**ӘБДІРОВ Н.М.**

Құрметті Владимир Карпович!

Құрметті әріптестер мен қатысушылар!

Еліміздің Конституциясының 26-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының азаматтары заңды түрде алынған қандай да болсын мүлкін жеке меншігінде ұстай алады. Бұл ретте меншікке, оның ішінде мұрагерлік құқығына заңмен кепілдік беріледі. Осыған орай жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мәселелері мемлекет үшін, сондай-ақ жеке және заңды тұлғалар үшін де маңызды болып табылады.

Тіркеу маңызды заңды факт және тіркелген құқықтың дәлелі болып табылады. Ол азаматтық құқықтық қатынастар субъектілерін қорғауға бағытталған және жылжымайтын мүлікке тиісті құқықты растауды және сондай мүлікке байланысты мүддені білдіретін жария-құқықтық акт болып табылады. Бұл институт жылжымайтын мүлікті заңсыз иемденуге немесе иеліктен шығаруға және өзге де заңсыз әрекеттерге жол бермеуге қызмет етеді.

Қолданыстағы заңнама жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мәселелері, негіздері мен тәртібін реттейді.

Мемлекет басшысының мемлекеттік қызметтерді көрсету процестерін барынша оңтайландыру, осындай қызметтерді автоматтандыру арқылы әкімшілік кедергілерді азайту, мерзімдерді және сұратылатын құжаттардың санын қысқарту бойынша бірқатар тапсырмаларын орындау үшін көптеген жұмыстар атқарылуда. Бұл туралы төрағалық етушінің кіріспе сөзінде және министрдің баяндамасында айтылған болатын.

Тем не менее в этом секторе все же имеются вопросы как законодательного, так и организационного характера, требующие своего разрешения.

В ходе подготовки к данному правительственному часу члены нашего комитета побывали практически во всех регионах страны и ознакомились с работой филиалов Госкорпорации и госорганов на местах, а также встречались с экспертами Всемирного банка.

На прошлой неделе при поддержке Министерства юстиции в нашем комитете состоялась специальная экспертная встреча с представителями компаний из Польши и Грузии – "Miller", "Canfield" и "GLCC Colutions". На ней была обсуждена экспертная оценка законодательства Казахстана и стран ОЭСР в обсуждаемой сегодня сфере.

По результатам проведенного комитетом анализа полагаем необходимым обратить внимание на следующие аспекты.

Первый – создание единой информационной базы данных о земельном фонде и объектах недвижимости и наведение порядка в земельном вопросе. Такое поручение было дано Главой государства в его Послании от 5 октября 2018 года.

В настоящее время регистрация прав на объекты недвижимости ведется отдельно от учета прав на земельные участки. При этом каждая из систем страдает собственными недостатками.

К примеру, в земельном кадастре отсутствует единая система координат. Львиная доля архивов недвижимости до сих пор хранится в бумажном виде и не синхронизирована с государственной базой данных недвижимости.

Существование разных информационных систем приводит к нарушению целостности информации о недвижимости.

А есть еще так называемый технический кадастр, который раньше вело БТИ, где тоже своих проблем немало.

Поэтому для выполнения поставленной Главой государства задачи Правительству следует вначале концептуально переосмыслить всю систему регистрации прав на земельные участки и недвижимое имущество, разработать единую модель, которая учитывала бы все аспекты регистрации указанных объектов. Несомненно, вводимая информационная система должна отвечать всем требованиям надеж­ности, эффективности и безопасности.

Надо подумать над тем, чтобы обязать собственника незамедлительно регистрировать свои права на собственность и не растягивать это на полгода, как предусмотрено сегодня законом. Это даст возможность поддерживать данные о недвижимости в постоянно актуальном состоянии, а для этого требуется соответствующая инфраструктура, электронный документооборот и цифровые правоустанавливающие документы. Задачи, безусловно, сложные, но их рано или поздно нам придется решать.

Второй аспект касается защиты права собственности. Одним из основных этапов регистрации является проверка законности совершаемой сделки. При этом государство, согласно статье 7-1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», гарантирует достоверность выданной информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении недвижимого имущества.

В то же время законодательством не предусмотрена ответственность за недобросовестную или неполную проверку предоставленных документов, допущение технических ошибок. А это делает важные положения закона, по сути, декларативными.

Здесь уместно обратить внимание на опыт России, в законах которой достаточно подробно отражены вопросы ответственности регистрирующего органа за ненадлежащее исполнение своих полномочий по ведению реестра недвижимости, а также предусмотрена ответственность за допущение технических ошибок. При этом закреплен детальный механизм возмещения убытков, причиненных лицу.

Полагаем, что нам следовало бы также подумать о целесообразности внесения соответствующих изменений и в наше законодательство.

Закон должен определять субъект, основания и объем ответственности, четкий правовой механизм возмещения убытков, а также закрепить нормы об освобождении от ответственности в случае отсутствия вины.

Государство, взявшее на себя функцию арбитра в вопросе возникновения прав на недвижимое имущество через создание системы государственной регистрации, должно и может сформировать сбалансированную эффективную систему защиты, с одной стороны, добросовестных приобретателей, зарегистрировавших свои права, а с другой стороны – бывших собственников недвижимости, права которых были нарушены, путем возмещения ущерба в соответствии с системой государственных гарантий. Такой подход является наиболее эффективной преградой на пути попыток мошенничества на рынке недвижимости.

Поэтому полагаем необходимым предусмотреть как в Гражданском кодексе, так и в Законе о госрегистрации норму о том, что добросовестный приобретатель недвижимого имущества признается его собственником с момента регистрации за ним права собственности, за исключением тех случаев, когда собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя.

Третий – о публичности информации. На этот счет, Владимир Карпович, Вы здесь уже говорили, тем не менее от имени Комитета хочу сказать, что среди множества вопросов, которые требуют своего изучения в плане продвижения публичности информации, важное место занимают прозрачность и доступность сведений об объектах недвижимости и их собственниках.

Мировая практика по этому вопросу складывается из различных подходов. К примеру, в той же России информация об объекте недвижимости в виде выписки из базы доступна любому гражданину без согласия собственника.

В Грузии вся информация о зарегистрированных правах на недвижимость является общедоступной. Здесь сведения можно получить как по объекту, так и по правообладателю.

В странах, которые занимают верхние позиции по индикатору "Регистрация собственности" рейтинга "Doing Business", такая информация третьим лицам предоставляется в свободном доступе.

Понятно, что, двигаясь в этом направлении, нам не следует забывать о разных вопросах защиты персональных данных.

Четвертый аспект связан с вопросами противодействия всякому роду коррупции. Мы должны понимать, что в связи с аккумулированием всех функций по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведению земельного кадастра, технического обследования недвижимости и других услуг в рамках Госкорпорации возникают дополнительные риски для проявлений коррупции, незаконного доступа к базе данных, совершения мошеннических действий.

Для того чтобы минимизировать эти риски, Правительству необходимо оперативно внедрять технологию блокчейн в процедуру регистрации прав на недвижимость.

Подытоживая все сказанное мною выше, хотел бы отметить, что все эти задачи будет трудно в полной мере реализовать без совершенствования действующего закона о регистрации прав на недвижимость. На отдельные моменты я уже обратил ваше внимание.

Несмотря на многочисленные корректировки с 2007 года, когда закон был принят, он все же не учитывает ни глобальной цифровизации общества, ни современных тенденций развития рынка недвижимости, особенно в долгосрочной перспективе.

В любом случае дальнейшее совершенствование законодательства должно быть направлено на обеспечение соблюдения прав субъектов гражданского права, удобства и эффективности процедуры регистрации прав на недвижимость.

Құрметті әріптестер! Сөзімді қорыта келе, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласын жетілдіру жөніндегі бірқатар басқа да ұсыныстарды біз ұсынымдардың жобасында бердік, ол сіздердің қолдарыңызда бар.

Олардың барлығы талқылануға тиіс екені сөзсіз және бүгінгі қараудың нысанасы болады деп сенеміз.

Назарларыңызға рақмет.