/новому вынужденному выкупу земель, и выражают обязательства Правительства Республики Казахстан (РК) избегать, по возможности, негативных воздействий при вынужденном выкупе земель и переселении, и смягчать и управлять воздействиями с тем, чтобы обеспечить возможность лицам, подвергшимся воздействиям, восстановить, а по возможности улучшить хозяйственный уклад и уровень жизни ЗПЛ до уровня, предшествующего переселению. После утверждения настоящего документа Кредиторами и ПК, он станет неотъемлемой частью соответствующего финансового соглашения между ПК/Консорциумом и Кредиторами в отношении Проекта.

1.4 Прогнозируемые воздействия

12. Реализация строительства некоторых секций БАКАД потребует дополнительных испытаний грунтов, изысканий для разработки детальных инженерных решений и определения потребностей в дополнительном отводе земель и переселении, переносе/защите коммуникаций, консультаций с представителями местных органов власти и заинтересованными сторонами для получения поддержки, а также в целях планирования и управления логистическими решениями по доставке персонала, техники и строительных материалов в удаленные районы. Большинство этих комплексных вопросов прогнозировались и будут решены в ходе разработки детальной проектной документации. В случае любых дополнительных/новых воздействий вынужденного переселения в ходе реализации Проекта, Правительство РК выполнит оценку воздействий на социальную сферу и обновит План переселения, либо разработает новый План с учетом всех применимых требований, изложенных в настоящем документе.

13. В процессе реализации Проект строительства БАКАД может появиться необходимость дополнительного выкупа земель и переселения. Дополнительные площади могут потребоваться для строительства новых элементов, таких как виадуки, эстакады, установка толлингов, для переноса коммуникаций, весовых станций и съездов с них. Изменение технических решений в настоящее время в процессе утверждения, тем не менее ожидается, что они коснутся прежде всего Участка 8 (Карасайский район) и Участка 3 (Илийский район), в дальнейшем такие изменения могут коснуться и других участков, а также 8 транспортных развязок. Дополнительные земли также необходимы для размещения дорожно-эксплуатационного участка (ДЭУ) (участок расположен в Илийском районе). После утверждения измененных проектных решений, Консорциум официально направит в МИИР запрос на выкуп дополнительных земельных участков для строительства БАКАД.

14. Во временное пользование необходимы участки карьеров, для кратковременного складирования строительных материалов вдоль землеотвода, стоянки строительной техники, обустройства строительных городков (включая общежития для инженеров и рабочего персонала, асфальтовые и бетонные заводы, участки для ремонта техники, парковки).

15. На основе утвержденных проектных решений земельный план будет разработан и утвержден Алматинским НПЦЗЕМ (Предприятием по земельным ресурсам и землепользованию) для определения воздействий по выкупу земель и переселению. После этого можно будет оценить необходимость дополнительного выкупа земель и переселения, оценить воздействия и разработать соответствующий План переселения (ПП), основанный на принципах, изложенных в настоящих ПВЗП. До начала строительных работ в пределах коридора воздействия БАКАД (или на каждом конкретном участке) полная реализация ПП будет проверена и подтверждена независимым внешним экспертом по мониторингу переселения. Роль внешнего эксперта по мониторингу переселения будет выполнять независимый консультант, в обязанности которого будут входить мониторинг процесса выполнения и подготовка отчета по завершению действий по ПП.

16. Ожидается, что БАКАД не окажет воздействий на обособленные и уязвимые этнические меньшинства либо на коренные народы. Население районов, пересекаемых трассой, достаточно однородно по этническому составу. По результатам переписи населения 2009 года, население Алматинской области представляет около 20 национальностей, из которых абсолютное большинство – казахи (67,7%), затем по численности следуют русские (17%) и уйгуры (8%). Прочие национальности представлены турками (2%), корейцами (0,9%), азербайджанцами (0,8%), курдами (0,75%), татарами (0,75%), немцами (0,5%), украинцами (0,3%), чехами (0,3%). Доля представителей других национальностей составляет в сумме 1%. Уйгуры, которых иногда относят к национальным меньшинствам, не были идентифицированы на территории воздействия Проекта (несмотря на то, что по данным переписи населения 2009 года они проживают на территории Алматинской области). Также представители национальных меньшинств не проживают компактно на территории затрагиваемых населенных пунктов и прилегающих территориях. Они, как правило, ассимилированы в Казахстанскую культуру, экономику, социальные и политические институты. В сельских районах представители разных национальностей говорят на казахском языке. Ни один из малочисленных этносов не отделяет себя в культурном и социальном отношении от основного населения Казахстана, что не позволяет относить их к коренным народам.

1.5 Требования Кредиторов в отношении процесса

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

- (i) Если в процессе реализации Проекта появится необходимость дополнительного/нового выкупа земель и переселения, Правительство РК проинформирует Кредиторов о таких воздействиях, а также разработает и выполнит ПП в соответствии с требованиями Кредиторов, изложенными в ПП;
- (ii) Начало строительных работ на участках, в которых не завершены процессы ВЗП, должно быть одобрено Кредиторами. Условием такого одобрения является Отчет о выполнении ПП, подготовленный независимым экспертом по мониторингу переселения.

2. ЦЕЛИ, СТРУКТУРА ПОЛИТИКИ И ПРАВА НА КОМПЕНСАЦИЮ

18. В ПВЗП определяются права ЗПЛ на получение компенсации и реабилитационной поддержки, детализированно 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 Кредиторов в отношении вынужденного переселения, предусмотренные в соответствующих политиках Кредиторов (Положение о политике по Защитным Мерам 2009 АБР; Экологическая и Социальная Политика и Требование к реализации Проектов 5 ЕБРР от 2014; Стандарт Деятельности 5 МФК от 2012).

2.1 Законодательные требования Республики Казахстан и сложившаяся практика

19. 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

20. 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

21. Казахские законы и нормативные акты, касающиеся земли и земельных отношений, основаны на Конституции. Последняя гласит, что земельные ресурсы (надземные 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

22. Земельный кодекс Республики Казахстан (ЗК РК № 442-II от 20 июня 2003 года, последнее изменение от 21 января 2019 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. В статье 17 Земельного кодекса подробно изложены полномочия и компетенция региональных

органов власти 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).

23. 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.

24. 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.

25. Местные исполнительные органы обязаны размещать информацию со списками лиц, получивших земельный участок, с указанием основания предоставления земельного участка, целевого назначения, площади, места расположения, вида права, срока аренды на специальных информационных стендах в местах, доступных для населения, а также путем опубликования на своем интернет-ресурсе и интернет-ресурсе соответствующего уполномоченного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения ежемесячно, а в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории соответствующей административно-территориальной единицы, - не реже одного раза в квартал.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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, в случаях, предусмотренных статьями 92 и 93 настоящего Кодекса;
- принудительного отчуждения у собственника или землепользователя земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, с предоставлением равноценного земельного участка;
- конфискации.

31. 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.

32. 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 81.1). Строительство (реконструкция) инфраструктуры автомобильного и железнодорожного транспорта, 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 ПК 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).

33. Если собственник не соглашается освободить земельный участок в соответствии с процедурой, установленной в Законе «О государственном имуществе» (статья 63), органом, принявший решение об изъятии и переселении, может выпустить постановление о начале принудительного отчуждения земельного участка, дата которого может быть установлена не ранее трех месяцев с даты официального

опубликования данного постановления. Если собственник или негосударственный землепользователь после принудительного отчуждения для государственных нужд части земельного участка не может использовать по прежнему целевому назначению оставшуюся часть, то выкупается весь земельный участок (статья 86.1).

34. 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 обратиться в суд с иском о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд (Статья 88.1). Иск о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд может быть предъявлен 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 65.7 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).

35. Статья 92 Земельного кодекса освещает принудительное изъятие у собственника и землепользователя земельного участка, не искользуемого 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.

36. При прекращении права собственности или землепользования стоимость земельного участка или права землепользования определяется в пределах суммы, уплаченной государству (Статья 96). При прекращении права собственности или землепользования стоимость земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов), на котором находится индивидуальный жилой дом, определяется в размере стоимости земельного участка, не превышающей рыночную стоимость (Статья 96, Статья 7.2 Закона «О государственном имуществе»). При прекращении права собственности или землепользования стоимость земельного участка, перешедшего к собственнику или землепользователю по гражданско-правовой сделке или по решению суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но не превышающей рыночную стоимость. В случае, если в гражданско-правовом договоре или в решении суда цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка оценивается по его кадастровой (оценочной) стоимости (Статья 96).

37. Земельный кодекс предусматривает базовые ставки платы за земельные участки и кадастровую стоимость земельных участков в целях определения стоимости земельного участка. Базовые ставки платы за земельные участки при их передаче в

частную собственность устанавливаются совместными решениями представительных и исполнительных органов, в зависимости от местных условий и особенностей. Ставки платы за пользование землей не устанавливаются на уровне ниже ставок земельного налога. Оплата за продажу права аренды отличается от кадастровой (оценочной) стоимости конкретного земельного участка. Базовая ставка платы за земельные участки рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 "Об установлении базовых ставок на земельные участки". Однако, согласно последним изменениям вышеуказанного постановления (Постановление Правительства Республики Казахстан от 10 октября 2011 года № 1154), органы местного самоуправления в зависимости от местных условий и особенностей должны разработать и утвердить базовые ставки на земельные участки, за исключением земель, используемых в сельскохозяйственных целях.

38. Кадастровая (сметная) стоимость земельного участка определяется специализированными государственными предприятиями, ответственными за ведение государственного земельного кадастра, в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, переданные в частную собственность, с применением корректирующих (повышающих или понижающих) коэффициентов с учетом инфляции, состояния земель и местоположения.

39. 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; в) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции; г) 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).

40. Определение убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии земельного участка, а также размер их компенсации устанавливаются соглашением сторон (Статья 166.3). При несогласии собственника земельного участка или землепользователя с решением, влекущим прекращение права собственности или землепользования, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке (Статья 166.7).

41. 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

42. Закон "О государственном имуществе" (Закон РК №413-IV от 1 марта 2011 года, Последнее изменение от 21 января 2019 года) определяет правовой режим государственного имущества, правовые основы управления государственным имуществом, правовые основания приобретения и прекращения прав на государственное имущество.

43. 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).

44. 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.

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

46. 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, указанным в пункте 2 настоящей статьи, продлевается не более чем на один год (Статья 63.7).

47. Исполнительный орган или по поручению вышестоящего органа нижестоящий исполнительный орган обязан не позднее трех календарных дней после опубликования постановления, указанного в пункте 2 статьи 63 настоящего Закона, 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).

48. 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).

49. 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).

50. 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).

51. 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).

52. 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). 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).

53. 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).

54. 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).

55. 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).

56. В договоре о выкупе земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд должны содержаться:

- (i) цена за изымаемый земельный участок, и идентификационные характеристики объекта недвижимости либо земельного участка, предоставляемого собственнику или землепользователю взамен изымаемого;
- (ii) разница в стоимости в случае, если цена изымаемого земельного участка окажется выше цены (стоимости) земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого;
- (iii) размер подлежащих возмещению убытков, в том числе стоимости недвижимого имущества, изымаемого в связи с изъятием земельного участка

- участка для государственных нужд, в случае их причинения в связи с принудительным отчуждением;
- (iv) срок уплаты цены (стоимости) за изымаемый земельный участок или иное недвижимое имущество в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд или передачи земельного участка (иного недвижимого имущества), предоставляемого собственнику взамен изымаемого для государственных нужд;
 - (v) состав имущества, отчуждаемого для государственных нужд;
 - (vi) перечень лиц, права которых в отношении отчуждаемого имущества будут прекращены или ограничены;
 - (vii) порядок финансирования расходов государства на приобретение имущества для государственных нужд (Статья 65.6).

57. Фактическая передача изымаемого для государственных нужд земельного участка может осуществляться только после получения собственником или негосударственным землепользователем, равноценного возмещения. 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 65.9).

58. 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).

59. 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).

60. 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).

61. 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 одновременно 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).

2.1.5 Закон о жилищных отношениях

62. Закон "О жилищных отношениях" (№ 94-І, от 16 апреля 1997 года, редакция от 12 июля 2018 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

63. Согласно Трудовому кодексу (Закон РК № 414-V, от 23 ноября 2015 года, в редакции от 21 июля 2018 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 об автомобильных дорогах

64. В Законе Республики Казахстан "Об автомобильных дорогах" (№245 от 17 июля 2001 года, в редакции от 5 октября 2018 года) отмечается, что земельный участок для автомобильных дорог общего пользования предоставляется решением соответствующего местного исполнительного органа. В Статье 1 Закона полоса отвода - земли транспорта, занятые автомобильными дорогами, для размещения соответствующих конструктивных элементов и инженерных сооружений автомобильной дороги, а также зданий, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств дорожной связи, необходимых для их эксплуатации.

2.1.8 Закон о местном государственном управлении и самоуправлении

65. Закон Республики Казахстан "О государственном управлении и местном самоуправлении" (№148 от 23 января 2001 года, последнее изменение от 5 ноября 2018 года) в статье 31, определяющей компетенцию областного акимата, указано, 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;
- осуществляет регулирование земельных отношений в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан;
- организует строительство, эксплуатацию и содержание дорог районного (города областного значения) значения.

2.1.9 Процесс и стандартная практика выкупа земель

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

- Предлагаемое расположение и оценки количества земли, которая будет приобретена постоянно или временно, а также сметная стоимость приобретения, аренды и рекультивации земель включаются в технико-экономическое обоснование (ТЭО);
- ТЭО направляется на областной и региональный уровни для рассмотрения и замечаний. ТЭО дорог республиканского значения рассматривается Комитетом автомобильных дорог в Астане;
- На основе предварительного согласования зарегистрированные владельцы / арендаторы получают предварительное уведомление о том, что их земля будет выкуплена для целей строительства дороги;
- 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 соответствующие акиматы 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 (Госкорпорация "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 полный выплаты компенсации;
- Определяется финансирование компенсационных расходов, и выплаты должны производиться в течение одного месяца после вступления в силу решения суда или подписания договора о выкупе земли.

2.1.10 Временное использование земель Консорциумом

67. 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 Кредиторов в отношении вынужденного переселения

2.2.1. Положение о Политике по Защитным Мерам АБР 2: Вынужденное переселение

68. Положение о Политике по Защитным Мерам 2: Вынужденное переселение направлено на избежание вынужденного переселения, где это возможно; свести к минимуму вынужденное переселение путем рассмотрения альтернатив Проекта и технических альтернатив, улучшить, или, как минимум, восстановить средства к существованию перемещенных лиц до предпроектного уровня, повысить уровень жизни малоимущих и других уязвимых групп населения.

69. Положение о Политике по Защитным Мерам АБР включает следующие требования:

- a. Возмещение ущерба, поддержка и права вынужденных ЗПЛ
 - Выплата компенсации полной стоимости восстановления/ оказание помощи лицам, имеющим официальные юридические права на утраченную землю, а

также лицам, претендующим на то, что они имеют признанные, либо признаваемые права в соответствии с национальным законодательством. ЗПЛ, которые не имеют ни официальных юридических прав, ни признанных или признаваемых претензий на такие земли, имеют право только на компенсацию за неземельные активы.

- Выплата компенсации за изымаемые земли, сооружения и другие активы и реализация комплексной программы восстановления доходов и средств к существованию должны быть выполнены до перемещения.
- Отдавать предпочтение компенсации земельными участками перемещаемым лицам, средства к существованию которых зависят от земельных ресурсов. Предоставлять физически перемещенным лицам помощь в переселении, гарантированное владение землей для переселения, лучшее жилье в местах переселения с сопоставимым доступом к занятости и производственным возможностям, а также социальную инфраструктуру и услуги.
- Оперативно компенсировать экономически перемещенным лицам потерю дохода или источников средств к существованию по полной стоимости восстановления и предоставить другую помощь (т. е. доступ к кредитам, профессиональной подготовке и возможностям трудоустройства), чтобы помочь им улучшить или, по крайней мере, восстановить их потенциал, уровень производства и уровень жизни до уровня, предшествующего перемещению.
- Предоставить перемещенным лицам возможность пользоваться преимуществами проекта в дополнение к компенсации и помощи в переселении.

b. Оценка социальных воздействий

- Проведение социально-экономических изысканий (исследований) и опроса населения с соответствующими базовыми социально-экономическими данными для выявления всех лиц, которые будут перемещены в результате осуществления проекта, и оценки социально-экономического воздействия проекта на них.
- В рамках оценки социального воздействия определить лиц и группы, которые могут быть затронуты проектом другим образом или непропорционально в силу их неблагоприятного или уязвимого положения.

c. Планирование переселения

- План переселения должен быть основан на результатах оценки социальных воздействий и содержательных консультациях с затрагиваемыми лицами, если предлагаемый проект включает вынужденное переселение.
- План переселения также включает меры по обеспечению того, что перемещенные лица (i) информированы о вариантах и правах на компенсации, перемещение и реабилитацию, (ii) приняли участие в консультациях по данным вариантам и выборам, (iii) обеспечены технически и экономически осуществимыми альтернативами переселению.
- Соответствующее внимание необходимо уделять гендерным аспектам, включая гендерные консультации, обнародование информации и механизм рассмотрения жалоб для обеспечения того, что и мужчины, и женщины получат адекватную компенсацию за утраченное имущество и при необходимости помощь в переселении, а также помощь в восстановлении и улучшении дохода и уровня жизни.
- В Плане переселения необходимо провести анализ национальных законов и нормативных актов, касающихся выкупа земли, выплаты компенсаций и перемещения вынужденно перемещаемым лицам. Сравнить данные законы и положения с требованиями и принципами политики АБР по вынужденному переселению. Если между ними существуют пробелы, совместно с АБР предложить стратегию по заполнению пробелов в Плане переселения.

- Все расходы на выплату компенсаций, переселение и реабилитацию жизненного уровня, производятся за счет проекта.
 - В План переселения должны быть включена подробная стратегия по восстановлению и улучшению уровня дохода лиц в зоне действия проекта. В отношении уязвимых семей проект должен предоставить дополнительную помощь лицам в зоне действия проекта и их семьям, чьи источники доходов и жизненный уровень были утрачены в связи с осуществлением проекта, с тем, чтобы они смогли повысить свой доход в сравнении с пред-проектным уровнем.
 - План переселения должен быть разработан незамедлительно после разработки инженерных решений. Окончательный вариант Плана переселения должен (i) адекватно решать все вопросы, связанные с вынужденным переселением в рамках проекта, (ii) описывать специфические меры по смягчению, которые будут приняты для решения таких вопросов, (iii) обеспечить наличие достаточных ресурсов для удовлетворительного решения всех поставленных задач.
 - После разработки Плана переселения необходимо провести консультации с перемещаемыми лицами, и информировать их об их правах и вариантах переселения. При необходимости, разработать Дополнительный план переселения или Пересмотренный план переселения, и представить их на рассмотрение АБР для рассмотрения до заключения каких-либо контрактов.
 - Для выполнения оценки социального воздействия и подготовки Плана переселения социальной оценки необходимо привлекать квалифицированных и опытных экспертов.
- d. Раскрытие информации
- Необходимо представить АБР следующие документы для обнародования на вебсайте АБР: (i) Предварительный вариант Плана переселению и / или рамочный документ по отводу земель и переселению, одобренные заемщиком / клиентом до оценки проекта Банком; (ii) Окончательный вариант Плана переселения, одобренный заемщиком/ клиентом по завершении переписи лиц в зоне действия проекта; (iii) Новый План переселения или, в случае необходимости, дополнение к одобренному Плану переселения, а также План корректировки в случае наличия такового; (iv) отчеты о мониторинге и оценке переселения.
 - Представить соответствующую информацию о переселении, в месте и форме, а также на языке доступном для лиц в зоне действия проекта и иным заинтересованным сторонам. Организовать альтернативные способы подачи информации неграмотному населению.
 - Материалы, относящиеся к переселению, должны быть переведены на казахский язык.
- e. Консультации и участие
- Заемщику/ клиенту необходимо провести свободные, заблаговременные и содержательные консультации с лицами в зоне воздействия проекта, принимающими сообществами по каждому проекту и под-проекту, предполагающими вынужденное переселение.
 - Необходимо уделить особое внимание нуждам обездоленного или уязвимого населения, в особенности лиц, находящихся за чертой бедности, безземельных, пожилых, женщин и детей, коренных народов, а также лиц, не имеющих прав на землю.
- f. Механизм рассмотрения жалоб
- Необходимо установить механизм рассмотрения жалоб для/от лиц в зоне действия проекта относительно физического и экономического перемещения и иных воздействий проекта, уделить особое внимание уязвимым группам

переселяющихся. Механизм должен решать оперативно и беспристрастно вопросы, вызывающие беспокойство, жалобы и недовольство, действуя на основе прозрачности в соответствии с культурно приемлемыми и легкодоступными методами.

g. Мониторинг и отчетность

- Необходимо осуществлять мониторинг прогресса, достигнутого в ходе осуществления плана переселения. В отношении проектов, вызывающих существенные воздействия в плане переселения, необходимо привлекать квалифицированных и опытных внешних экспертов или неправительственных организаций (НПО) для проверки выполнения плана переселения. При обнаружении значимых вопросов в отношении вынужденного переселения, необходимо разработать план по корректирующим действиям. До разработки, обнародования и согласования корректирующих документов заемщику/ клиенту запрещено осуществлять специфические компоненты проекта, где выявлены значимые вопросы переселения.

h. Непредвиденное воздействие

- Если в ходе осуществления проекта выявляются непредвиденные воздействия в результате принудительного переселения, необходимо провести оценку социального воздействия и разработать новый план переселения или пересмотреть и дополнить одобренный ранее план переселения.

i. Особые положения относительно коренных народов

- Следует избегать физического переселения коренных народов, в результате которого будет нанесен ущерб самобытности, культуре или исконным способам ведения хозяйства. В случае если предотвратить неблагоприятные воздействия не удастся, необходимо разработать совмещенный план по коренным народам и вынужденному переселению в соответствии с Требованиями по защитным мерам 3 АБР: Коренные народности.

j. Урегулирование путем переговоров

- Проводится выкуп земель и другого имущества посредством проведения переговоров и достижения согласия. Переговоры подлежат проверке третьей стороной для обеспечения того, что компенсация основана на правильной цене (стоимость замещения) земли и/или другого имущества и основана на значимых консультациях с ЗЛП.
- При отсутствии возможности достичь договоренность, выкуп земли будет выполнено путем ее экспроприации.

2.2.2. Требование ЕБРР к реализации проектов №5 Выкуп земель, вынужденное переселение и экономическое перемещение

70. 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).

71. 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 мочь на равных 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 потребуется 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.

2.2.3 Стандарт деятельности 5 МФК: Выкуп земельных участков и вынужденное переселение

72. 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.

73. 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.

74. 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 Рамочного документа по выкупу земель и переселению, в котором будет описан процесс управления перемещением в соответствии с требованиями СД5.

75. 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 с 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.

76. 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.

77. 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.

78. 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. Действия, необходимые для устранения пробелов

79. Требования Кредиторов в отношении вынужденного переселения и требования законодательства Республики Казахстан содержат ряд различий. В частности, политика Кредиторов не рассматривает 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 Кредиторов особо акцентируют внимание на необходимости улучшения хозяйственного уклада и уровня жизни представителей уязвимых групп населения при влиянии на них Проекта, в то время как национальное законодательство не включает таких условий. Национальное законодательство

предусматривает расчет компенсаций исходя из рыночной стоимости земли. Требования Кредиторов в отношении компенсации предусматривают расчет полной стоимости возмещения утраченных активов.

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

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

Практика выкупа земель в РК	Политика Кредиторов по переселению
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. ¹
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.	ЗПЛ без юридических прав и претензий имеют право на компенсацию за имущество (например, в случае утраты насаждений, деревьев, сооружений).
Восстановление средств к существованию и уровня жизни не предусматривается. Нет положений по обеспечению 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"> • Помощь по переселению, гарантированное владение землей, на которую происходит переселение, улучшение жилищных

¹ (i) В соответствии с требованиями Положения о Политике по Защитным Мерам АБР, 2009, стоимость затрат на переселение рассчитывается на основе следующих элементов: (i) справедливой рыночной стоимости; (ii) операционных издержек; (iii) накопленных процентов; (iv) переходных и восстановительных издержек; и (v) любых других применимых издержек и выплат. (АБР ППЗМ 2009, Приложение к Дополнение 2, пункт 10, стр. 56. В английской версии ADB SPS 2009, Приложение 2, пункт 10, страница 45).

(ii) 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, разлиями 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 Плане переселения и/или Плане 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).

(iii) В соответствии со Стандартом Деятельности 5 МФК, стоимость замещения определяется как рыночная стоимость имущества плюс операционные издержки. При применении такого метода оценки амортизация сооружений и имущества не должна учитываться. Рыночная стоимость определяется как стоимость, необходимая Затронутому сообществу и частным лицам для возмещения утраченного имущества имуществом аналогичной стоимости. Метод оценки при определении стоимости замещения должен быть задокументирован и включен в соответствующий План переселения и/или План восстановления средств к существованию. (Стандарт деятельности 5 МФК, сноска 4, стр. 2. В английской версии: IFC Guidance Note 5: Land Acquisition and Involuntary Resettlement, сноска 4, стр. 3).

Практика выкупа земель в РК	Политика Кредиторов по переселению
	<p>условий в местах переселения с сопоставимым к прежнему доступом к занятости, социальной инфраструктуре и услугам;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предоставление поддержки в переходный период и помощь в развитии: освоении земель, предоставлении кредитов, (пере)обучение, трудоустройство, а также • Возможность получения выгод от проекта.
<p>Не предусмотрена поддержка экономически перемещаемых лиц, за исключением компенсации за изъятую собственность и потерю дохода от утраченного бизнеса (включая будущие убытки).</p>	<p>Перемещаемым экономически лицам предоставляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • помощь (например, доступ к кредитам, обучению, трудоустройству); • возможности для получения выгод от проекта; • 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.
<p>Отсутствуют требования о необходимости проведения социологических и социально-экономических исследований.</p>	<p>Необходимо провести социально-экономические и социологические исследования для выявления всех ЗПЛ и оценки социально-экономических воздействий на них.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Отсутствуют требования по подготовке и утверждению ПП и требования к проведению консультаций с ЗПЛ.</p>	<p>Необходимы подготовка, утверждение, обнародование и мониторинг выполнения ПП и переселению, который должен быть разработан на основе консультаций с ЗПЛ и оценки социально-экономических воздействий.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

2.4 Рамочная политика по переселению и определение перемещаемых лиц для Проекта БАКАД

2.4.1 Перемещаемые лица

81. Следующие категории ЗПЛ будут иметь права и смогут получить компенсации в соответствии с настоящими ПВЗП, как будет определено в ПП для Проекта БАКАД (или отдельных его секций):

- 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.

82. В случае воздействия на незарегистрированных землепользователей, Правительство РК/КАД, через соответствующие представительства НАО «Государственная корпорация «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 ПК. Для оценки неземельных активов/строений землепользователей будут использоваться единые критерии, независимо от того, какими правами на землю обладают их владельцы.

83. Настоящие ПВЗП применимо только к дополнительному/новому выкупу земель и переселению, которое может потребоваться на участках, в отношении которых ранее выкуп земель для целей проекта БАКАД не проводился.

2.4.2 Права на компенсацию и поддержку

84. 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 Акиматом (Акиматами) постановления и выкупе земель для государственных нужд. Ниже в Таблице 2 приведены права для различных категорий ЗПЛ в зависимости от воздействий, оказываемых на них Проектом.

Таблица 2. Матрица прав на компенсации

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
Постоянная утрата			
Земли сельскохозяйственного назначения	Посевные / обрабатываемые земли, пастбища	Собственники	<ul style="list-style-type: none">• Предоставление земельного участка равной стоимости; или• 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.
		Арендаторы: долгосрочная/ краткосрочная аренда	<ul style="list-style-type: none">• Предоставление земельного участка равной продуктивности;• При отсутствии земельного участка – предоставление компенсации в соответствии с условиями контракта на аренду.

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
		Самовольные пользователи (в случае наличия)	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление участка в аренду из земель государственного фонда; • При отсутствии земельного участка – единовременная компенсация в размере 12 минимальных месячных зарплат за самостоятельный переезд.
Земли жилого и коммерческого назначения		Собственники	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление земельного участка равной стоимости; или • 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.
		Арендаторы: долгосрочная/ краткосрочная аренда	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление земельного участка равной продуктивности. • При отсутствии земельного участка – предоставление компенсации в соответствии с условиями контракта на аренду
		Самовольные пользователи (в случае наличия)	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление участка в аренду из земель государственного фонда (без вычета налогов, затрат на проведение сделки, оформления, стоимости легализации и т.д.)
Строения и сооружения	Жилые дома и коммерческие здания	Владельцы капитальных строений (включая самовольных пользователей)	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление жилья/строения (по желанию собственника): в случае, если стоимость замещающего жилья/строения ниже стоимости утраченного, разница выплачивается в денежном выражении; либо • Денежная компенсация в размере полного возмещения стоимости утраченных строений и иных активов на момент выкупа (без вычета амортизации, налогов и других операционных затрат), Компенсация включает стоимость коммуникаций (подключение к водоснабжению и другим коммуникациям); • При отсутствии жилья/строения, которое может быть использовано незамедлительно – стоимость аренды не менее 3 месяцев, либо больше, если период аренды превышает 3 месяца
	Временные строения (например, киоски, строения для скота и т.д.)	Владельцы временных/перемещаемых строений	<ul style="list-style-type: none"> • Участок, официально выделенный для перемещения таких строений, а также, при необходимости, обеспечение доступа к дороге
Сельскохозяйственные культуры	Сельскохозяйственные культуры	Все перемещаемые лица, включая самовольных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> • Полное денежное возмещение по полной рыночной стоимости в размере урожая за 1 год
Деревья	Деревья	Все перемещаемые лица, включая самовольных пользователей	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
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"> • При постоянной утрате бизнеса – денежная компенсация, равная доходу за один год (упущенная выгода); • При временной утрате бизнеса – денежная компенсация за период утери дохода (не превышающий одного года); • При постоянной утрате рабочего места - денежная компенсация в размере 3 официальных месячных зарплат (при отсутствии официальной заработной платы – расчет на основе минимальной заработной платы в РК); • 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); • Примечание: согласно Трудовому кодексу РК, 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"> • Пособие на переезд, достаточное для покрытия расходов на транспортировку; и • 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; • Пособие на покрытие расходов домохозяйства в течение переходного периода.
Арендаторы строений		Арендаторы, имеющие действующий контракт на аренду	<ul style="list-style-type: none"> • Выплата за утрату аренды в соответствии с условиями действующего договора, но не менее чем стоимость аренды за 3 месяца. Возмещение оплаченной, не использованной аренды.
Земли общего пользования			<ul style="list-style-type: none"> • Реконструкция или замена объектов, на которых оказано воздействие, до уровня восстановления их функций до начала реализации Проекта
Сервитут		Владельцы земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> • Денежное возмещение стоимости земельных участков/объектов, без взимания налогов, стоимости регистрации, стоимости транзакций и других сопряженных платежей.
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"> • Пособие в размере 3 месячных минимальных заработных плат; • Включение в государственную программу социальной защиты, если еще не включены; • Для работоспособных представителей – приоритет при закрытии местных вакансий

Имущество	Описание	Перемещаемые лица	Права на компенсации
Сильное воздействие	Лица, домохозяйства, испытывающие сильное воздействие: утрата 10% и более продуктивных земель, объектов, дающих прибыль (сельское хозяйство, аквакультура, физическое перемещение жилых домов, бизнеса, а также полная потеря бизнеса)	Все домохозяйства, подвергаемые воздействию Проекта	<ul style="list-style-type: none"> • 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); • Включение в государственную программу социальной помощи (если не включен и применимо); • Приоритет при закрытии местных вакансий
Временная утрата			
Земли, необходимые для строительных участков, карьеров грунта	Согласование между собственников и консорциумом	Владельцы	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Восстановление земельных участков до первоначального состояния; • Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов.
		Арендаторы (долгосрочная/краткосрочная аренда)	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Восстановление земельных участков до первоначального состояния; • Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов.
		Государственные земли (постоянное использование)	<ul style="list-style-type: none"> • Восстановление земельных участков до первоначального состояния; • Мероприятия по охране окружающей среды; • Оплата оформления документов, проведения сделки и других сопряженных расходов
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"> • Подписание договора о сервитуте, определяющего условия доступа к земельным участкам; • Денежная компенсация в соответствии с условиями договора; • 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.

85. 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 стоимостизамещения 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/муниципального фонда (долгосрочная/краткосрочная аренда) будет предоставлен в аренду альтернативный участок для продолжения деятельности. ПУ ВЗП должен учитывать действия, необходимые для такого перемещения, включая проверку правоустанавливающих документов.

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 негодности 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 КАД, 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).
- d. Строения и сооружения** 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.
- Частичный или полный ущерб ирригационным системам, дренажным системам или противозерозийным сооружениям будет рассчитан исходя из стоимости сооружения новых аналогичных систем, либо стоимости восстановления поврежденных участков, включая стоимость изыскательских и проектных работ.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Бизнес.** При постоянной утрате бизнеса будет выплачена денежная компенсация, равная доходу за один год (упущенная выгода). Если нарушение 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. 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 или временным прекращением деятельности работодателя, в размере средней

задекларированной заработной платы за три месяца, либо, при отсутствии декларации, исходя из размера месячной минимальной заработной платы.

- 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 группы населения.** Затрагиваемые домашние хозяйства, с доходами ниже прожиточного минимума; семьи, где главой домохозяйства является женщина, семьи с 4 и более детьми в возрасте до 18 лет; семьи, имеющие в составе инвалидов; а также пожилые люди, оставшиеся без поддержки семьи, получают единовременную денежную компенсацию, в размере официальной ежемесячной минимальной заработной платы за 3 месяца, и будут включены в действующие программы по оказанию социальной помощи. Трудоспособным членам таких хозяйств будет отдаваться приоритет в получении рабочих мест в районе их проживания.
- l. Сильное воздействие на доходы.** Домохозяйства, которые в результате реализации проекта потеряют 10% и более своего дохода, либо активов, приносящих доходы (таких как сдача в аренду объектов сельского хозяйства, аквакультуры), и/или физически перемещаемые домохозяйства и/или бизнесы, получают дополнительную компенсацию в размере годового чистого дохода, получаемой от земли/иной собственности (в случае отсутствия официальных данных о получаемом доходе, расчет будет базироваться на основе минимальной годовой заработной платы), либо им могут быть предоставлены аналогичные ресурсы взамен (при наличии таковых и при желании собственника). 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 проекта. 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.

86. В случае непредвиденных неблагоприятных последствий, связанных с реализацией проекта, Акиматы соответствующего сельского округа и района / КАД, примут меры в соответствии с целями настоящего ПДВЗП по восстановлению социально-экономических условий и уровня жизни затронутых лиц. КАД организует проведение социально-экономических и социальных исследований ЗПЛ и разработает ПП, в соответствии с требованиями утвержденных ПВЗП.

87. 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 ПК.

3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1 Процедура Оценки воздействий

88. Оценка воздействий на проект (отдельные его секции, в зависимости от необходимости) будет производиться на основании проектной документации. Информация о затронутых участках будет получена путем наложения предлагаемой трассы на земельную кадастровую карту, которая будет предоставлена Алматинским 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 коридора воздействия будут вынесены в натуру. Затрагиваемые участники дорожного движения (т. е. придорожные предприятия и службы) будут идентифицированы посредством выездов на места представителей Комитета по автодорогам (или другой организации, делегированной Комитетом) совместно с представителем Консорциума. Информация о перемещаемых лицах будет получена с помощью структурированного переписного / социально-экономического вопросника. Вторичная информация о социальных, демографических и жизненных условиях на территории проекта будет собираться в государственных органах и сельских / районных / областных акиматах. На основе оценки воздействия и консультаций с перемещаемыми лицами будет подготовлен План по отводу земель и переселению. Примерное содержание Плана приведено в Приложении 1.

89. Оценка воздействия при детальном проектировании будет включать следующие процедуры:

- i. Разметка границ КВ автодороги Консорциумом в сотрудничестве с акиматом (акиматами) и Комитетом по автомобильным дорогам;
- ii. Инвентаризация и оценка затронутых активов (земли, строений, сельскохозяйственных культур, деревьев, других улучшений) оценщиками по заказу КАД. Для каждого участка дороги будет подготовлена карта, на которой будет указано расположение затрагиваемых сооружений, в целях верификации владельцев, которые должны иметь право на помощь в ходе реализации Плана по отводу земель и переселению;
- iii. Перепись всех ЗПЛ со стороны КАД с учетом их социально-экономических характеристик, пола, этнической принадлежности и демографии;
- iv. Параллельно с инвентаризацией имущества независимыми экспертами по оценке будет проведено уточнение восстановительных расходов, которое послужит основой для установления ставок компенсации для полного возмещения до восстановления до предпроектного уровня.

90. 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 электроснабжение и источники питьевой воды, и т.д.

91. Перепись / исследование социально-экономических условий ЗПЛ, выполняемые КАД, будут включать, но не ограничиваться следующим: (а) описание глав домашних хозяйств в разбивке по возрасту, полу и образованию; (б) члены семьи, трудовые ресурсы и занятость в разбивке по признаку пола; (в) и семейного дохода и его

источников по сравнению с прожиточным минимумом; (г) владение активами, такими как земля, урожай и деревья; (д) доступ к социальным услугам, таким как школы, клиники, общественные рынки и места поклонения; (е) доступ к электричеству, связи и дорог; и (ж) доступ к общественным ресурсам. Перепись также выявит: а) потерю потенциальных доходов от малого бизнеса, работающего вдоль дороги; и б) 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 малого и среднего бизнеса. Также будут определены уязвимые и незащищенные домашние хозяйства. Эта информация станет основой для расчета компенсаций и восстановления доходов перемещаемых лиц. Результаты исследования будут дополнены имеющейся на районном уровне вторичной социально-экономической информацией о территории реализации проекта.

3.2 Инвентаризация и стоимостная оценка потерь

92. Независимый лицензированный оценщик, привлекаемый для оценки текущей рыночной стоимости земель и сооружений, которые будут затронуты проектом, проведет детальное исследование оценки 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 для проекта (проектов). Окончательный размер компенсации будет согласован между ЗПЛ и соответствующим сообществом / районом / областным акиматом. Все компенсационные выплаты, процедуры передачи земли будут освобождены от налогов и административных расходов. Расходы, связанные с подготовкой и внедрением ПП, будет нести ПК в лице КАД и / или акимат. КАД несет ответственность за обеспечение своевременности платежей.

93. 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.

94. Стоимость полного восстановления земельного участка будет определяться в соответствии с политикой Кредиторов по вынужденному переселению, которая требует оценки стоимости восстановления по текущей рыночной цене и, следовательно, предъявляет более строгие требования, чем предусмотрено законодательством РК. Источниками данных о продуктивности фермерских хозяйств и сельскохозяйственных культурах будут (а) Департамент сельского хозяйства г. Алматы, (б) Департамент статистики г. Алматы и (в) 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 сельских округов / районов / областей по текущим строительным стандартам и ценам.

4. КОНСУЛЬТАЦИИ, УЧАСТИЕ И ОБНАРОДОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ

4.1 Консультации

95. 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; (в) минимизация опасений ЗПЛ и обеспечение прозрачности деятельности по ПП; и (г) помочь избежать ненужных и дорогостоящих задержек реализации Проекта.

96. В соответствии с политикой кредиторов с ЗПЛ должны проводиться всесторонние консультации и предоставляться возможности для 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 ПП. Кампания общественной информации и консультаций должна проводиться КАД (или другим органом, которому КАД делегирует соответствующие полномочия) с участием Консорциума на всех этапах процесса выкупа земель и переселения. Кроме того, КАД (или другой орган, которому Комитет 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.

97. Для БАКАД по крайней мере одна консультация с ЗПЛ будет проведена, как только будет определен коридор воздействия. В ходе консультаций будут представлены объем работ по Проекту (или его соответствующей секции), описание временных и постоянных последствий, права ЗПЛ на компенсацию и помощь, процедуры рассмотрения жалоб, график деятельности по выкупу земли, 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 КАД (или другой организации, которой КАД делегирует полномочия) будут записывать ход обсуждений и подготовят протокол встречи.

98. Местные / районные / областные акиматы должны быть проинформированы о статусе БАКАД, так как их помощь будет необходима для проведения инвентаризации затрагиваемых активов, переписи / социально-экономического исследования ЗПЛ и подробных оценок. Кроме того, до завершения работы над ПП и его представления кредиторам для одобрения, КАД проинформирует перемещаемых лиц о результатах переписи и подробного исследования, и их предпочтения 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 ПП, включая дату, список участников и протоколы консультационных совещаний.

4.2 Обнародование информации

99. 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, городков, и т.д. Брошюра будет подготовлена на двух языках – казахском и русском и распространена в акиматах поселений / районов / областей.

100. ПВЗП (на русском и казахском языках) должны быть доступны для ознакомления на территории реализации Проекта. ПВЗП на русском, казахском и английском языках будут размещены на сайтах кредиторов, МИИР / КАД и Консорциума. На разных стадиях реализации проекта (планирование, реализация и контроль), при возникновении воздействий по ВЗП будут выполнены следующие действия: (I) распространение информационной брошюры, (II) наличие копий ПП в офисе/на сайтах Консорциума и акиматах соответствующего поселения / района / областного акимата(ов), и (III) размещения ПП на сайтах кредиторов, МИИР/ КАД и Консорциума.

101. Резюме ПП (переведенное на казахский и русский языки) будет распространено 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

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

103. В ходе подготовки / окончательной доработки ПП уязвимые группы будут определены в ходе переписи / социально-экономического исследования, и КАД 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.

104. В ходе реализации ПП, КАД 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) последующих действий, вплоть до 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 ЗПК фамилии обоих супругов будут отражены при регистрации собственности на новые участки и переоформлении оставшейся земли.

5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ

105. 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. План взаимодействия с заинтересованными сторонами дает полное описание механизма рассмотрения жалоб. В этой главе описываются только те процедуры рассмотрения жалоб, которые относятся к вопросам изъятия земель и переселения.

5.1 Уровни процесса рассмотрения жалоб

106. 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.

107. Общая ответственность за своевременное осуществление МРЖ лежит на Консорциуме и КАД, участвующих в управлении и надзоре за строительными работами, а также другая деятельность в рамках Проекта БАКАД.

108. Данный МРЖ предусматривает два уровня разрешения жалоб по проектам дорожного сектора, реализуемых под руководством КАД: Комитет по рассмотрению жалоб (КРЖ) на региональном (областном) и центральном (Астана) уровнях в соответствии с Руководством по механизму рассмотрения жалоб по экологическим и социальным защитным мерам на проектах автодорожного сектора, утвержденных КАД в августе 2014 г. (Руководство по МРЖ). КРЖ представленный в данном разделе подготовлен в соответствии с вышеуказанным Руководством, однако подправлен для соответствия специфике Проекта. 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.

5.1.1 МРЖ: Региональный уровень (Алматинская область)

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

110. 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. Жалобы будут записаны в стандартном формате, приведённом в Руководстве.

111. 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.

112. 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, появившимися в результате реализации проекта и не может быть рассмотрена в рамках данного Руководства по МРЖ, обратная связь будет предоставлена стороне, подающей жалобу, с указанием органа (уровень акимата населённого пункта / районного / областного акимата, соответственно) куда она была направлена.

113. 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.

114. В случае анонимных жалоб, ответ в бумажном виде будет размещён на информационном стенде в офисе Консорциума, так же, как и на информационном стенде соответствующего акимата, так, чтобы лицо, подавшее жалобу, могло подойти и ознакомиться с ответом. В дополнение, жалоба и ответ могут быть размещены на странице по МРЖ вебсайта Консорциума.

5.1.2 МРЖ: Центральный уровень

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

116. 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.

117. 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.

118. В случае анонимных жалоб, или если лицо, подавшее жалобу, отказалось предоставить контактные данные, ответ в бумажном виде будет размещён на информационном стенде соответствующего областного филиала КазАвтоЖол, и соответствующих акиматов населённых пунктов / районных / областных акиматов.

5.1.3 МРЖ: Правовая система

119. 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.

120. В то же время следует подчеркнуть, что Руководство по МРЖ не ограничивают право стороны, подающей жалобу, передавать дело в суд уже на первом этапе рассмотрения жалобы.

5.2 Координаторы по жалобам

121. ЗПЛ либо другие стороны, имеющие опасения, могут лично посетить, позвонить, либо направить письмо или факс в КРЖ на региональном уровне по Алматинской области.

Контакты КРЖ (региональный уровень):

Контактное лицо: Айман Жанузакова
Адрес: г. Каскелен, ул. Жангозина, 55/1 – 403
Телефон: +7 727 335 83 42;
Электронная почта: ayman.zhanuzakova@bakad.com.kz

122. КРЖ регионального уровня включает следующих участников:

- Председатель КРЖ: (будет назначен Комитетом по автомобильным дорогам/областным акиматом)
- Координатор КРЖ: (будет назначен Комитетом по автомобильным дорогам / Консорциумом)
- Члены:
 - представитель департамента пассажирского транспорта и автомобильных дорог Алматинской области: (будет назначен)
 - представитель акимата Алматинской области: (будет назначен)
 - представитель акимата Карасайского района: (будет назначен)
 - представитель акимата Талгарского района: (будет назначен)
 - представитель акимата Ильинского района: (будет назначен)
 - представитель(ли) НПО: (будет назначен)

123. КРЖ регионального уровня включает следующих участников:

- Председатель КРЖ: *(будет назначен)*
- Координатор КРЖ: *(будет назначен)*

Контакты КРЖ (центральный уровень):

Контрактное лицо: Асель Карымбаева
Адрес: 32/1 Кабанбай батыра, Астана, 010000, Казахстан
Комитет по автомобильным дорогам,
Министерство индустрии и инфраструктурного развития

Телефон: +8 (7172) 75-46-41

Электронная почта: a.karymbaeva@miid.gov.kz

5.3 Обнародование процесса рассмотрения жалоб

124. Процесс разрешения жалоб в рамках настоящего ПВЗП будет распространен через информационные брошюры и размещен на информационных стендах в сельских / районных / областных акиматах, а также на веб-сайте и информационном стенде Консорциума. МРЖ будет также представлен представителями консорциума в ходе публичных консультаций и неофициальных встреч в районе реализации Проекта. Информация о разрешении жалоб будет обобщена Консорциумом / КАД в отчетах о ходе работы, которые будут представлены Кредиторам.

6. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

125. 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 Комитет автомобильных дорог

126. От имени МИИД, КАД несет общую ответственность за подготовку, реализацию, финансирование и оценку всех ПП. КАД будет: (а) разрабатывать ПВЗП и 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 согласовывать его с Кредиторами; (b) выполнять мероприятия в рамках ПП, включая принятие решение о выкупе земель и выплате компенсаций затронутым сторонам; (с) координировать деятельность акиматов и других организаций, вовлеченных в процесс выкупа земель, а также рассмотрения и урегулирования жалоб; (d) предоставлять бюджет для выплаты компенсаций и реализации поддерживающих мероприятий и переселения; (е) обеспечивать соответствие действий по выкупу земли и переселению с утвержденным ПВЗП и ПП, а также с требованиями Кредиторов, (f) обеспечивать выплаты компенсаций, а также завершение перемещения/переноса объектов и коммуникаций до начала строительных работ, и (g) проводить мониторинг и оценку выполнения ПП (включая внутренний мониторинг и предоставление данных компании, осуществляющей Внешний мониторинг переселения для составления отчета о соответствии).

127. КАД 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 и содействие судебным процессам. В отношении разрешения жалоб, КАД будет отвечать за создание Комитета по рассмотрению жалоб на центральном уровне и оказание поддержки в создании Комитета по рассмотрению жалоб на региональном уровне. КАД назначит специального сотрудника (специалиста по социальным вопросам) для выполнения задач, связанных с выкупом земель и переселением, для обеспечения подготовки и реализации ПП, осуществления мониторинга и деятельности МРЖ, а также своевременной подготовки отчета о соответствии/отчета о выполнении ПП и его представления кредиторам, чтобы обеспечить своевременное начало строительных работ.

6.2 Районные Акиматы

128. Повседневное осуществление процесса по ВЗП будет находиться в ведении акиматов. Координаторы по вопросам ВЗП в районных акиматах будут отвечать за координацию реализации ПП. Районные акиматы будут ответственны за:

- Предоставление КАД перечня ЗПЛ и поддержку в разработке и обновлении базы данных ЗПЛ на основе результатов переписи и новой информации;
- Поддержку регулярного взаимодействия с КАД и соответствующими государственными органами Алматинской области (например, Алматинским НПЦЗем, Департаментом юстиции и т.д.);
- Подготовку и издание указ(ов) об изъятии земли/имущества для государственных нужд;

- Обеспечение уведомления ЗПЛ о предстоящем выкупе земли/имущества;
- Оказание содействия КАД при проведении переписи, социально-экономического исследования ЗПЛ и оценки выкупаемых земель/имущества;
- Участие в общественных консультациях, раскрытие информации о ПП и распространении информационных брошюр;
- Подготовку документов для согласования компенсации с ЗПЛ;
- Подготовку документов для оформления договоров с ЗПЛ и оформления компенсационных выплат;
- Сотрудничество с КАД в реализации ПП и выплате компенсаций;
- Ведение дел о принудительном изъятии;
- Содействие проведению полевых исследований и перерегистрации оставшихся участков земельных участков ЗПЛ;
- Участие в процессе рассмотрения жалоб на региональном уровне;
- 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 реклассифицировать оставшиеся участки, не пригодные для продолжения ведения сельскохозяйственной деятельности;
- Предоставление необходимых данных в КАД для целей внутреннего мониторинга;
- Предоставление необходимых данных аудиторам, проводящему внешний мониторинг переселения.

6.3 Консорциум

129. 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 реализации проекта), отвечающий за выполнение задач, связанных с выкупом земель и переселением, и рассмотрением жалоб. В частности, Консорциум:

- Выявит необходимость (i) дополнительных земельных участков, подлежащих выкупу в постоянное пользование; (ii) дополнительных земельных участков, которые могут потребоваться во временное пользование для осуществления строительных работ;
- Будет поддерживать регулярную координацию и связь с соответствующими государственными органами Алматинской области (например, Алматинским НПЦЗем, Департаментом юстиции) и соответствующими акиматами;
- Будет участвовать в консультациях с общественностью и раскрытии информации;
- Будет сотрудничать с КАД для координации рассмотрения жалоб на региональном уровне;
- Будет предоставлять информацию КАД в целях мониторинга о процессе получения земель во временное пользование;
- Привлечет внешнего эксперта по мониторингу переселения, который будет отвечать за внешний мониторинг и подготовку/представление отчета о выполнении ПП и документирования связанных с этим процессов.

6.4 Другие учреждения и организации

130. 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;

- Местные суды. Судебная система будет вовлечена в процесс ВЗП в случае, если не будет достигнуто соглашение между Консорциумом / соответствующим акиматом / КАД 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 акимат / КАД 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;
- Независимые оценщики. Аккредитованные/ лицензированные частные фирмы, нанимаемые КАД для оценки затрагиваемых активов, подлежащих выкупу / экспроприации.

6.5 Кредиторы

131. Кредиторы удостоверят, на основе предоставленной документации, что процесс выкупа земель и переселения соответствует требованиям политик Кредиторов.

6.6 Подготовка Плана по выкупу земель и переселению

132. Подготовка ПП начнется на этапе проектирования, когда будет определена полоса отвода земель и будут подтверждены воздействия, связанные с процессом ВЗП. В ПП будут указаны сроки подготовки, завершения, согласования и реализации мероприятия Плана. После выполнения мероприятий по ВЗП (подтвержденных экспертом по внешнему мониторингу) строительные работы могут быть начаты в районе реализации Проекта (на участках, которые включают процесс ВЗП). 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 ПУ ВЗП

№.	Описание работ	Ответственные организации/подразделения
А. Подготовка ПП		
A1	Доработка проекта	Консорциум
A2	Определение КВ и перечня ЗПЛ	Филиал НАО «Государственная корпорация Правительство для граждан» Алматинской области, Акиматы
A3	Сбор/проверка документов затронутых активов и бизнесов	КАД, сельские/ районные / областные Акиматы, 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	Кредиторы, КАД
A8	Раскрытие информации ПП	Кредиторы, КАД/ МИИР, Консорциум
В. Реализация Плана действий по приобретению земель и переселению		
B1	Выдача постановления о приобретении земли/ имущества для целей проекта	Правительство РК, КАД, Акиматы
B2	Анализ средств, необходимых для ВЗП, в том	Правительство РК, КАД, Акиматы

№.	Описание работ	Ответственные организации/подразделения
	числе необходимых для дополнительной помощи и возобновления аренды	
B3	Привлечение эксперта по внешнему мониторингу	Консорциум
B4	Определение типов различных групп ЗПЛ	КАД, при поддержке независимых лицензированных оценщиков и Консорциума
B5	Официальное уведомление об изъятии земель	Акимат, КАД
B6	Выдача новых договоров аренды на альтернативных участках для арендаторов	Акимат, КАД
B7	Оформление (регистрация) новых участков, в том числе новых договоров аренды	Департамент юстиции Алматинской области / НПЦЗем, КАД
B8	Рассмотрение случаев экспроприации	Акимат, КАД, Правительство РК
B9	Отчеты по мониторингу процесса ВЗП	КАД
B01	Подготовка отчета о соответствии	Эксперт по внешнему мониторингу при поддержке Консорциума, КАД, Акимата
B11	Обзор отчета о соответствии	Кредиторы
B12	Публикация оценки ПП	Эксперт по внешнему мониторингу

7. МОНИТОРИНГ И ОТЧЕТНОСТЬ

133. 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. Мониторинг имеет большое значение, поскольку реализация ПП часто является критическим путем для любого проекта, включающего производство строительных работ, из-за вопросов выкупа земель, выплат компенсаций и переселения, которые могут вызвать задержку строительства. Заблаговременное выявление причин задержек позволит КАД подготовить меры по смягчению воздействия в ходе выполнения ПП. Для этого будут использованы следующие два механизма: (i) внутренний мониторинг в сотрудничестве с КАД; и (ii) внешний мониторинг со стороны независимого эксперта.

7.1 Внутренний мониторинг

134. Все мероприятия в ПП имеют определенные временные рамки. КАД будет регулярно осуществлять внутренний мониторинг реализации ПУ ВЗП, результаты которого будут ежеквартально сообщаться Кредиторам. 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 и (vi) перерегистрация земельных участков; а также (vii) восстановление уровня жизни.

135. 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) выборочные исследования в отношении ЗПЛ; (e) интервью с ключевыми источниками информации; и (f) публичные встречи с жителями сельских населенных пунктов, через которые пройдет дорога.

7.2. Внешний мониторинг

136. Задачи независимого эксперта по внешнему мониторингу (ЭВМ), будут выполняться независимым консультантом, который будет нести ответственность за осуществление внешнего мониторинга, а также за подготовку и представление отчета о выполнении ПП с целью документирования процесса выполнения Плана. Внешний мониторинг будет осуществляться в ходе реализации ПП и переселению и завершится подготовкой Отчета о соответствии после того, как План 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).

137. ЭВМ, выполнит следующие действия:

- Проанализирует документацию акиматов, КАД и Консорциума, проанализирует выплаты компенсаций, процедуры утверждения выплат компенсаций и даст рекомендации по их соответствию требованиям ПВЗП и политики Кредиторов;
- 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 приема и рассмотрения жалоб путем рассмотрения процесса обработки обращений на всех уровнях посредством опросов ЗПЛ;
- 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 КАД и акиматы относительно возможных улучшений процесса реализации ПП и планов корректирующих действий, если это необходимо; и
- Подготовит Отчет о соответствии.

138. Оценка подготовленная ЭВМ о соответствии подготовки и реализации ПП будет предоставлена КАД и Кредиторам для рассмотрения и принятия соответствующих мер, по Необходимости.

8. БЮДЖЕТ И ФИНАНСИРОВАНИЕ

139. Правительство РК / КАД 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 БАКАД.

140. 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 / КАД обеспечат своевременное распределение / перевод средств, необходимых для реализации Плана (планов). 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 Кредиторов, 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.

L. 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.

M. 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.

N. 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.