

Rödl & Partner

ПОЛУЧАЯ ИНСАЙТЫ

Что важно учитывать иностранным инвесторам при реализации промышленных проектов в Казахстане?



Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	3
РАМОЧНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В КАЗАХСТАНЕ	3
МИГРАЦИОННЫЕ ПРАВИЛА	6
НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА В КАЗАХСТАНЕ	8
СТРОИТЕЛЬСТВО, ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	11
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	16
КОНТАКТНЫЕ ЛИЦА	17

1. Введение

Казахстан занимает важное место среди стран Центральной Азии как региональный центр иностранных инвестиций, предлагая благоприятные условия для ведения бизнеса. Немецкие предприятия, заинтересованные в реализации промышленных проектов, должны учитывать ряд экономических, налоговых и правовых аспектов, включая инвестиционные преференции, налоговые льготы, миграционные правила и лицензионные требования. В данной статье рассматриваются ключевые аспекты, необходимые немецким предприятиям для успешного ведения бизнеса в Казахстане.

2. Рамочные условия для инвестиций в Казахстане

Казахстан предоставляет широкий спектр инвестиционных преференций и гарантии стабильности налогового законодательства. Основные преимущества включают освобождение от корпоративного подоходного налога (КПН) и налога на имущество на срок до десяти лет, освобождение от таможенных пошлин и налога на добавленную стоимость (НДС) на импортируемое оборудование, а также предоставление государственных субсидий в натуральной форме в виде земли, инфраструктуры и недвижимости.

Одним из важнейших институтов, поддерживающих иностранных инвесторов, является Международный финансовый центр «Астана» (МФЦА), который предлагает особый правовой режим, налоговые льготы и упрощенное регулирование валютных операций. В МФЦА применяется английская система права, что делает его более понятным и удобным для иностранных инвесторов.

2.1 Международный финансовый центр «Астана» (МФЦА)

Международный финансовый центр «Астана» (МФЦА) был создан для привлечения иностранных инвесторов и развития финансового сектора Казахстана. Центр имеет специальный налоговый и правовой режим, регулируемый отдельным законом. Основные преимущества МФЦА включают:

- Освобождение от корпоративного подоходного налога (КПН) и налога на добавленную стоимость (НДС) для ряда видов финансовых услуг.
- Освобождение от налога на имущество и земельного налога для компаний, зарегистрированных в МФЦА.
- Отсутствие требований к регистрации валютных операций, что значительно упрощает движение капитала и позволяет международным компаниям проводить операции без лишних бюрократических барьеров.
- Упрощение миграционных процедур для иностранных работников и членов их семей, включая выдачу долгосрочных виз сроком до пяти лет.
- Возможность привлечения иностранных работников без необходимости получения разрешения на работу.

В рамках валютного регулирования в МФЦА участники освобождены от необходимости регистрировать валютные контракты и уведомлять органы власти о валютных операциях. Также отсутствует обязанность в получении номеров иностранных банковских счетов, что делает финансовую деятельность в МФЦА особенно удобной для международных компаний.

2.2 Особые экономические и индустриальные зоны

В Казахстане существует 14 специальных экономических зон (СЭЗ) и 50 индустриальных зон, каждая из которых предлагает особые условия для инвесторов. Преференции специальных экономических зон распространяются на такие сферы как: строительство, транспорт, переработка отходов, производство электроники, фармацевтической продукции, химической продукции, металлургия и другие отрасли.

Резидентам специальной экономической зоны предоставляются следующие льготы:

- Освобождение от налога на прибыль при осуществлении приоритетных видов деятельности.
- Освобождение от уплаты земельного и имущественного налога.
- Освобождение от НДС товаров, работ и услуг, реализуемых на территории СЭЗ.
- Режим свободного таможенного оформления, позволяющий ввозить товары без уплаты пошлин и налогов.

Промышленные зоны, в свою очередь, предоставляют готовую инфраструктуру для размещения производственных мощностей, что значительно снижает первоначальные затраты предприятий.

2.3 Инвестиционные проекты

Законодательство Республики Казахстан предусматривает три основных типа инвестиционных проектов: инвестиционный проект, приоритетный инвестиционный проект и специальный инвестиционный проект.

Инвестиционный проект включает в себя инвестиции в создание новых, расширение или модернизацию, обновление действующих производств товаров, работ и услуг, включая производство товаров, работ и услуг, созданных, расширенных и (или) обновленных в ходе реализации проекта государственно-частного партнерства, в том числе концессионного проекта. Такой проект может предусматривать освобождение от НДС при импорте, освобождение от таможенных пошлин и государственные натурные гранты. При этом инвестиционные преференции предоставляются в случае реализации инвестиционного проекта юридическим лицом в сферах деятельности, включенных в перечень приоритетных видов деятельности, утверждаемый Правительством Республики Казахстан.

Приоритетный инвестиционный проект включает в себя:

- Создание новых производств товаров, работ и услуг, предусматривающий осуществление юридическим лицом инвестиций в строительство новых производственных объектов, в размере не менее двухмиллионнократного размера месячного расчетного показателя (около 14 750 000 евро);
- Расширение и (или) реконструкция действующих производственных мощностей, предусматривающая осуществление юридическим лицом инвестиций в размере не менее пяти миллионов тенге месячного расчетного показателя (около 36 886 000 евро) для предоставления инвестиционных преференций на изменение основных фондов, включая обновление (реконструкцию, перестройку, модернизацию) действующих производственных мощностей для производства продукции;
- Инвестиционный приоритетный проект по созданию новых производств товаров, работ и услуг или расширению и (или) обновлению действующих производств товаров, работ и услуг осуществляется юридическим лицом по определенным приоритетным видам деятельности, перечень которых утверждается Правительством Республики Казахстан.

По приоритетному инвестиционному проекту предусмотрены:

- Снижение подоходного налога (КПН) на 100 %;
- Применение коэффициента 0 к ставкам налога на имущество (вместо полного освобождения рассчитывается ставка налога (и подается в налоговые органы; однако ставка налога умножается на 0 % – в результате освобождение составляет 100 %));
- Начисление налога на имущество по ставке 0 % от налоговой ставки. Освобождение от подоходного налога и налога на имущество предоставляется максимум на 10 лет, освобождение от налога на имущество – максимум на 8 лет.

Приоритетный инвестиционный проект реализуется юридическим лицом по определенным приоритетным видам деятельности (складская и вспомогательная транспортная деятельность), перечень которых утверждается Правительством Республики Казахстан.

Как уже отмечалось выше, для такого рода деятельности необходимо предварительно получить разъяснения и подтверждение от государственных органов.

Специальный инвестиционный проект – инвестиционный проект, реализованный (реализуемый) юридическим лицом Республики Казахстан, зарегистрированным в качестве:

- участника специальной экономической зоны,
- владельца свободного склада в соответствии с таможенным законодательством Республики Казахстан,
- приобретенный у участника специальной экономической зоны или реализованный юридическим лицом Республики Казахстан, заключившим соглашение о промышленной сборке моторных транспортных средств.

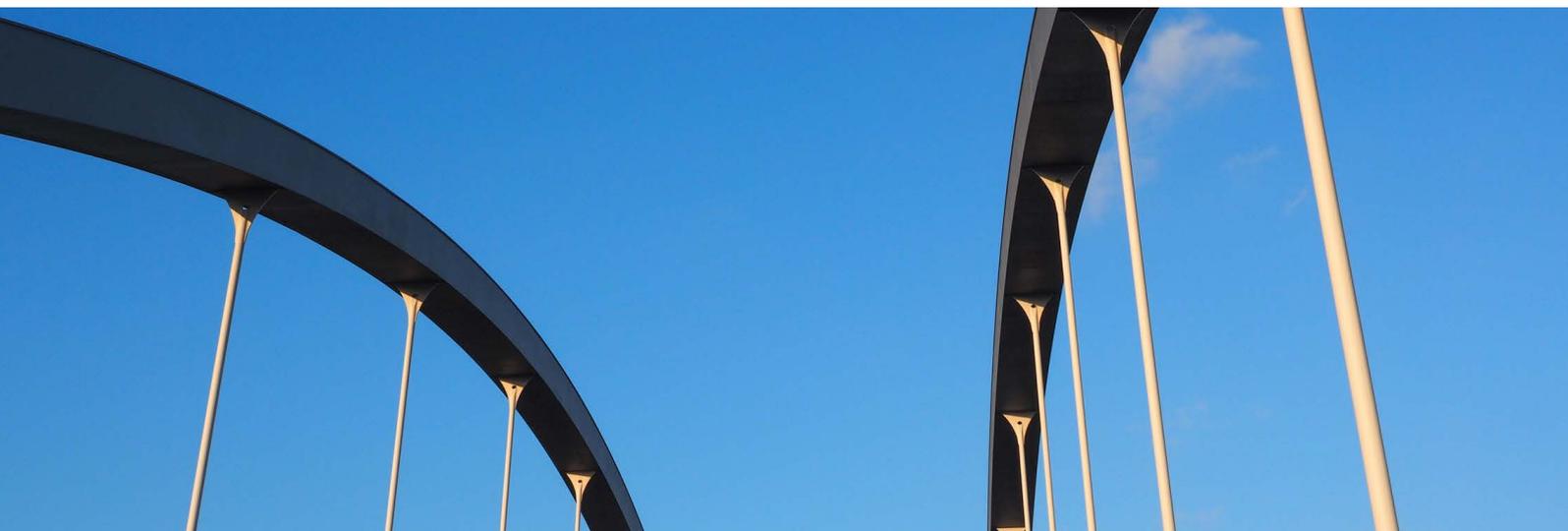
По специальному инвестиционному проекту предоставляется:

- Освобождение от обложения ввозными таможенными пошлинами,
- Налоги в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

2.4 Инвестиционное соглашение

Инвестиционное соглашение – соглашением об инвестициях является договор на реализацию инвестиционного проекта, заключаемый на основании решения Правительства Республики Казахстан между лицом, уполномоченным Правительством Республики Казахстан, и юридическим лицом, в том числе зарегистрированным в юрисдикции Международного финансового центра „Астана“, предусматривающий осуществление инвестиций в сумме не менее семи с половиной миллионов раз превышающей размер месячного расчетного показателя, установленного Законом о предпринимательстве. Согласно статье 295-2.3 Закона о предпринимательстве, в инвестиционном договоре определяются виды инвестиционных преференций, условия и порядок их предоставления.

В статье 712-2 Налогового кодекса прямо указаны сроки, время и дата применения индивидуальных налоговых льгот.



3. Миграционные правила

3.1 Общие положения

В условиях активного развития инвестиционного климата в Республике Казахстан важную роль играет грамотное планирование и соблюдение миграционного законодательства при привлечении иностранных специалистов для реализации инвестиционных проектов. За последние 20 лет законодательство в этой сфере претерпело значительные изменения, что делает актуальным вопрос: какие миграционные требования и процедуры должен учитывать иностранный инвестор, планирующий деятельность в Казахстане?

3.2 Миграционная политика Республики Казахстан

Миграционная политика Казахстана выстроена с учётом баланса национальных интересов, потребностей рынка труда и обязательств страны перед международными партнёрами. В целях защиты внутреннего рынка и развития местных кадровых ресурсов законодательство предусматривает квотирование иностранной рабочей силы (ИРС), конкурсный отбор среди казахстанских специалистов и жёсткие требования к обоснованию привлечения иностранных работников. Важнейшими шагами для трудоустройства иностранных граждан является с точки зрения миграции: получение рабочего разрешения в рамках выделенных квот и получение соответствующей рабочей визы.

Вместе с тем, для иностранных инвесторов, реализующих значимые и приоритетные проекты, предусмотрены специальные механизмы и льготные режимы, направленные на упрощение процедуры привлечения ключевых иностранных специалистов. Основные нормативные документы, регулирующие трудовую миграцию в Казахстане, включают:

- Трудовой кодекс Республики Казахстан;
- Закон „О миграции населения“;
- Закон „О специальных экономических и индустриальных зонах“;
- Конституционный закон „О международном финансовом центре „Астана“.

Эти законы предоставляют иностранным инвесторам упрощенный доступ к рабочей силе, в том числе возможность привлекать высококвалифицированных специалистов без необходимости получения стандартных разрешений.

3.3 Общие положения предоставления преференций для инвестиционных проектов

Как указывалось ранее, для получения визы на привлечение иностранных работников работодателю необходимо иметь соответствующее разрешение, которое выдается на основании квот и условий по местному содержанию (согласно пункту 1 статье 36, и пункту 1 статье 37 Закона „О миграции населения“).

Квоты устанавливаются исходя из потребностей рынка труда и определяются уполномоченным органом по вопросам миграции ежегодно.
migration issues annually.

3.4 Миграционные преференции по инвестиционным проектам

Казахстан создал особые условия для инвесторов, реализующих крупные проекты в приоритетных секторах экономики. Для таких проектов предусмотрен упрощенный порядок привлечения иностранных специалистов, в частности:

- Отсутствие квотирования и необходимости получения рабочего разрешения;
- Выдача долгосрочных многократных виз категории «А5» и «А6» для определенных категорий инвесторов;
- Упрощенное получение вида на жительство для инвесторов и их семей;
- Кроме того, для инвестиционных приоритетных проектов могут быть установлены другие критерии при расчете местного содержания кадров.

Преференции для проектов, зарегистрированных в МФЦА:

- Сотрудники компаний, действующих в МФЦА, имеют право получать визы в дипломатических представительствах Казахстана или по прибытии в международные аэропорты Республики Казахстан.
- Это упрощает процесс въезда в страну, так как не требует предварительного получения разрешений и квот (согласно статье 7 и статье 8 Конституционного закона «О Международном финансовом центре „Астана“»).

3.5 Перевод сотрудников в Казахстан (внутрикорпоративный перевод)

Возможности трудоустройства в Республике Казахстан без заключения трудового договора

В Казахстане существуют возможности для трудоустройства иностранных работников без заключения нового трудового договора. Одним из таких вариантов является внутрикорпоративный перевод. Это позволяет иностранным компаниям из стран-членов Всемирной торговой организации (ВТО) временно переводить своих сотрудников осуществляющих трудовую деятельность на должности руководителя, менеджера или специалиста в дочерние организации, филиалы или представительства в Казахстане. Такой перевод не требует заключения нового трудового договора с работником, но необходимо получить соответствующее рабочее разрешение от местных исполнительных органов.

Сроки внутрикорпоративного перевода в Казахстан ограничены: максимальный срок составляет до 3 лет с возможностью продления еще на 1 год. Для получения разрешения на работу, иностранным сотрудникам необходимо соответствовать ряду критериев, включая наличие соответствующего образования и опыта работы по должности, на которую они переводятся.

При переводе иностранных сотрудников важно соблюдать требования по доле местных сотрудников в компании. Работодатель, привлекающий иностранных работников в рамках внутрикорпоративного перевода, обеспечивает процентное соотношение численности иностранных работников (менеджеров и специалистов), привлекаемых в рамках внутрикорпоративного перевода, составляющего не более пятидесяти процентов к количеству казахстанских кадров соответствующей категории. При этом при привлечении иностранного работника на должности руководителей требования по соблюдению соотношения к количеству граждан Республики Казахстан не применяются.

Кроме того, для осуществления трудовой деятельности в Казахстане иностранные сотрудники должны получить рабочую визу, которая выдается на срок действия разрешения на работу. Визы и разрешения на работу выдаются в рамках установленных квот, которые определяются на основании анализа потребностей рынка труда в Казахстане.

4. Налоговая политика в Казахстане

Налоговым кодексом предусмотрен перечень дохода нерезидента из источников в Республике Казахстан, такие как:

- Доход от реализации товаров на территории Республики Казахстан
- Доход от реализации товаров, находящихся на территории Республики Казахстан, за пределы ее в рамках осуществления внешнеторговой деятельности;
- Доходы от выполнения работ и оказания услуг на территории Республики Казахстан;
- Доход от оказания следующих услуг за пределами РК:
 - управленческих,
 - финансовых,
 - консультационных,
 - инжиниринговых,
 - маркетинговых,
 - аудиторских,
 - юридических (за исключением услуг по представительству и защите прав и законных интересов в судах, арбитражном или третейском суде, а также нотариальных услуг)

Доходы из источников в Республике Казахстан юридического лица-нерезидента, деятельность которого не приводит к образованию постоянного учреждения в Республике Казахстан, облагаются **корпоративным подоходным налогом у источника выплаты без осуществления вычетов.**

При этом законодательно урегулирован порядок применения международного договора для освобождения от налогообложения таких доходов, статьей 666 Налогового кодекса Республики Казахстан.

В соответствии с Налоговым кодексом Республики Казахстан расходы налогоплательщика признаются для целей налогообложения только в том случае, если они были произведены с намерением получить прибыль. Исключение составляют некоторые расходы, которые не подлежат вычету в соответствии с Налоговым кодексом. Кроме того, все расходы могут быть приняты к вычету только при наличии квитанций, подтверждающих эти расходы.

Налоговый кодекс также устанавливает, что бухгалтерская отчетность должна включать, в частности, следующие документы:

- Бухгалтерские документы - для организаций и предпринимателей, обязанных вести бухгалтерский учет;
- так называемые первичные учетные документы;
- налоговые формы и налоговые декларации;
- другие документы, используемые для определения налоговой базы и расчета налогового обязательства.

4.1 Налоговое постоянное учреждение: возникновение, риски и последствия

Основы налогового постоянного учреждения

В международном налоговом праве налоговое постоянное учреждение определяется как постоянное место ведения бизнеса, через которое частично или полностью осуществляется деятельность компании. В Казахстане условия, при которых возникает постоянное учреждение, регулируются статьей 220 Налогового кодекса. Постоянное представительство может быть признано уже в том случае, если компания оказывает услуги на территории Казахстана в течение длительного времени или имеет физическое присутствие в стране.

Роль MLI в контексте командирования сотрудников в Казахстан

Многосторонний инструмент (MLI), официально известный как «Многостороннее соглашение о реализации мер в рамках инициативы ОЭСР/G20 BEPS по предотвращению размывания налоговой базы и переноса прибыли», играет ключевую роль в международном налогообложении. Он оказывает значительное влияние на налоговые обязательства компаний, ведущих деятельность в нескольких странах, включая Казахстан.

Казахстан является участником MLI и выбрал определенные варианты и оговорки по этому договору, которые влияют на применение его соглашений об избежании двойного налогообложения, таких как соглашение с Индией.

Влияние MLI на правила постоянного учреждения

Одним из центральных изменений, внесенных MLI, является пересмотр определения и условий возникновения постоянного представительства. MLI ввел так называемые анти-фрагментационные правила, которые препятствуют разделению деятельности компании на несколько формально независимых проектов или контрактов с целью избежать признания налогового постоянного представительства.

В контексте Казахстана это означает, что периоды присутствия сотрудников на разных, но взаимосвязанных проектах могут суммироваться для определения факта возникновения постоянного учреждения. Эта норма особенно актуальна для компаний, регулярно командирующих персонал для работы над различными проектами в Казахстане, поскольку суммарный учет сроков пребывания может привести к более быстрому достижению порогового значения для признания постоянного представительства.

Применение правила „Principal Purpose Test“ (PPT)

MLI также вводит правило «Principal Purpose Test» (PPT), направленное на предотвращение злоупотребления соглашением об избежании двойного налогообложения. В соответствии с этим правилом в налоговых льготах по соглашению об избежании двойного налогообложения может быть отказано, если одной из основных целей сделки или структуры является получение преимуществ от соглашения без достаточного экономического обоснования.

Для компаний, командирующих сотрудников в Казахстан, это означает, что любая структура, направленная исключительно на минимизацию налоговых обязательств, может не предоставить ожидаемую защиту от налогообложения. PPT требует тщательной проверки и обоснования экономической деятельности и цели деловой деятельности, чтобы избежать неожиданных налоговых последствий.

Значение для бизнес-практики

Компании, ведущие деятельность в Казахстане и стремящиеся минимизировать риск возникновения постоянного учреждения, должны учитывать требования MLI при налоговом планировании. Это требует сотрудничества с налоговыми консультантами для обеспечения соответствия всех видов деятельности, контрактов и командирования сотрудников в соответствии с требованиями MLI.

Применение MLI означает, что компании должны уделять больше внимания структуре своей международной деятельности. Важно не только учитывать местное налоговое законодательство, но и соблюдать новые международные требования, установленные MLI.

Промежуточный вывод

MLI оказывает значительное влияние на международное налогообложение, особенно в отношении признания постоянного учреждения и предотвращения злоупотреблением соглашением об избежании двойного налогообложения. Для компаний, ведущих деятельность в Казахстане или командирующих туда сотрудников, критически важно понимать новые правила и учитывать их в своей бизнес- и налоговой стратегии. Грамотная подготовка и квалифицированное налоговое консультирование необходимы для соблюдения всех законодательных требований и снижения налоговых рисков.

Постоянное учреждение при оказании услуг (Service-PE)

Особым видом постоянного учреждения является постоянное учреждение при оказании услуг (Service Permanent Establishment, Service-PE), которое возникает, если компания предоставляет услуги в другой стране в течение определенного периода. Например, согласно соглашению об избежании двойного налогообложения между Индией и Казахстаном, Service-PE возникает, если услуги компании оказываются на территории Казахстана в течение более 90 дней на протяжении 12 месяцев.

В данном контексте ключевую роль играет концепция «взаимосвязанных проектов», которая означает, что сроки различных, но связанных между собой проектов могут суммироваться. Это может привести к возникновению постоянного учреждения даже в случае, если ни один из отдельных проектов не превышает 90-дневный порог. Данный подход создает значительные риски для компаний, работающих в Казахстане, так как они могут неожиданно попасть под налоговые обязательства.

Примеры из практики

На практике постоянное учреждение может возникнуть если несколько проектов идут последовательно или имеют содержательную взаимосвязь. Например, если компания оказывает схожие услуги для одного и того же заказчика в разные периоды, каждый из которых не превышает 90 дней, но в совокупности они подпадают под критерии постоянного учреждения при оказании услуг (Service-PE), это может привести к налоговым последствиям.

Чтобы избежать незапланированного возникновения постоянного учреждения, компании должны тщательно структурировать проекты и заключаемые контракты. Одна из возможных стратегий – четкое разграничение между проектами, чтобы исключить экономическую взаимозависимость.

Это целесообразно, по крайней мере, с точки зрения местного налогового законодательства. Положения международного права часто интерпретируются на фоне интересов местных налоговых органов, поэтому всегда следует помнить о риске двойного налогообложения.

Стратегии, позволяющие избежать возникновения постоянного учреждения

Чтобы минимизировать риск возникновения постоянного учреждения, компаниям следует тщательно планировать свои проекты и связанные с ними контракты. Рекомендуется внимательно следить за сроками реализации проектов и убедиться в отсутствии дублирования или зависимости между различными проектами, которые могут считаться «взаимозависимыми».

Таким образом, компаниям следует регулярно проверять возможность возникновения постоянного учреждения в Казахстане и принимать соответствующие меры для его предотвращения. Это может включать реструктуризацию проектов или корректировку договорных положений. Всестороннее документирование и сотрудничество с местными налоговыми консультантами, такими как Rödl & Partner, также имеют решающее значение для обеспечения соблюдения всех требований законодательства и предотвращения возникновения нежелательных налоговых обязательств.

5. Строительство, лицензирование и нормативные требования

5.1 Регулирование земельных участков

В Казахстане реализация строительства объекта осуществляется поэтапно, как и в других странах. Каждому инвестору следует понимать на что обращать внимание при строительстве объекта в Казахстане.

Каждому инвестору необходимо урегулировать вопрос с земельным участком, на котором будет располагаться объект строительства. В данном случае следует учесть некоторые аспекты, а именно:

1. Права на земельный участок: в частной собственности могут находиться земельные участки только для целей застройки или застроенных производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением; из этого следует, что при приобретении земли у частных лиц инвестор должен внимательно изучить ее целевое использование. Инвестор может обладать временно ограниченным правом землепользования, но не постоянными правами.
2. Далее, следует учесть, что одним из принципов земельного законодательства Казахстана является целевое использование земель, так как определенная земля имеет свою категорию (земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения; земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса). Следовательно, перед тем как реализовывать строительство объекта инвестору следует приобрести земельный участок, который должен соответствовать целевому назначению для строительства и эксплуатации объекта, так как в противном случае данный земельный участок будет изъят в принудительном порядке в связи с его использованием или использованием его части не в соответствии с целевым назначением.

Тем самым, одним из важных факторов в реализации планов инвестора по строительству объекта является правильный выбор земельного участка, учитывая, что застройка и использование земельных участков допускаются в строгом соответствии с целевым назначением, отражаемом в правоустанавливающих и/или идентификационных документах на земельные участки.

В Казахстане инвестор может приобрести земельный участок в частном порядке в собственность либо в публичном порядке, то есть приобрести права землепользования у государства. Право на земельный участок должно быть зарегистрировано в земельном кадастре, а также подтверждаться соответствующими документами, к примеру договором купли-продажи или временного (краткосрочного, долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования; идентификационным документом (акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) / акт на право временного безвозмездного землепользования).

Предоставление земельного участка для строительства объектов осуществляется вместе с архитектурно-планировочным заданием, техническими условиями на подключение к инженерным сетям и топографической съёмкой.

Помимо целевого назначения земельного участка, инвестору следует учесть другой важный аспект в отношении земельного участка, а именно срок его освоения. В данном случае речь идет о сроке освоения земельного участка, предназначенного для строительства, который составляет 3 года, за исключением случаев, когда более длительный срок предусмотрен проектно-сметной документацией. Если земельный участок не будет использован по назначению и освоен в указанный срок, то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию.

5.2 Проектно-изыскательные работы

Важным этапом в строительстве объекта является осуществление проектно-изыскательских работ.

В Казахстане инженерные изыскания для строительства объекта являются видом строительной деятельности, обеспечивающие комплексное изучение природных и техногенных условий территории (региона, района, площадки, участка, трассы) объектов проектируемого строительства, составление прогнозов взаимодействия этих объектов с окружающей средой, обоснование их инженерной защиты и безопасных условий жизни населения.

На основе материалов инженерных изысканий осуществляется разработка проектной документации, в том числе градостроительной документации и обоснований инвестиций в строительство, проектов и рабочей документации строительства предприятий, зданий и сооружений, а также составления рекомендаций для принятия экономически, технически, социально и экологически обоснованных проектных решений.

Основанием для выполнения инженерных изысканий является договор между заказчиком (инвестором) и исполнителем инженерных изысканий с неотъемлемыми к нему приложениями: техническим заданием (письмом), календарным планом работ, расчетом стоимости и, при наличии требования заказчика, программой инженерных изысканий, а также дополнительных соглашений к договору при изменении состава, сроков и условий выполнения работ.

Инвестор должен понимать, что для проведения инженерных изысканий для строительства или отдельных их видов (работ, услуг) следует привлекать юридические и/или физические лица (исполнителя изысканий), имеющих в установленном законодательством Казахстана порядке соответствующие лицензии на их производство, а именно *лицензию на изыскательскую деятельность*.

5.3 Техническо-экономическое обоснование и проектно-сметная документация

При осуществлении предпроектных и проектных работ, требующихся для строительства объекта, следует понимать, что техническо-экономическое обоснование входит в предпроектную документацию, а проектно-сметная документация входит в проектную документацию.

Техническо-экономическое обоснование является документом, содержащим сведения об основных технических, технологических и иных решениях, а также результаты изучения осуществимости и эффективности инвестиционного проекта, проводимого на основе экономического анализа выгод и затрат с определением основных технико-экономических параметров. Иными словами, техническо-экономическое обоснование применяется в том числе в случаях, когда инвестор реализует инвестиционный проект. Инвестору следует учесть, что техническо-экономическое обоснование подлежит комплексной вневедомственной экспертизе, как и проектно-сметная документация.

Проектно-сметная документация является комплектом документов, содержащих разработанные в соответствии с заданием на проектирование проектные решения по разделам проектно-сметной документации на строительство соответствующего объекта. Действия, связанные с проектно-сметной документацией, можно разделить на следующие этапы:

- a. разработка проектно-сметной документации подрядной организацией,
- b. согласование проектно-сметной документации с государственными органами,
- c. осуществление комплексной вневедомственной экспертизы,
- d. утверждение проектно-сметной документации инвестором.

Строительство объекта, а также прокладка коммуникаций, инженерная подготовка территории, благоустройство и озеленение осуществляются по проектно-сметной документации. Если строительство объекта осуществлялось без проектно-сметной документации либо по проектно-сметной документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, то строительные-монтажные работы приостанавливаются в соответствии с законодательством Казахстана об административных правонарушениях.

Тем самым, разработка проектно-сметной документации осуществляется на основании: (1) договора подряда на выполнение проектных работ, заключаемого между заказчиком (инвестором) и исполнителем и (2) задания на проектирование, составленного в соответствии со строительными стандартами Казахстана.

5.4 Лицензии на проектную деятельность

Инвестор должен знать и учесть, что проектно-сметная документация разрабатывается организациями, имеющими лицензии на проектную деятельность с указанием на соответствующие виды (подвиды) проектной деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства. Также разработка проектно-сметной документации осуществляется в соответствии с выданным инвестором заданием на проектирование с учетом основных требований и рекомендаций архитектурно-планировочного задания и согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Таким образом, в Казахстане реализация проектов по строительству осуществляется следующими этапами:

- a. получение исходных материалов для разработки проектов строительства (кроме случаев выдачи исходных материалов вместе с земельным участком для строительства);
- b. разработка и согласование эскиза (эскизного проекта);
- c. разработка проектно-сметной документации и проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства;
- d. уведомление органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор о начале производства строительного-монтажных работ, осуществление строительного-монтажных работ;
- e. приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

5.5 Оценка воздействия на окружающую среду

Инвестору следует учесть необходимость **в проведении оценки воздействия на окружающую среду и получения экологического разрешения о воздействии окружающей среды.**

В этом случае, инвестору следует обратить внимание на перечень видов намечаемой деятельности и объектов, для которых проведение оценки воздействия на окружающую среду является обязательным, регулируемый Экологическим кодексом Казахстана

5.6 Этап строительства

После окончания предпроектных и проектных работ для строительства объекта начинается этап реализации его строительства, то есть осуществление строительного-монтажных работ.

В Казахстане выбор инвестором подрядчика (генерального подрядчика) для выполнения подрядных работ и заключения договора производства строительно-монтажных работ осуществляется следующим образом: (1) без проведения конкурса, либо (2) по результатам закрытого или открытого конкурса (тендера), либо (3) с предварительной квалификацией претендентов на участие в конкурсе (тендере) или без таковой. Инвестор не ограничен в своем выборе порядка заключения договора производства строительно-монтажных работ. Обращаем внимание, что при организации строительного производства к строительной организации предъявляются установленные положениями строительных стандартов Казахстана, которые нужно учесть инвестору.

Инвестор на основании договора для производства строительно-монтажных работ передает подрядчику, утвержденную им проектно-сметную документацию, рабочую документацию на весь объект или на определенные этапы работ, а также рабочие документы по вывозу строительных отходов и мусора в места их переработки и/или утилизации.

Далее, после заключения договора для производства строительно-монтажных работ, инвестор должен подать **уведомление о начале производства строительно-монтажных работ** в орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор по месту нахождения земельного участка.

5.7 Технический надзор

Технический надзор является обязательным, так как в данном процессе осуществляется проверка за строительством на всех стадиях реализации проекта, включая качество, сроки, стоимость, приемку выполненных работ и сдачу объектов в эксплуатацию.

Тем самым, параллельно с заключением договора для производства строительно-монтажных работ, требуется также заключить **договор на осуществление технического надзора** с экспертной организацией, имеющей экспертов, с соответствующими **свидетельствами об аккредитации**, либо инвестор может осуществлять технический надзор самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Казахстана.

По завершении строительства объекта лицо, осуществляющее технический надзор, выдает инвестору **заключение о качестве строительно-монтажных работ**, в соответствии с утвержденной формой.

5.8 Авторский надзор

Помимо осуществления технического надзора, следует также осуществить и **авторский надзор**, целью которого является контроль за разработкой проекта строительства (строительной документации), осуществляемого автором (авторами) архитектурного и градостроительного произведения и реализацией проекта строительства, осуществляемого его разработчиками, включая автора (авторов) архитектурного или градостроительного произведения, и осуществляется разработчиками проектно-сметной документации.

Таким образом, инвестору требуется заключить **договор на осуществление авторского надзора** с разработчиком проекта, либо экспертом, имеющим **аттестат на право осуществления инженеринговых услуг** в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

По завершении строительства объекта лицо, осуществляющее авторский надзор, выдает инвестору **заключение о соответствии выполненных работ проекту**, в соответствии с утвержденной формой.

Помимо вышеизложенного, инвестору следует учесть, что при строительстве объекта всеми участниками принимаются меры по предупреждению воздействия на работников опасных и вредных производственных факторов.

Также, в процессе строительства исполнители работ составляют и ведут исполнительную документацию, отражающую фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение сооружений и их элементов, на всех стадиях производства по мере завершения определенных этапов работ. Обязательность составления, содержание и формы конкретных исполнительных документов устанавливаются требованиями законодательства Казахстана и строительными стандартами Казахстана.

5.9 Ввод в эксплуатацию

После завершения всех строительно-монтажных работ осуществляется приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта, которые производятся инвестором (заказчиком) при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и при наличии декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту.

Перед тем как осуществить приемку построенного объекта, требуется осуществить следующие действия:

1. Инвестор получает от подрядчика (генерального подрядчика) письменное извещение о готовности объекта к приемке в эксплуатацию;
2. Заказчик запрашивает декларацию о соответствии и заключения о соответствии выполненных работ проекту и качестве строительно-монтажных работ у подрядчика (генерального подрядчика) и лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры со дня получения извещения;
3. Подрядчик (генеральный подрядчик) и лица, осуществляющие технический и авторский надзоры предоставляют вышеупомянутые документы по запросу заказчика;
4. Заказчик на основании декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту совместно с подрядчиком (генеральным подрядчиком), лицами, осуществляющими технический и авторский надзоры, обязан проверить исполнительную техническую документацию на предмет наличия и комплектности, осмотреть и принять объект в эксплуатацию по соответствующему акту (провести окончательную проверку объекта на готовность к приемке в эксплуатацию).

В случае, если будут выявлены нарушения утвержденных проектных решений и государственных (межгосударственных) нормативов, а также при наличии отрицательных заключений, заказчик принимает объект в эксплуатацию после устранения подрядчиком (генеральным подрядчиком) нарушений. При устранении выявленных нарушений приемка объекта в эксплуатацию осуществляется в установленном законодательством Казахстана порядке.

Следует учитывать, что предоставление заказчику проектно-сметной документации, декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ проекту не снимает с исполнителей подряда на проектные и строительно-монтажные работы, с лиц, осуществляющих технический и авторский надзоры, ответственности за выполненные работы при проектировании, строительстве, приемке и вводе объекта в эксплуатацию.

Таким образом, приемка построенного объекта в эксплуатацию должна оформляться **актом приемки построенного объекта в эксплуатацию** по утвержденной форме, который подлежит утверждению инвестором. Дата подписания акта приемки построенного объекта в эксплуатацию считается датой его утверждения и датой ввода объекта в эксплуатацию. Также следует учесть, что эксплуатация построенного объекта без утвержденного акта приемки построенного объекта в эксплуатацию не допускается.

Утвержденный акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является правоустанавливающим документом на объект и право на данное недвижимое имущество подлежит регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Казахстана.

6. Заключение

Иностранные инвесторы, планирующие реализацию промышленных проектов в Казахстане, могут воспользоваться благоприятными условиями, включая налоговые льготы, инвестиционные преференции, упрощенные миграционные процедуры и специальные экономические режимы. Однако для успешной деятельности необходимо тщательное соблюдение законодательных требований, включая налогообложение, лицензирование и трудовое законодательство. Внимательное изучение доступных механизмов государственной поддержки позволит минимизировать риски и повысить эффективность деятельности на казахстанском рынке.



КОНТАКТНЫЕ ЛИЦА



МИХАЭЛЬ КВИРИНГ

Адвокат (ФРГ)

Партнер

Управляющий менеджер по Центральной Азии

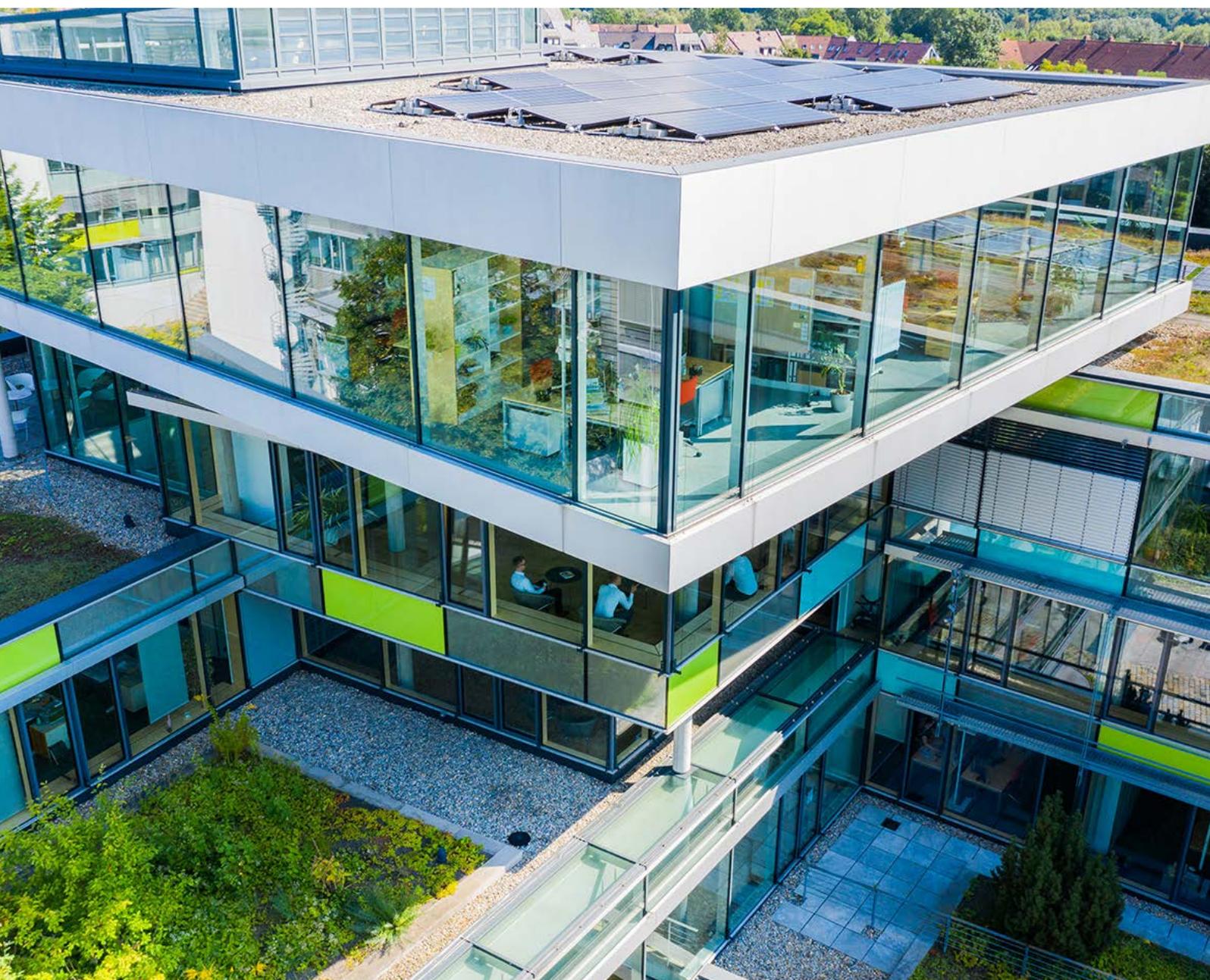
T +7 727 3560 655

michael.quiring@roedl.com

О нас

Rödl & Partner – заботливый партнер для лидеров среднего бизнеса на международном рынке

www.roedl.com/about-us



www.roedl.com/kazakhstan

www.roedl.kz