### ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПАРЛАМЕНТІ МӘЖІЛІСІНІҢ ЗАҢНАМА ЖӘНЕ СОТ-ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕФОРМА КОМИТЕТІ

#### КОМИТЕТ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ И СУДЕБНО-ПРАВОВОЙ РЕФОРМЕ МАЖИЛИСА ПАРЛАМЕНТА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

#### ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПАРЛАМЕНТІ МӘЖІЛІСІНІҢ «ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІККЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУ САЛАСЫН ЖЕТІЛДІРУ ТУРАЛЫ» ТАҚЫРЫБЫНДАҒЫ ҮКІМЕТ САҒАТЫ

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫЙ ЧАС
МАЖИЛИСА ПАРЛАМЕНТА РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН НА ТЕМУ
«О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ СФЕРЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

#### мазмұны

Шақырылғандардың тізімі	4
Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісі Төрағасының орынбасары Владимир Карпович БОЖКОНЫҢ алғы сөзі	6
Қазақстан Республикасының Әділет министрі Марат Бақытжанұлы БЕКЕТАЕВТІҢ баяндамасы	9
Қазақстан Республикасы Парламентіні Мәжілісінің Заңнама және сот-құқықтық реформа комитетінің төрағасы Нұрлан Мәжитұлы ӘБДІРОВТІҢ қосымша баяндамасы	14
Үкімет сағатының стенограммасынан үзінді:	
Сұрақтар мен жауаптар	18
Жазбаша түрде қойылған сұрақтар мен жауаптар (Үкімет сағаты шеңберінде қойылмай қалған депутаттардың сұрақтарына тиісті министрліктердің жауаптары)	36
Сөйлеген сөздер	
Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісі Төрағасының орынбасары Владимир Карпович БОЖКОНЫҢ қорытынды сөзі	
Үкімет сағатының ұсынымдары	71
Суреттер	85

#### СОДЕРЖАНИЕ

Список приглашенных4	ŀ
Приветственное слово БОЖКО Владимира Карповича Заместителя Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан	5
Доклад Министра юстиции Республики Казахстан БЕКЕТАЕВА Марат Бакытжановича	)
Содоклад Председателя Комитета по законодательству и судебно-правовой реформе Мажилиса Парламента Республики Казахстан АБДИРОВА Нурлана Мажитовича	14
Из стенограммы Правительственного часа:	
Вопросы и ответы 1	8
Вопросы и ответы в письменном виде (Ответы соответствующих министерств на неозвученные в рамках Правительственного часа вопросы депутатов)	36
Выступления5	54
Заключительное слово БОЖКО Владимира Карповича Заместителя Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан	
Рекомендации Правительственного часа	
Фотографии	

# «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласын жетілдіру туралы» Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісінің тақырыбындағы Үкімет сағатына шақырылғандардың ТІЗІМІ

2018 жылғы 24 желтоқсан

сағат 10.00

1.	Марат Бақытжанұлы	Қазақстан Республикасының Әділет министрі
	БЕКЕТАЕВ	
2.	Нұржан	Қазақстан Республикасы Жоғарғы
	Үсіпханұлы	Сотының судьясы
	ҚАЙЫПЖАН	
3.	Динара	Қазақстан Республикасының
	Ринатқызы	Ақпарат және коммуникациялар
	ЩЕГЛОВА	вице-министрі
4.	Берік	Қазақстан Республикасының Ауыл
	Тұрсынбекұлы	шаруашылығы вице-министрі
	БЕЙСЕНҒАЛИЕВ	
5.	Қайырбек	Қазақстан Республикасының
	Айтбайұлы	Инвестициялар және даму вице-
	ӨСКЕНБАЕВ	министрі
6.	Абылайхан	«Азаматтарға арналған үкімет»
	Есенұлы	мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ
	ОСПАНОВ	Басқарма төрағасы

#### СПИСОК

## приглашенных на Правительственный час Мажилиса Парламента Республики Казахстан на тему «О совершенствовании сферы государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

24 декабря 2018 года

10.00 часов

1	БЕКЕТАЕВ	Министр юстиции Республики
	Марат	Казахстан
	Бакытжанович	
2	КАЙЫПЖАН	судья Верховного Суда
	Нуржан	Республики Казахстан
	Усипханулы	
3	ЩЕГЛОВА	вице-министр информации и
	Динара	коммуникаций Республики
	Ринатовна	Казахстан
4	БЕЙСЕНГАЛИЕВ	вице-министр сельского хозяйства
	Берик	Республики Казахстан
	Турсынбекович	,
5	УСКЕНБАЕВ	вице-министр по инвестициям и
	Каирбек	развитию Республики Казахстан
	Айтбаевич	
6	ОСПАНОВ	Председатель Правления НАО
	Аблайхан	«Государственная корпорация
	Есенович	«Правительство для граждан»

## Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісі Төрағасының орынбасары В.К. БОЖКОНЫҢ алғы сөзі

(Вступительное слово Заместителя Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан Божко В.К.)



Қайырлы күн, құрметті әріптестер және отырысқа қатысушылар!

Бүгінгі үкіметтік сағаттың тақырыбы: «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласын жетілдіру».

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу саласындағы құқық қатынастарын заңнамалық түрде реттеген бұрынғы Кеңес Одағы мемлекеттері арасында Қазақстан алғашқы мемлекет болды.

Система регистрации прав на недвижимое имущество в Казахстане впервые определена одним из тех легендарных решений, сформировавших прочную основу перехода к рыночной системе, когда Глава государства, взяв на себя ответственность, подписал за год около 140 указов, имеющих силу закона, среди них был и Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Я помню эту ситуацию,

и, наверное, здесь многие помнят, когда целый год Правительство не вылезало из третьей резиденции, где писали все – и уголовное законодательство, и хозяйственные законы. Это резко двинуло наш переход к рыночной экономике.

В реализацию этого правового акта постановлением Правительства в 1997 году было создано РГП «Центр по недвижимости» городов и областей.

С этого периода началось создание необходимой технической базы, подготовка кадрового потенциала и развертывание автоматизированной системы единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Дальнейшие шаги по развитию механизма защиты прав собственников и предоставления информационных услуг были определены рядом постановлений Правительства и законов Республики Казахстан.

Министерством юстиции в соответствии с законами были Центры обслуживания населения, созданы значительно упростившие для граждан процедуры регистрации. В свое время, когда я работал в Правительстве, сидел рядом с Загипой Яхяновной. Помню, сколько трудов ей стоило запустить эту машину, чтобы граждане почувствовали какое-то облегчение в регистрации, получении справок и прочих-прочих дел. Загипа Яхяновна тогда очень долго доказывала, что надо ввести систему обратного контроля за работой всех центров обслуживания населения. Демонстрировали, когда любой центр обслуживания населения можно было посмотреть из кабинета Министерства юстиции и обеспечить тем самым повышение эффективности и развертывания работы.

С 2015 года в два-три раза сокращены сроки государственной регистрации недвижимости и ее обследования. Важнейшим шагом стало принятие в рамках реализации Плана нации «100 шагов» решения создании Государственной конкретных o корпорации «Правительство для граждан», которая стала единым провайдером Нормой госуслуг. закона получила мая 2018 корпорация года ПО инициативе Министерства юстиции функцию регистрации недвижимого имущества.

В соответствии с Посланием Президента Республики Казахстан народу Казахстана «Рост благосостояния казахстанцев: повышение доходов и качества жизни» законом поручено создать единую базу земельного фонда и объектов недвижимости.

Уважаемые коллеги, предлагается тему правительственного часа рассмотреть через призму обеспечения достижения главной цели, а именно — создание удобств для граждан при регистрации своих прав, повышение оперативности рассмотрения обращений, дешевизна услуг, упрощение процесса сбора и предоставления документов для регистрации как физическими, так и юридическими лицами.

Также стоит задача по облегчению этой работы для госслужащих и работников самой корпорации, при этом необходимо обеспечить надежность защиты прав граждан от посягательств преступников и мошенников различных мастей, разгильдяйства (халатности) и волокиты госслужащих.

Требуют упрощения судебные процедуры при решении споров о снятии обременений и выполнении судебных решений о конфискации недвижимости в пользу государства. В этих целях представляется необходимым решить вопрос в законодательном порядке, чтобы решение суда о конфискации недвижимого имущества в пользу государства автоматически снимало аресты на него и не позволяло отчуждать его кем-либо, но позволяло органам исполнительным такие беспрепятственно и оперативно регистрировать, и принимать в коммунальную собственность. А такая проблема, уважаемые коллеги, есть, когда имеется решение о конфискации, и если наложено обременение на это имущество, то акимату надо собирать документы, идти в суд, суду опять заниматься тем вопросом, который он уже до этого решил. Я думаю, что здесь ничего сложного нет. Это избавит акиматы от беготни по судам, по снятию арестов, а судьи не будут заниматься делами, которые уже раньше решили.

Возникает необходимость определить в инструкциях положение, при котором в случае отказа в регистрации надо

указывать точные основания отказа со ссылкой на конкретные статьи законов и пункты постановлений, а не так, как сейчас пишется, что отказано в регистрации, и все, и догадывайся, по каким вопросам отказано, кем отказано, в связи с чем отказано. Это, понятно, ниша для злоупотреблений и ее надо ликвидировать.

Известно, что отсутствие регистрации либо несвоевременная регистрация приводят к утрате собственности. Имеется судебная практика по регистрации имущества по поддельным документам, и заслон этому можно было бы создать за счет создания и внедрения технологии блокчейн.

Применение системы блокчейн в целях борьбы с земельным мошенничеством введено в Индии, планируется введение системы блокчейн также в Украине, Швеции и других странах.

К недостаткам регистрации недвижимости многие ведомства относят ограничения доступа заинтересованных лиц в правовой кадастр — это усложняет работу банков, риелторов, строительных компаний, да и граждан при совершении гражданских сделок.

Это анахронизм, который надо устранить, как это сделано в Российской Федерации, Грузии, США, где каждый пользователь может беспрепятственно получить сведения из реестра недвижимости. Международные эксперты рекомендуют нам также ввести эту норму.

Понятно, что есть некоторое сопротивление, отдельные граждане не хотят, чтобы все видели, какая у них собственность, но я думаю, что у нас столько легализаций прошло, что здесь уже стесняться нечего. Надо просто понимать, что это законом уже предусмотрено и определено. В этой ситуации надо быть достаточно спокойным.

Құрметті депутаттар!

Бүгінгі отырысқа Әділет министрлігінің басшылығы, мүдделі министрліктер мен ведомстволардың өкілдері, Жоғарғы Соттың өкілі және «Азаматтарға арналған үкімет» Мемлекеттік корпорациясының басшылығы қатысып отыр.

Отырысымыз онлайн-режимде бес сайтта көрсетіліп жатыр, олар – parlam.kz, bnews.kz, kazinform, tengrinews, zakon.kz.

## Қазақстан Республикасының Әділет министрі М.Б. БЕКЕТАЕВТІҢ баяндамасы

(Доклад Министра юстиции Республики Казахстан Бекетаева М.Б.)



#### Құрметті Владимир Карпович! Құрметті депутаттар!

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу қызметін жетілдіру бойынша қабылданған шаралар және осы институтты одан әрі дамыту бағыттары туралы баяндауға рұқсат етіңіздер.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу функциясы Әділет органдарымен 2007 жылдан бастап жүргізілуде.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласы жаңа тенденциялар және халықаралық тәжірибе негізінде жүйелі түрде жаңартылады.

Жыл сайын елімізде орташа алғанда жылжымайтын мүлікке 1 миллион жеті 700 мыңнан астам құқықтар тіркеледі.

Сондай-ақ 10 миллионнан астам электронды форматта

анықтамалар беріледі. Бұл көрсеткіштер жыл сайын өсуде.

Құрметті депутаттар, жылжымайтын мүлікті тіркеу жөніндегі функциялар әділет органдарына берілген уақыттан бастап осы салада айтарлықтай нәтижелерге қол жеткізілді. Мысалы, тіркеу мерзімдері 15 күннен 3 күнге дейін қысқартылды.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін екі құжатты ғана ұсынған жеткілікті (құқық белгілейтін құжат және төлеу туралы түбіртек).

Техникалық паспортты беру туралы талап алынып тасталды.

Мемлекеттік қызметтерді ұсыну бойынша бизнес-процестерді автоматтандыруда елімізде ең алғашқы жобалардың бірі болған «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік деректер қоры жұмыс істеуде.

Қазіргі таңда Жылжымайтын мүлік тіркелімімен мемлекеттік органдардың 28 ақпараттық жүйесі біріктірілген.

2015 жылдан бастап нотариустар куәландырған барлық мәмілелерге құқықтарды электрондық тіркеу енгізілді. Бұл мәмілелер бір күн ішінде тіркеледі. Осылайша, әрбір төртінші тіркеу электронды форматта жүргізіледі.

Құқықтық кадастрдағы анықтамалар түріндегі барлық ақпараттық қызметтер электрондық форматқа ауыстырылды. Бұл «Е-gov» шеңберіндегі қызметтер арасында қажеттілігі жағынан екінші қызмет болып табылады. Күн сайын отыз мыңнан астам ақпараттық анықтамалар беріледі.

Между тем, десятилетний опыт регистрации недвижимости органами юстиции помог определить основные направления дальнейших реформ, которые помогли решить следующие проблемы.

Во-первых, имелась многоуровневая система бизнес-процесса оказания государственной услуги, которая состояла из девяти этапов, так:

- на первом этапе работник филиала Госкорпорации принимал документы, затем он передавал документы в накопительный отдел;
- накопительный отдел в свою очередь передавал документы через курьера, как правило, два раза в день, услугодателю, то есть

#### органам юстиции;

- поступившие документы в органах юстиции распределялись среди регистраторов. При этом сотрудники архива поднимали регистрационные дела из архива и передавали их регистраторам;
- затем регистраторами проводилась экспертиза правоустанавливающих документов с внесением сведений в базу данных;
- после этого руководством территориального органа юстиции осуществлялись проверка и согласование результата путем проставления трех подписей (исполнитель, начальник отдела и заместитель руководителя). Например, по городу Астане заместитель руководителя юстиции в день подписывал около 200 документов;
- далее готовые документы снова через курьера, также два раза в день, передавались в филиал Госкорпорации;
- на последнем этапе документы выдавались услугополучателю.

Вторая проблема — низкая заработная плата регистраторов. Функция по регистрации прав на недвижимое имущество осуществлялась, как правило, внештатными сотрудниками. По республике было порядка 700 регистраторов. Их заработная плата в среднем составляла более 50 тысяч тенге. В связи с низкой заработной платой постоянно была текучесть кадров, мы постоянно испытывали дефицит специалистов-регистраторов.

Третья проблема – недостаточность средств на обновление и развитие информационной системы правового кадастра. Вы все знаете, чтобы получить деньги на развитие информационной системы, нужно разработать бюджетную заявку, получить положительные экспертизы в Министерстве информации и коммуникаций, пройти РБК, постараться так, чтобы в проект бюджета заложили. Если все будет хорошо, то только через год появляются деньги. Это сложная процедура. С учетом сокращений капрасходов в этой сфере мы несколько лет не получали деньги.

Ежедневный рост объема информации, интеграция с другими

системами, а также существенное увеличение запросов повысили нагрузку на серверное оборудование, которое не обновлялось более пяти лет. В результате возникали технические сбои в работе информационной системы.

К примеру, в феврале 2017 года в связи с увеличением в четыре раза количества запросов произошел сбой в работе основного, а также не выдержал и резервный сервер.

В целях решения отмеченных проблем Министерством юстиции совместно с Министерством информации и коммуникаций в марте 2017 года был запущен пилотный проект по частичной передаче функции по регистрации прав на недвижимое имущество из органов юстиции в Госкорпорацию. Итоги пилотного проекта показали положительные результаты за счет оптимизации бизнес-процессов.

В результате в мае текущего года технические функции по недвижимость регистрации прав были законодательно на переданы в Госкорпорацию «Правительство ДЛЯ граждан». система правового кадастра Информационная также была передана в доверительное управление Госкорпорации.

Как это позволяет решать вышеотмеченные проблемы?

документов Во-первых, теперь прием осуществляется во фронт-офисе Госкорпорации, вся остальная работа – в бэк-офисе. Курьеры документы никуда не возят. Сократились финансовые, трудовые И временные Правовым анализом документов с внесением сведений в базу квалифицированные занимаются сотрудники, ланных перешедшие ИЗ органов юстиции. Их заработная плата увеличилась в среднем до 100 тысяч тенге.

Во-вторых, процедура регистрации прав на недвижимое имущество — это бизнес-процесс, соответственно, необходим контроль качества оказания госуслуги.

При исполнении функции по регистрации органами юстиции контроль такой качества, по сути, проводился только прокурорскими проверками, и это было нерегулярно. Теперь региональные подразделения органов юстиции осуществляют внешний контроль качеством оказания госуслуг 3a

Госкорпорацией по принципу системы управления рисками, и эта работа на регулярной основе.

В-третьих, государство отказалось от сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Это порядка 3 миллиардов тенге ежегодно, которые направлялись в местный бюджет. Теперь сбор заменен на платеж, который поступает на счет Госкорпорации. Эти средства направлены на развитие информационных систем, закуп нового оборудования и повышение заработной платы работникам Госкорпорации.

В-четвертых, гражданам и бизнесу будет легче возмещать ущерб в случае нарушений со стороны регистрирующего органа. Вы знаете, что процедура возмещения ущерба госорганами – это сложный и многоэтапный процесс, поскольку средства идут из бюджета. Теперь Госкорпорация ввиду своего правового статуса будет самостоятельно нести ответственность перед услугополучателями.

Сейчас, допустим, мы обсуждаем вопрос применения страхования этой ответственности, чтобы граждане в случае, если происходит какое-то недоразумение, не шли в суд, а шли в страховую компанию, показывали, что наступил страховой случай, получают свою компенсацию, и дальше уже страховая компания судится с Госкорпорацией. Сейчас мы смотрим финансовые модели, как это будет работать. Такая работа ведется.

Құрметті депутаттар, жүргізілген реформа – бұл қолданыстағы екі кадастрды біріктіру арқылы бірыңғай кадастрды құруға жасалған алғашқы қадам.

Өздеріңізге белгілі, Қазақстанда жылжымайтын мүлік саласында бүгінгі таңда екі кадастр бар. Бұл – жер учаскелерін есепке алу кадастры және құқықтық кадастр.

Шоғырландыру, жер учаскелері мен тіркелген құқықтар туралы бірыңғай өзекті ақпаратты қалыптастыруға, сондай-ақ бизнес-процестерді оңтайландыруға мүмкіндік береді.

Әділет министрлігі өзінің ақпараттық жүйесін Мемлекеттік корпорацияға сенімгерлік басқаруға берді. Сондай-ақ Ауыл шаруашылығы министрлігінің ақпараттық жүйесін беру мәселесі пысықталуда. Одан кейін Мемлекеттік корпорация екі жүйені

техникалық біріктіруге кірісетін болады.

Келесі мәселе – бұл жылжымайтын мүлікті уақытында тіркемегені үшін әкімшілік жауаптылықты алып тастау. Бұл норма 2007 жылы салықтық әкімшілендіру және халықты жылжымайтын мүлікке өз құқықтарын тіркеуге мәжбүрлеу мақсатында енгізілді.

Өз кезегінде мемлекет мүлікті заңдастыру бойынша екі акция өткізді, сондай-ақ мемлекеттік қызметтер көрсету тәртібін оңтайландыру жөнінде шаралар қабылданды. Нәтижесінде, соңғы жылдары осы құрам бойынша аздаған әкімшілік іс қозғалғандығы байқалады. Осыған орай жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу мерзімін өткізіп алғандығы үшін әкімшілік жауаптылықты алып тастау туралы мәселені қарау ұсынылады.

Құрметті депутаттар, халықаралық сарапшылардың бағалауы бойынша Орталық Азия өңірінде Қазақстан бизнес жүргізу үшін ең қолайлы ел болып табылатынын атап өткім келеді.

Соңғы төрт жыл ішінде Қазақстан Дүниежүзілік Банктің «Doing Business» жыл сайынғы зерттеуінің «Меншікті тіркеу» индикаторы бойынша озық 20 елдің қатарына кіреді. Бұл ретте 2018 жылғы реформалар Дүниежүзілік Банктің 2019 жылға арналған есебін қалыптастыру кезінде есепке алынған жоқ. Келесі есепте олар назарға алынады деп үміттенеміз.

Бірақ бұл ең басты мақсат болып табылмайды. Бірінші кезекте, іске асырылған шаралар көрсетілетін мемлекеттік қызметтердің сапасы мен қолжетімділігін арттыруға, халықтың қаржы және уақыт шығындарын төмендетуге бағытталған.

Құрметті депутаттар!

Қорытындылай келе, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу қызметін жетілдіру бойынша жұмыс әрі қарай жалғасады.

Бүгінгі талқылау қорытындысы бойынша сіздердің ұсыныстарыңыз Әділет министрлігімен, мүдделі мемлекеттік органдармен бірлесе пысықталады және олар бойынша қажетті шаралар қабылданатын болады.

Назарларыңызға рақмет.

#### Заңнама және сот-құқықтық реформа комитетінің төрағасы Н.М. ӘБДІРОВТІҢ

#### косымша баяндамасы

(Содоклад Председателя Комитета по законодательству и судебно-правовой реформе Мажилиса Парламента Республики Казахстан Абдирова 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.

над тем, чтобы обязать Надо подумать собственника незамедлительно регистрировать свои права на собственность и это на полгода, как предусмотрено сегодня не растягивать возможность поддерживать Это даст данные недвижимости в постоянно актуальном состоянии, а для этого инфраструктура, требуется соответствующая 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 государственной регистрации, должно сформировать сбалансированную эффективную систему защиты, стороны, добросовестных олной приобретателей, зарегистрировавших свои права, а с другой стороны - бывших собственников недвижимости, права которых были нарушены, соответствии возмещения ущерба путем В 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.

#### ҮКІМЕТ САҒАТЫНЫҢ СТЕНОГРАММАСЫНАН ҮЗІНДІ ИЗ СТЕНОГРАММЫ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОГО ЧАСА СҰРАҚТАР МЕН ЖАУАПТАР:



#### СЫЗДЫҚОВ Т.Ы.

Рақмет, құрметті Владимир Карпович.

Менің Әділет министріне сұрақтарым бар.

Құрметті Марат Бақытжанұлы!

Ағымдағы жылдың басынан бері Мемлекет басшысы алға қойған міндеттер шеңберінде

«7–20–25» ипотекалық тұрғын үй кредитін беру бағдарламасы жұмысын бастады.

Алайда бүгінгі таңда азаматтар осы бағдарлама шеңберінде сатып алынатын тұрғын үйді ресімдеу үшін көп уақыт жұмсауға мәжбүр болып отыр. Олар бірінші кезекте құжаттарды ресімдеу үшін банкке барады, содан кейін ипотеканы тіркеу үшін Халыққа қызмет көрсету орталығына барады және тағы сондай жерлерге барады.

Бағдарламаның әлеуметтік маңызы барын ескере отырып, құжаттарды ресімдеу процесі халық үшін барынша жеңілдетілуге тиіс екені сөзсіз.

Әділет министрлігі аталған бағдарламаны іске асыру шеңберінде қандай шаралар қабылдап жатыр? Осы бағдарламаны іске асыру шеңберінде сатып алынған жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу процесі қалай жеңілдетілетін болады? Бұл бірінші сұрақ.

Екінші. Мы, депутаты Мажилиса, в том числе и наша фракция, уже неоднократно поднимали вопрос о проблемах дольщиков в плане реализации свободных площадей в виде квартир и коммерческих помещений в недостроенных многоквартирных домах по договору цессии. Эта проблема

знакома и Вам, и нам всем очень знакома. Тот договор использовали недобросовестные застройщики с помощью ряда нотариусов для проворачивания каких-то неблаговидных схем.

Каким образом решается этот вопрос сейчас? Что намеревается сделать министерство, чтобы такие процессы прекратить? Ракмет.

#### БЕКЕТАЕВ М.Б. Сұрақтарыңызға рақмет.

«7–20–25» бағдарламасы бойынша сұраққа жауап берейін. Әрине, басында Сіз айтқан мәселелер болды. Бұл бағдарлама бойынша біз Мемлекеттік корпорациямен бірге бірқатар жұмыстар жүргіздік. Нәтижесінде, қазіргі кезде ұйымдастырылған механизм шеңберінде азаматтар Мемлекеттік корпорацияға жүгінбейді және ешқандай құжаттар тапсырмайды. Барлығы банкте бір жұмыс күні ішінде жасалатын болады.

екінші сұрақ бойынша. Были изменения В законодательство. Там. гле договор долевого *V*частия В строительстве, сфера применения резко сокращена, прописаны жесткие требования, когда можно использовать строительным компаниям такой договор. Для этого у них должны быть достаточные средства, чтобы построить объект полностью. У них должно быть специальное разрешение акимата. Они должны четко вести учет таких дольщиков.

Может быть, представитель Министерства по инвестициям и развитию дополнительно прокомментирует, но, насколько мне известно, больше этот договор крупными компаниями не применялся.

Что касается моего собственного мнения, то мне кажется, что этот договор должен уйти в прошлое. Сейчас у нас достаточно состоявшихся строительных компаний, которые должны строить объект полностью и продавать уже готовое жилье. Это моя позиция. Спасибо.

#### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Каирбек Айтбаевич, есть что добавить?

**ӨСКЕНБАЕВ Қ.А.** Марат Бакытжанович совершенно правильно сказал. Да, действительно, после принятия первого

закона, достаточно жесткого, различные строительные компании использовали различные механизмы, в том числе такие как договора цессии и другие формы, чтобы привлечь средства дольщиков. Во втором пуле изменений в законы мы жестко ввели, что любое привлечение денег является привлечением средств дольщиков. Поэтому регламентируется только Законом «О долевом строительстве».

Поэтому любые договоры в любой форме, если они не соответствуют Закону "О долевом строительстве", незаконны.

#### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Я хотел бы обратить внимание на очень важный вопрос. Мы в районах строительства личного жилья все что-то принимаем, принимаем, но наши «особо образованные» граждане находят обходы этого закона и регулярно отбирают деньги у наших граждан. Вот последняя информация, которая была в запросе, в Актау умудрялись по четыре раза продавать одну квартиру, по десять раз одну квартиру продавать, и все это складывается.

Я думаю, что надо будет, Нурлан, посмотреть и обязательно в рекомендациях написать, как нам и эту дыру прикрыть, потому что на самом деле мы работаем по закону, а все равно находятся обходные маневры, которые приводят к страданиям наших граждан.



#### БИЖАНОВА Г.К.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Вопрос к Вам, уважаемый Марат Бакытжанович.

В ходе работы над законопроектом по вопросам усиления защиты права собственности выяснилась проблема,

связанная с оформлением актов сноса объектов недвижимости и,

соответственно, невозможностью регистрации прекращения прав собственности на него, со всеми вытекающими последствиями, ограничивающими права владения, пользования, распоряжения земельными участками под ними.

Изучение данного вопроса показало неоднозначную правоприменительную практику в регионах страны. Причина одна — отсутствие четкого порядка в законодательстве по оформлению и регистрации документов, связанных с гибелью и сносом недвижимости.

Попытка решить этот вопрос в рамках законопроекта, к сожалению, не увенчалась успехом, потому что в ходе обсуждения данной поправки государственные органы так и не смогли определиться, кто же будет уполномоченным в этом процессе. Ну и, соответственно, вопрос остается.

Вопрос к Вам такой: намерено ли Ваше ведомство решить эту проблему? Ведь этот вопрос связан напрямую с конституционным правом гражданина – правом собственности на недвижимость.

#### БЕКЕТАЕВ М.Б. Большое спасибо за вопрос.

Да, конечно, эту проблему решать надо. К сожалению, действительно, при обсуждении законопроекта мы не смогли ее решить. Как мне кажется, к этому вопросу мы подошли, не проработав его достаточно. Уже просто не успевали его в Парламенте достаточно проработать.

Подобную ситуацию мы имели с утилизацией машин. То есть долго шли к решению этой проблемы. Так или иначе все понимали, что такие вопросы должны регулироваться. Здесь мы продолжаем эту работу сейчас.

Этот вопрос мы не сможем решить без Министерства национальной экономики и без Министерства по инвестициям и развитию. Почему? Если посмотреть опыт Америки и Европы, чтобы у них осуществить снос, нужно обращаться в специальную компанию, которая имеет лицензию. То есть в некоторых странах это лицензируемый вид деятельности. Это вопросы безопасности. Нужно смотреть электричество, воду, газ. Надо смотреть, чтобы при разрушении дома не разрушить соседние дома. Если это делать, то надо учитывать, что фундаменты соседних домов могут

пострадать.

Поэтому моя позиция такая — орган, который выдает акт о вводе в эксплуатацию, должен организовать работу по сносу такого дома и выдавать соответствующее разрешение. Сейчас мы работаем по этому вопросу и не останавливаемся. Спасибо.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Я думаю, что надо будет быстрее это сделать, потому что у нас получается так, что снесен объект, а налоги капают. Налоговики вполне справедливо... Налогооблагаемая база ликвидируется тогда, когда нет объекта, объект никто не зарегистрировал.

Здесь надо ускорять. Я думаю, три министерства, которые Вы упомянули, сядьте и побыстрее это сделайте. От этого граждане только выигрывают.



#### ЖАИЛҒАНОВА

**А.Н.** Рақмет, құрметті Владимир Карпович.

Менің сұрағым мемлекеттік корпорацияның басшысына бағытталады. Құрметті Абылайхан Есенұлы! «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

туралы» Заңның 21, 23-баптарында мәмілені нотариат куәландырмаған жағдайда, оны тіркеуші орган мәмілені жасаған адамдардың қойылған қолының растығын, оның іс-әрекетке қабілеттілігін, оның құқықтық қабілеттілігін және осы мәміленің ерікті түрде жасалғандығын тексеру қажет. Және ол тексеруді бір күннің ішінде жасау керек.

Біріншіден, сіздер осы мәселені қазір қала шешіп жатырсыздар?

Екіншіден, 21-баптың 6) тармақшасында осы мәселелер бойынша электронды түрде егер мәміле жасалған болса, жаңағы айтылған талаптардың барлығы оған қолданылмайды. Мұндай жағдайда сіздер осы мәселені қалай шешіп жатырсыздар? Бұл

сұрақ, меніңше, барлық меншік иесі — мүлкі бар біздің барлық адамдарымыз және заңды тұлғаларымыз үшін өте маңызды. Сондықтан да осы мәселені ашып айтып берсеңіз. Егер де бұл мәселе толығымен шешілмеген жағдайда, қазіргі қолданыстағы заңнамаға арнайы өзгерістер мен толықтырулар қажет деп санайсыз ба? Ракмет.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Аблайхан Есенович, Вам вопрос. Пожалуйста.

ОСПАНОВ А.Е. Сұрағыңызға рақмет.

Дұрыс айтасыз. Бүгін тек азаматтардың 5 пайызы ғана Мемлекеттік корпорацияға келіп куәландыру жұмыстарын атқарып жатыр. Жаңа Сіз айтқандай, заң түрінде тексерулерде архивтерді көтеруді бұрын Әділет министрлігінің қызметкерлері жасаса, енді Әділет министрлігінің қызметкерлері Мемлекеттік корпорацияға келіп, бэк-офисте отырып, архивтермен жұмыс істеп, құжаттарды тексеріп, құқықтық тіркеу жұмыстарын атқарып жатыр. Нақтылай айтсақ, егер азамат нотариусқа бармай, Мемлекеттік корпорацияға келсе, осындай жұмыстарды біз электрондық база арқылы өткіземіз. Бізде жеке тұлғалардың мемлекеттік базасы бойынша интеграция жұмыстары бар, сол бойынша тексеріп, тиісті өтінішті қабылдап, архивті көтеріп тиісті қызметтер атқарып, құқықтық тіркеу жүргізіледі. Рақмет.

**ЖАИЛҒАНОВА А.Н.** Как вы устанавливаете подлинность подписи, правоспособность, дееспособность этого лица, каким образом, насколько он по своему волеизъявлению это сделал? Если в электронном формате заключается сделка, вот эти требования абсолютно не применяются. Каким образом эти вопросы решаются у вас?

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Вопрос справедливый. Пожалуйста, «Правительство для граждан».

**ОСПАНОВ А.Е.** Когда человек приходит к нотариусу и осуществляет электронную сделки купли-продажи недвижимости, данную функцию осуществляет в данном случае нотариус. Я думаю, что все, наверное, больше всего по недвижимости

проводим через своих нотариусов. Таким образом, волеизъявление, то есть желание, дееспособность на сегодня проверяет нотариус.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Вполне справедливый вопрос возник. Когда к нотариусу вопросов нет, но Вы же сами назвали – 8 процентов регистрации приходят к вам и предъявляют документы.

**ОСПАНОВ А.Е.** То есть таким же способом, такое же волеизъявление, такую же дееспособность проверяют те же сотрудники путем системы, путем получения сведений. Если мы видим, что у данного гражданина имеются родственные связи, которые должны подтвердить, мы такие же требования, как и к нотариусам, выставляем своим клиентам, чтобы они либо лично явились, либо предоставили нотариально заверенную...

**БЕКЕТАЕВ М.Б.** Разрешите прокомментировать?

ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Пожалуйста.

**БЕКЕТАЕВ М.Б.** Просто мы исходим из того, что изначально нотариусу было делегировано право от государства. Изначально это право проверять личность, проверять его правоспособность принадлежит государству. Через лицензирование оно было когда-то делегировано нотариусам, нотариусы это делают.

Что касается электронного вида, надо отметить, что эта услуга только частично оцифрована, то есть оцифрована та часть, которая происходит после контакта с сотрудником «Правительство для граждан», и все остальное уходит в электронном виде, заявка в архив и регистрация осуществляется, а сам контакт не предполагает того, что человек из дома только будет подавать заявку, не приходя в центр обслуживания населения. Поэтому сейчас, как руководитель «Правительства для граждан» объяснил, приходит...

Что мы наблюдаем? Человек приходит в центр обслуживания населения, подает заявку, проверяются его личность, правоспособность, а дальше идет по процедуре.

Что мы еще наблюдаем? Как правило, в центры обслуживания населения приходят те люди, которые покупают недвижимость, жилье на первичном рынке. И к нотариусам больше идут люди, которые покупают жилье или недвижимость на вторичном рынке. Если компания «Базис-А» продает квартиры, то люди верят компании, они стараются сразу идти в центр обслуживания населения, прямо сказать, не отдавая лишних денег нотариусам.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ**. Как говорят, вопрос есть. Надо четко его отрегламентировать. Всю двойственность положения посмотрите вместе с Министерством юстиции. Я думаю, что можно отработать. Это надо сделать.



#### КОЗЛОВ Е.А.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Мой вопрос тоже проверкой связан c которые документов, поступают на регистрацию, на него наверное, уже, более подробно ответили. Он

адресован Министру юстиции и руководителю Госкорпорации «Правительство для граждан».

Первая часть о том, как проходит проверка, Вы уже объяснили.

Тогда у меня вторая часть в продолжение этого вопроса. Позволяет ли уровень квалификации работников регистрирующего органа, которые проводят проверку, проводить качественную правовую экспертизу, потому что она требует знания достаточно многих отраслей законодательства? Какие меры сегодня принимаются для повышения квалификации работников регистрирующего органа? Спасибо.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ**. Аблайхан Есенович, это, наверное, к Вам вопрос подготовленности Ваших сотрудников, да, наверное, и сотрудников Министерства юстиции. Он очень важен. Пожалуйста, как вы решаете эту проблему?

#### ОСПАНОВ А.Е. Спасибо за вопрос.

отметил, переход функций Как Марат Бакытжанович Госкорпорации был осуществлен планомерно, то есть изначально, как только такая задача была поставлена, был осуществлен пилотный проект, несколько месяцев проводились семинары, обучения сотрудников Госкорпорации. Было определено, что данные регистраторы раньше работали (Марат Бакытжанович в своем докладе и слайдах отметил) в департаментах юстиции на основе договоров, то есть это были внештатные сотрудники. Всех данных сотрудников путем определенного этапа тестирования мы Госкорпорацию. Фактически планомерно осуществлен переход. Теперь на местах, так как законодательные, рекомендации метолические полностью Министерством юстиции, определены совместные периодические пункты семинаров, обучения, то есть повышения квалификации наших сотрудников. Постоянно проводятся «круглые столы». Ежемесячно передаются отчеты о количестве зарегистрированных отказов по функции регистрации в департамент юстиции, и уже по результатам анализа, как только что было отмечено, риски, осуществляются проверки и проверяется квалификация наших сотрудников Государственной корпорации.

Вместе с этим, я хотел бы сразу сказать, что полностью у нас в системе ведется логирование, ведется учет сотрудников, выдается большое количество аналитических..., на основании которых можно также делать выводы по отстающим регионам и уже точечно проводить работу по повышению квалификации сотрудников.

Даже были увеличены требования к набираемым вновь сотрудникам. Все-таки это жизнь, периодически идет смена кадров. То есть выстроена система обучения, именно детальная, глубокая. Это уже не студенты, а будут набираться именно квалифицированные сотрудники с высшим юридическим

образованием. Спасибо.

ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Пожалуйста, Марат Бакытжанович.

БЕКЕТАЕВ М.Б. Также я хотел бы ответить на этот вопрос.

1 миллион 700 тысяч сделок в среднем по году происходит. Как правило, большинство из них — это типовые сделки, и они основаны на практике, которая сформирована в основном у нотариуса. Они более квалифицированы. Тенденция такая, что граждане стараются использовать те же самые договора, которые когда-то разработаны нотариусами. В этом плане основной объем не вызывает больших затруднений, а вот то, что Вы говорите, действительно, в разных отраслях права нужно иметь знания, это в основном сложные объекты, например, несколько лет назад даже я подключался, вопрос стоял о регистрации нефтепровода. Тоже объект недвижимости. То есть на это, действительно, законодательством установлены более длительные сроки, там уже подключаются специалисты из Астаны и самого Министерства юстиции. Спасибо.



#### КИМ Р.У.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

У меня вопрос адресован трем ведомствам – Министерству юстиции, Министерству и Государственной корпорации.

Вы сейчас отметили в своем докладе, что ведется активная работа по созданию единой информационной сети на базе земельного кадастра плюс регистра недвижимости.

О создании такой единой базы данных говорил и Глава государства в Послании от 5 октября этого года.

На самом деле о создании какой достоверной единой системе данных можно говорить, когда сегодня нет даже понятного, четкого земельного кадастра. Земельные границы между занятыми, свободными сегодня размыты, об этом уже

неоднократно, Владимир Карпович, говорили, причем зачастую идет наложение земельных участков, и у одного земельного участка появляется несколько хозяев. Эта ситуация не меняется с годами. Плюс немало проблем, сегодня Вы тоже отметили, и в самом регистре недвижимости — это недостоверные данные, некорректные данные, до сих пор даже нет электронной базы архива.

Вопрос такой: можно ли с такой кучей проблем создать достоверную информационную базу данных?

И все-таки уже неоднократно вы обещали создать такую систему? Когда она будет создана? Она нам очень нужна сегодня. Спасибо.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Я думаю, здесь первый вопрос мы Министерству сельского хозяйства дадим.

**БЕКЕТАЕВ М.Б.** Если Вы разрешите, можно я начну?

ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Да-да, пожалуйста.

**БЕКЕТАЕВ М.Б.** Когда мы говорим об объединении двух кадастров, мы прежде всего смотрим на опыт стран, которые это сделали. Те же самые проблемы были у них, те же самые сложности — недостоверные данные, не были оцифрованы документы. Мы к этому подходим поэтапно, понимаем, что на первом этапе технического объединения двух систем не будет. Как было, правовой кадастр, земельный кадастр на первом этапе будут раздельно.

О чем мы говорим сейчас? Прежде всего о создании композитной услуги для граждан. Человек не ходит в два места два раза. Он приходит и в одном месте сразу получает и земельный документ, и документ на недвижимость. Вот об этом мы говорим – о создании композитной услуги.

По мере того, как люди будут обращаться, будет постепенно создаваться единая электронная система, но на это может уйти 3-5 лет, может быть, больше времени. Здесь мы также понимаем, что, конечно, это в первую очередь будет сделано в крупных городах, основные улицы, а остальные части городов по мере обращения

формироваться. Примерно подход такой. так Действительно, проблема есть, и она требовала денег, потом она ответственности. Мы не отдавать, хотели Министерство сельского хозяйства не хотело отдавать. Сейчас такое оптимальное решение найдено, в управление «Правительство для граждан», они уже постепенно эту работу продвигают. Спасибо.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Марат Бакытжанович, есть указание Президента сделать. Я думаю, что на 5-10 лет растягивать эту вещь несколько неправильно. В этой связи, я хотел бы и Вас, и следующих выступающих попросить, чтобы не затягивалось, это актуально, поскольку сейчас идет работа по повышению производительности труда в сельском хозяйстве, а без разрешения правовых отношений по земельным делам всегда будут большие сложности.

**БЕЙСЕНҒАЛИЕВ Б.Т.** Действительно, вопрос важный и актуальный. На сегодня земельный кадастр ведется в автоматизированной информационной системе АИС ГЗК. Она официально работает с 2008 года, но в промышленную эксплуатацию введена уже с 2012 года.

В базе данных огромное количество информации: в атрибутивной части – более 6 миллионов, в графической части – более 5 миллионов, в архивной части – более 3 миллионов.

К сожалению, те нестыковки и неточности, о которых говорил Роман Ухенович, существуют. Комитет по управлению земельными ресурсами, Комитет государственных доходов, НАО «Госкорпорация» совместно провели обработку инвентаризацию этих данных. Определенные неточности были найдены – порядка 26 тысяч. Они в основном касаются тех землевладельцев, которые получили акты с 1996 по 2004 годы, работала. система еще не Сейчас эта пока исполнительные органы работают, чтобы они зарегистрировали или внесли изменения. Неточности касаются в первую очередь неточных ИИН и БИН или определенного наложения границ.

Эта работа сейчас ведется, но ведется под большим нажимом,

потому что это требует определенных затрат со стороны самих землевладельцев, потому что надо выезжать, надо определять границы и так далее. Естественно, учитывая, что есть определенные затраты, люди идут на это неохотно.

На сегодня вице-Премьером Жумагалиевым утверждена дорожная карта, в рамках которой со всеми этими государственными органами работа сейчас ведется.

В части единого интерактивного кадастра, поручения Главы государства. В этом направлении, действительно, земельный кадастр ведется в АИС ГЗК, а полностью недвижимость (здания, сооружения) — в Государственной базе данных «Регистр недвижимости». Сейчас идет объединение этих двух систем.

В принципе, первый этап работы идет к завершению. Она будет завершена где-то к середине 2019 года. Второй этап будет завершен до конца 2020 года. Единый государственный кадастр недвижимости официально по плану будет запущен в начале 2021 года.

#### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Аблайхан Есенович, пожалуйста. Государственная корпорация «Правительство для граждан».

#### ОСПАНОВ А.Е. Большое спасибо.

Роман Ухенович, действительно, Вы правильно говорите, что есть определенные сложности с корректностью в той или другой системе. В данном случае — «Регистр недвижимости» и АИС ГЗК. Как только что было отмечено, все данные ошибки, все данные наложения на сегодня выявлены. Была проведена определенная работа, порядка 8 миллионов сведений были откорректированы по разным параметрам — отсутствие ИИН, отсутствие РНН, в то время были, отсутствие владельца.

Была проведена большая работа совместно с местными исполнительными органами. Более-менее на сегодняшний день данные параметры восстанавливаются и приводятся в порядок.

Касательно земельных участков. Да, есть большие сведения, по которым ведется наложения. Там, где наложения небольшие, где это можно было в техническом плане сделать, они уже были

выполнены. На сегодня все данные наложения переданы в местные исполнительные органы, потому что там необходима личная явка самих заявителей и решение споров через суд, потому что многие моменты наложения были сделаны тогда, когда шел процесс легализации. Вы знаете, был проведен ряд таких мероприятий. Когда был процесс легализации, не были проведены работы по координированию данных земельных участков. Они были просто посажены, а уже когда данные владельцы после легализации пришли координировать, оказалось по факту, что они уже наложены на ранее зарегистрированные другие земельные участки.

Данную большую работу сегодня проводят местные исполнительные органы в рамках закона.

Касательно установления границ земельных участков. Да, Вы правы. На сегодня не установлено большое количество земельных участков районов, сел. Как только что вице-министр сельского хозяйства отметил, утверждена дорожная карта, в рамках которой местным исполнительным органам было поручено, чтобы они предусмотрели выделение соответствующих финансовых средств из местного бюджета и провели данную работу. Вы правильно отметили, поручение Главы государства у нас на сегодняшний день имеется. То есть с 1 июля мы должны провести и показать определенную работу отображению ПО интерактивной карте всех земельных участков, а также объектов, размещенных на данном земельном участке. сегодняшний день данная работа ведется.

У нас другого варианта нет. Мы покажем данную работу.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Спасибо. Единственное, у меня уточнение. Кто объединяет? Как сказал Берик Турсынбекович, идет объединение. Пожалуйста, Министерство сельского хозяйства

**БЕЙСЕНГАЛИЕВ Б.Т.** Единый государственный кадастр недвижимости. Ответственный исполнитель НАО «Госкорпорация», соисполнителями являются Министерство юстиции, Министерство сельского хозяйства, Министерство

информации и коммуникаций, АО «НИТ» и «Зерде».

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Спасибо. Роман Ухенович, пожалуйста.

**КИМ Р.У.** Уважаемые коллеги, я точно такой же аналогичный вопрос задавал в этом году на правительственном часе: когда же будет создана геосистема? Нам тогда вице-министр сельского хозяйства (другой был уже вице-министр) ответил, что подобная геосистема будет создана в этом 2018 году. Когда же можно Правительству верить?

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Поясните, Берик Турсынбекович! **БЕЙСЕНҒАЛИЕВ Б.Т.** Я не могу знать, что произошло... **КИМ Р.У.** Ну давайте стенограмму поднимем.

**БЕЙСЕНҒАЛИЕВ Б.Т.** Само по себе по Единому государственному земельному кадастру по утвержденному плану работы завершаются в 2020 году, в промышленную эксплуатацию вводится в 2021 году. Утверждена дорожная карта.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Это Вы уже говорили. Сейчас в рамках цифровизации идет регистрация и оцифровка всех территорий. Мы об этом слышали, и вы этим как раз занимаетесь – оцифровкой. Вы даже доложили, что у вас уже все оцифровано. Было несколько сообщений от сотрудников ваших министерств. Как тогда получается, если уже оцифровано, но границ не знаете? Тогда чего оцифровываем? Пожалуйста, Берик Турсынбекович.

**БЕЙСЕНҒАЛИЕВ Б.Т.** Вопрос границ больше касается системы координат. Система координат, которой пользуется Казахстан, базируется на системе 1942 года, который еще и засекречен. Сегодня идет работа по созданию новой системы координат. Есть целый большой проект НИПД (национальная инфраструктура пространственных данных), по нему сейчас полностью проект получил отраслевое заключение от всех министерств согласованное.

Работа начнется с 2019 года, и официально система координат, новая платформа, она будет готова только в 2021 году.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Спасибо. Хотелось бы, чтобы, приходя в этот зал, сотрудники министерств давали бы объективную информацию и ничего не приукрашивали.



#### СӘПИЕВ С.Ж.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Құрметті Марат Бақытжанұлы! Бизнесортаны жақсарту мақсатында Елбасы алға қойған міндеттердің бірі — мемлекеттік

қызметтер көрсету процестерін оңтайландыру және оны толықтай электрондық форматқа ауыстыру болып табылады.

2019 жылы 80 пайыз, 2020 жылы кемінде 90 пайыз мемлекеттік көрсетілетін қызметтер электрондық форматқа ауыстырылуға тиіс.

Әділет министрлігі жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласында көрсетілетін қызметтерді оңтайландыру және оларды электрондық форматқа ауыстыру бойынша қандай жұмыстар жүргізуде? Рақмет.

### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Пожалуйста, Марат Бакытжанович.

#### **БЕКЕТАЕВ М.Б.** Сұрағыңызға рақмет.

Әрине, бұл бағыт бойынша біз бірқатар жұмыстар атқардық. Қазіргі уақытта барлық ақпарат беру қызметтері электрондық форматта жүргізіледі. Барлық анықтамалар 20 минут ішінде беріледі. Мысалы, өткен жылы 11 миллионға жуық осындай анықтамалар берілді. Бұған қоса нотариаттық мәмілелер электрондық форматта бір күн ішінде тіркеледі. Және қалған қызметтер ішінара электрондық форматқа ауыстырылды және осы бағыттағы жұмыс жалғасуда. Қазіргі кезде біз Мемлекеттік корпорацияның бюджетін осы мәселеге жұмсайтын боламыз. Рақмет.



#### ИМАШЕВА С.В.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Мой вопрос адресован вице-министру по инвестициям и развитию.

Сегодня для регистрации права собственности на вновь построенный объект

гражданам приходится тратить на оформление документов по вине ГАСК по несколько месяцев.

В рамках последних изменений в законодательство по вопросам совершенствования регулирования предпринимательской деятельности упрощены процедуры проверки организации застройки и разрешительные процедуры.

В соответствии с этими изменениями Госкорпорация акт приемки в эксплуатацию объекта направляет в органы архитектуры и ГАСК на предмет соблюдения заказчиком процедур, определенных правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур. При этом данные органы должны дать письменный ответ в течение одного рабочего дня.

Зачастую на практике органы архитектуры и ГАСК в указанные сроки не укладываются, вместо положенных шестисеми дней оформление занимает тридцать суток, в связи с чем Госкорпорации приходится приостанавливать регистрацию недвижимости, так как ответа указанных органов нет, а от него зависят их дальнейшие действия. Все это приводит к ненужной волоките.

Скажите, пожалуйста, какие меры принимаются вами для решения данного вопроса? Будет ли внедрена база данных органов архитектуры и ГАСК в ближайшее время? Назовите, пожалуйста, конкретные сроки интеграции ваших информационных систем, чтобы своевременно предоставить данную услугу гражданам?

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Каирбек Айтбаевич, пожалуйста, слово Вам.

Хотел бы обратить внимание, это касается и вопросов, когда идет переустройство квартир гражданами, потому что там такая сложная процедура. Надо получить проект, утвердить проект и так далее. Человек сам знает, что он несущие конструкции и ограждения не затрагивает, но все равно это идет, «Правительству для граждан» приходится отводить. Процедура переделки квартиры доходит до месяца и более. Пожалуйста.

**ӨСКЕНБАЕВ К.А.** Информационная система ГАСК и архитектуры интегрирована с системой ЦОНа, потому что кроме этих услуг оказывает значительное количество других услуг, в том числе и по лицензированию.

Министерством юстиции сейчас разработана дорожная карта. И уже регламент, который предусматривает выполнение этих работ, до Нового года, в течение этой недели уже утвержден. Будет выдано отдельно «окно» для ввода в эксплуатацию, и эта проблема будет снята.

По ГАСКам, что много времени занимает согласование, мы проверяли. Я, к сожалению, скажу, что факты не подтверждаются. Дело в том, что здесь имеет место отказ... Если у Вас есть другие факты, вы скажите, мы конкретно поставим вопрос о соответствии занимаемой должности этих сотрудников.

По ГАСКам. Они имеют право отказывать только в тех случаях, если имеется несоответствие подаваемого документа, то есть были замечания технадзора, авторского надзора или предписания. Если в документах нет материалов, что эти нарушения не исправлены, тогда, естественно, они возвращаются и вот эта волокита наступает. В остальных случаях практически технические вопросы.

По квартирам, Владимир Карпович. Сейчас в закон внесены поправки о том, что по изменению, перепланировке, которая не касается несущих конструкций, согласование не будет требоваться.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Граждане вам низкий поклон сделают. Абсолютно правильно. Я еще буду говорить при подведении итогов. Может быть, посмотреть и процедуру. Спасибо.



#### AXMETOB C.K.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Уважаемый Марат Бакытжанович! Проблемы

реформирования жилищной сферы недавно были

обсуждены на расширенном заседании Правового совета при партии «Нұр Отан». Как вы знаете, в Мажилисе Парламента Республики Казахстан рассматривается новый законопроект по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, где предусматривается регистрация кондоминиумов в многоэтажных жилых домах, которых в стране насчитывается 78 тысяч. Только в 30 процентах жилых домов оформлены кондоминиумы.

В настоящее время процесс регистрации кондоминиумов является очень долгим и дорогостоящим. К примеру, регистрация кондоминиума одного жилого дома может длиться до полугода и стоит около 200-300 тысяч тенге (в зависимости от размеров жилого комплекса).

В концепции закона предусмотрена, что регистрация кондоминиумов будет проводиться государственными органами, в том числе местными, в течение полугода, то есть по всей стране. И для этого предусмотрены бюджетные средства. Данный законопроект был согласован со всеми государственными органами, всеми министерствами.

В связи с этим вопрос: как Министерство юстиции планирует организовывать эту масштабную и необходимую для населения работу в оговоренные сроки? При этом необходимо учитывать, что вводится понятие «придомовой земельный участок», где размещены малые архитектурные формы и игровые площадки. Можете ли Вы объяснить алгоритм и механизм этой работы? Это первый вопрос.

Второй вопрос возник в ходе ответов на вопросы моих коллег.

Применение договоров о долевом строительстве сегодня

резко ограничено, однако в настоящее время недобросовестные строительные компании применяют другую схему, где дольщики именуются инвесторами и подписывают инвестиционный договор, или договор о совместной деятельности. Считаю, что необходимо на это обратить особое внимание. Вопрос в том, что сегодня у нас дольщики появляются в виде инвесторов.

В связи с этим хотел бы узнать, что собирается предпринимать Министерство юстиции и другие уполномоченные государственные органы для защиты интересов населения? Спасибо.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Спасибо. Пожалуйста, Марат Бакытжанович.

### БЕКЕТАЕВ М.Б. Большое спасибо за вопрос.

кондоминиумов. Речь идет Касательно организовать эту работу. Мы в этом плане предлагаем разработать программу. Как она будет примерно выглядеть? Сейчас есть инициативная группа, которая собирает подписи. Мы хотим, чтобы в рамках наших электронных систем была такая форма, где каждый житель какого-то дома зашел, отметил свое решение: я голосую за то, чтобы зарегистрировать кондоминиум вот так, я готов каждый месяц выплачивать деньги (сумма, о которой говорится, 300 тысяч в среднем на дом). Потом та часть денег, которая идет от государства, местных исполнительных органов, направлена на землю под этими домами и придомовой земельный участок. На это уже акимы выделяют деньги. Обмер и так далее, все должно производиться частично за счет местного бюджета.

Мы хотим в электронный формат все процедуры перевести, чтобы потом эти бумаги никуда не носить, чтобы они автоматом поступили соответствующим органам через «Правительство для граждан», далее, например, в акимат. От акимата требуется решение. Вот чтобы эта электронная заявка принималась и рассматривалась как полноценное обращение.

### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Каирбек Айтбаевич, очень важный вопрос, связанный с так называемым инвестучастием в строительстве, с долевым. Это

очень сложная проблема, которую вам самим приходится решать. Что делается?

### ӨСКЕНБАЕВ К.А. Владимир Карпович, в дополнение.

Марат Бакытжанович утвердил дорожную карту, и сейчас в нормативные правовые акты Министерства юстиции (они администраторы, мы соисполнители, потому что в рамках данного законопроекта отработаем со всеми министерствами), переведем в электронный формат подачу заявок. В идеале эта система регистра недвижимости будет скоординирована с АИС ГЗК, вот по этим придомовым участка и так далее.

Сапар Кайратович, мы передадим Вам эту дорожную карту. Там сроки и ответственные исполнители уже указаны, когда это будет сделано.

По строительству. Владимир долевому Карпович, действительно, различные основания придумывают (инвесторы, долевое), но я хотел бы сказать, что последние изменения в закон, которые мы внесли буквально в прошлом году, категорически запрещают любую форму инвестиций вне данного законопроекта. Любые инвестиции являются нарушением. Это vже поле деятельности правоохранительных органов.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Я думаю, здесь как раз надо будет посмотреть и рекомендации тоже правовым, и акиматам выдать с тем, чтобы они, если выдавали участки под строительство жилья, чтобы они, извините, четко контролировали, чтобы не появлялись там так называемые инвесторы, которые обивают пороги потом органов власти: верните наши деньги, потому что нас обманули.



### дүйсенбинов б.с.

Рақмет, құрметті Владимир Карпович.

Менің сұрағым Мемлекеттік корпорация басшысы Абылайхан Есенұлына арналады.

Жаңа өз баяндамасында министр мырза да айтып

кетті, оңтайландырудың арқасында әділет органдарынан келген қызметкерлердің жалақысын көтеруге мүмкіндік туды деп. Дегенмен осы корпорацияның филиалдарына барған депутаттар осы сіздердің жұмыстарыңызбен танысу барысында орташа жалақының 70-80 мың теңге көлемінде екенімен танысып қайттық. Енді олардың күннен-күнге атқаратын жұмыстары да өсіп келе жатыр. Мысалы, Астана бойынша әрбір қызметкер күніне жылжымайтын мүлікпен 80-ге жуық мәміле жасап, әрқайсысына құқықтық сараптама жасау керек екен. Құрылыстың ірі нышандарын қабылдаған кезде бұл салмақ одан арман күшейді. Әрине, қызметкерлердің қажуы, шаршауы, мысалы, назарларыңның төмендеуінің жоғары екенін өздеріңіз жақсы білесіздер.

Төмен жалақымен жауапкершіліктің жоғары болуы бұл кадр тұрақсыздығын туғызады. «Азаматтарға арналған үкіметке» юстиция органдарының өте маңызды функцияларының берілуі жоғары кәсібилікті талап етеді. 70-80 мың теңгеге білімі жоғары білікті маман емес, малшы табудың өзі бүгін өте қиын шаруа. Астана бойынша тапсырыстарды ескерсек, бір күнде 1,5 мың адамға қызмет көрсетіледі екен. Осыған байланысты сұрағым бар.

Осындай төмен жалақымен кәсіби білікті мамандарды сіздер қалай жұмысқа тартып ұстап тұра аласыздар? Ол бірінші сұрақ.

Екінші. Бір жылда жылжымайтын мүлікті тіркеуден 3 миллиард 300 миллион теңге қаржы корпорацияға түседі екен. Сіздің корпорацияның бас офисіндегі қызметкерлердің жалақысынан ондаған есе аз қатардағы қызметкерлердің жалақысын көтеру ойларыңызда бар ма? Рақмет.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Пожалуйста, Аблайхан Есенович. Вопрос такой животрепещущий, касается ваших коллективов. Хочу сказать, вот то, что Министерство юстиции сделало и перевело к вам и то, что вы увеличили зарплату, но все же знают, что зарплата во фронт-офисах в ваших областях во много раз отличается от того, что у вас в головном офисе делается. Что вы в этом отношении делаете? Пожалуйста.

**ОСПАНОВ А.Е.** Құқықтарды тіркеуді атқаратын қызметкерлер бойынша айтып кетсек, жаңа айтылғандай, олардың

жалақысы екі есе өсті. Мысалы, Астана және басқа қалаларды қарасақ, көлемі өте жоғары. Мүмкін, келесі жылы осы көлемге егер саласындағыдай... техника Мемлекеттік корпорацияда жұмыс істеп жатқан техниктер қанша мөлшерде жұмыс жасаса, мысалы, он пәтерді тексерсе, онда оның жалақысы Мумкін, осылай көбірек болады. біз жасап, қызметшілердің жалақысының көлеміне байланысты, яғни қанша қызмет түрін олар көрсетсе, сол жағынан біз жалақыны көтереміз.

Владимир Карпович айтқандай, баска кызметкерлерді фронт-офистерде мысалы, жұмыс жасап жаткан жұмыскерлер, Халыққа қызмет көрсету орталығында жұмыс істейтіндер 100 пайыз республикалық бюджеттен жалақы алады. Осындай мәселе бойынша біз жылына екі рет бюджеттке сұраныс жасаймыз, бірақ бүгінгі күнге дейін ол мәселе шешілмеген. Бірақ Астана, біз келесі жыллан бастап Алматы. Шымкент қалаларындағы жұмыс істейтін қызметшілерімізге өзіміз ішкі есебінен айлықтарын көбейтеміз, яғни Астана, каражаттың Алматы, Шымкент қалаларында 20 пайызға, басқа қалаларда 10 мыңға және аудандарда жұмыстайтын қызметшілерімізге 5 мыңға келесі жылдан бастап жалақыны көтереміз. Сонымен қатар бізде KRI-жүйесі тіркелген. Егер қаражат болса, біз, әрине, ай сайын, тоқсан сайын оларға сыйақы ретінде жалақыны көтереміз. Рақмет.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Хорошо. Я думаю, что правильное направление, что вы предпринимаете. Может быть, где-то выйти на такое же решение, как вы с Министерством юстиции. Вам передали эту численность, вы там теперь сами рулите уровнем зарплаты.

Может быть, здесь поставить вопрос, чтобы численность у вас появилась. Я понимаю, численность госслужащих передавать сложно, но может быть просто ее сократить, а вам ввести свои, которые вы будете и зарабатывать, и зарплату. То есть давайте подумаем, надо будет это в рекомендации записать. Я думаю, хуже от этого никому не будет.

Уважаемые коллеги, мы работаем 50 минут. Мы с вами брали 45 минут. Будем продолжать?

ОРНЫНАН. Нет.

### ЖАЗБАША ТҮРДЕ ҚОЙЫЛҒАН СҰРАҚТАР МЕН ЖАУАПТАР

(Үкімет сағаты шеңберінде қойылмай қалған депутаттардың сұрақтарына тиісті министрліктердің жауаптары)

### ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ

(Ответы соответствующих министерств на неозвученные в рамках Правительственного часа вопросы депутатов)

### Вопрос депутата КАРАКЕН К.А.

Уважаемый Марат Бакытжанович!

Законом «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам кардинального улучшения условий для предпринимательской деятельности в Республике Казахстан» с января 2015 года внедрена обязательная электронная регистрация нотариальных сделок.

Как показывает статистика за последние 3 года примерно одна треть (1/3) от всех зарегистрированных прав приходится на электронную регистрацию.

При этом, нотариус при удостоверении сделки и регистратор при проведении регистрации осуществляют аналогичные действия по правовому анализу документов, то есть происходит некое дублирование функций.

Например, в Белоруссии законом закреплен статус Регистратора, которым может стать любой гражданин, прошедший аттестацию. Есть страны, где нотариус, совершая сделку, сразу же регистрирует права на недвижимость.

Вы в докладе отметили, что рассматриваете вопрос о передаче такой функции нотариусам.

Рассматривается ли Министерством юстиции вопрос с возможности

в перспективе полной передачи данной функции в частный сектор, то есть саморегулируемым организациям?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

Сегодня нотариусы, как и регистраторы, имеют доступ к правовому кадастру для проведения проверки истории объекта недвижимости, а также проводят правовой анализ и принимают решение об оформлении сделки.

После удостоверения сделки нотариус направляет электронный документ в регистрирующий орган, где сотрудником регистрирующего органа вносятся сведения о регистрации прав в Регистр недвижимости.

В целях оптимизации двухэтапной процедуры по регистрации права собственности (осуществление процедуры сначала нотариусом, затем — регистрирующим органом) совместно с государственными органами и организациями будет проработан вопрос наделения нотариусов полномочиями по регистрации удостоверенных сделок.

### Вопрос депутата ХАХАЗОВА Ш.Х.

Уважаемый Марат Бакытжанович!

Гражданские правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, являются одной из сфер, подверженных рискам нарушения прав добросовестных покупателей.

Поэтому, вопрос защиты прав граждан в гражданско-правовых сделках всегда остается актуальным.

Одним из наболевших вопросов является проблемы дольщиков. Здесь больше всего встречаются такие нарушения. При этом многие граждане страдают из-за незнания законов и отсутствия разъяснительной работы.

Какие меры принимаются Министерством по совершенствованию законодательства по защите прав собственности, а также в части праворазъяснительной работы среди населения?

# Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

В целом, принимаемые государством меры в различных сферах, в том числе законодательного характера, направлены на защиту прав собственности.

Как Вам известно, в 2016 году принят Закон «О долевом участии в жилищном строительстве», разработчиком которого является Министерство по инвестициям и развитию.

Данным Законом ужесточены требования к строительным компаниям, которые должны:

- иметь опыт реализованных объектов строительства жилых домов (жилых зданий) не менее трех лет;
- иметь безубыточную деятельность за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;
- иметь величину коэффициента, исчисленного путем соотношения заемного и собственного капитала, которая не должна превышать семи в течение всего срока строительства здания до приемки его в эксплуатацию.

Кроме того, застройщикам запрещено привлекать финансы физических и юридических лиц для строительства жилых домов.

Акиматы осуществляют государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

Что касается праворазъяснительной работы, то данная работа госорганами ведется на системной основе через установленные механизмы.

В частности, законопроекты в обязательном порядке размещаются на интернет-портале «Открытые НПА» и на сайтах госорганов. По ним проводятся публичные слушания на различных площадках.

#### Вопрос депутата МИКАЕЛЯН Н.Г.

Уважаемый Аблайхан Есенович!

При посещении депутатами филиалов Госкорпорации, нам стало известно, что есть проблемы с обеспечением помещениями и что они временно располагаются в зданиях органов юстиции. Госкорпорацией прорабатывается вопрос переезда филиалов до конца текущего года.

Вместе с тем, за 2017 и 2018 годы Центральный аппарат Госкорпорации трижды переезжал из одного здания в другое. А частые переезды с одного офиса в другой напрямую влияют на качество оказываемых государственных услуг.

На сколько готова Госкорпорация к переезду? При планировании бюджета, какая сумма выделена на 2019 год на аренду офисов и архивов? В будущем, планируется ли приобретение собственных помещений? Если да, то, в какие сроки и за какие средства, за госбюджет или за собственные средства, получаемые от оказания госуслуг?

<u>Справочно</u>: Ежегодно от регистрации недвижимости поступают платежи на сумму около 3 миллиардов 300 млн. тенге.

# Ответ Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан:

Первое. Относительно размещения работников, осуществляющих функции по регистрации прав на недвижимое имущество.

Передача функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Госкорпорацию повлекла за собой потребность помещений с учетом большой базы архивных регистрационных дел и увеличением штатной численности.

В целях обеспечения размещения сотрудников по регистрации прав на недвижимое имущество Министерство информации и коммуникаций как уполномоченный орган Госкорпорации ходатайствовало перед Министерством юстиции и Комитетом государственного имущества и приватизации Министерства финансов о передаче помещений, где ранее были размещены регистраторы прав на недвижимое имущество в доверительное управление либо на баланс Госкорпорации.

На сегодняшний день прорабатывается вопрос передачи 49 помещений общей площадью более 17 000,0 кв.м. на баланс Госкорпорации, собственником которых является Министерство юстиции, где ранее были размещены и в настоящее время находятся работники в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

По оставшимся помещениям ведется работа по заключению с территориальными органами Комитета государственного имущества и приватизации договоров доверительного управления или аренды на возмездной основе.

Второе. Относительно переезда Центрального аппарата Госкорпорации.

Создание Госкорпорации один из шагов, включенных в Программу Главы Государства Н.А.Назарбаева от 20 мая 2015 года «План нации – 100 конкретных шагов по реализации пяти институциональных реформ», которая является провайдером государственных услуг. Путем реорганизации республиканских государственных предприятий на праве «Центр обслуживания хозяйственного ведения населения» Комитета связи, информатизации и информации Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан, «Центр по недвижимости» Министерства юстиции Республики Казахстан, «Научно-производственный земельного центр Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства Республики экономики национальной Казахстан И республиканского государственного казенного предприятия «Государственный центр по выплате пенсий» Министерства здравоохранения и социального развития Республики Казахстан.

В целях обеспечения бесперебойной работы и оказания государственных услуг был образован аппарат Правления и Дирекции ОГУ, МРЦСВ и ЗКиТОН.

На момент образования аппарата Правления штатная численность составляла не более 170 человек. При дальнейшем процессе оптимизации аппарата и слияния дирекций ОГУ, МРЦСВ и ЗКиТОН, штатная численность аппарата Правления увеличилась до 513 человек (из них 343 за счет ОГУ, МРЦСВ и ЗКиТОН), в результате чего был организован переезд с адреса: г. Астана, ул. Керей, Жанибек хандар, 12a (2 800 кв.м.) в помещение с подходящей площадью на адрес: г. Астана, пр. Туран, 20 (5 486 кв.м.).

В последующем, в связи со сменой владельца арендованного помещения и не продлением договора аренды был осуществлен вынужденный переезд с адреса: г. Астана, пр. Туран, 20 на адрес: г. Астана, пр. Мангилик ел, 10, где расположены по сегодняшний день (6 465 кв.м.).

Вышеуказанные переезды аппарата Правления осуществлялись в максимально короткие сроки и не оказывали влияние на качество оказываемых государственных услуг.

В настоящее время переезд не планируется и ведётся работа по размещению аппарата Правления в собственном здании.

Третье. Относительно финансирования на аренду и покупку помешений.

В Плане развития Госкорпорации на 2019 год для аренды зданий и помещений предусмотрена сумма 1 974 274 тыс.тенге, в т.ч. 249 131 тыс.тенге для регистраторов и архивов.

В 2019 году средства для приобретения зданий и помещений не предусмотрены.

### Вопрос депутата ЖЫЛҚЫШИЕВА Б.Ж.

Менің сұрағым Әділет министріне және Мемлекеттік корпорацияға арналады.

Практикада тіркеуші органның тіркеуден бас тарту кезінде бас тартудың нақты себебін, нормативтік құқықтық актінің нақты нормасына сілтемені, тіркеу үшін қажетті ұсынылмаған құжаттардың тізбесін көрсетпей, «өтініш қараусыз қалдырылды» деген мәртебені көрсетуінің фактілері бар, бұл тіркеуші тарапынан жауапсыздық әрі оған қоса тіркеушінің құзыретсіздігін білдіретін қолданыстағы заңнаманы өрескел бұзушылық болып табылалы.

Бұл жағдайда құжаттар өтініш берушіге қайтарылады, оның бас тартудың себептерін өзінің «түсінуіне» тура келеді және әділ шешімді іздеу мақсатында инстанциялар бойынша күні бойы жүруге мәжбүр болады.

Бұдан басқа құжаттарды қабылдау кезінде дұрыс консультация бермейтін ХҚКО қызметкерлеріне наразылықтар бар.

Осындай фактілер неге орын алған және оларды қалайша жоясыздар?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

Бұрын, аумақтық әділет органдары жылжымайтын мүлікті тіркеу жөніндегі функцияны орындаған кезде сапаны бақылау

жоспарлы прокурорлық тексерулер шеңберінде ғана жүргізілетін елі.

Енді, әділет органдарының өңірлік бөлімшелері мемлекеттік қызметті көрсету сапасын сыртқы бақылауды тәуекелдерді басқару жүйесінің қағидаты бойынша тұрақты негізде жүзеге асыратын болады.

Әділет органдары қызметтерді көрсету кезіндегі стандарттан тыс «ауытқуларға» ден қоятын болады, бұл негізсіз бас тарту фактілерін және тіркеуші органның тарапынан басқа да бұзушылықты болдырмауға мүмкіндік береді.

Әділет органдарының өкілеттіктері «Жылжымайтын мүлікке тіркеу саласында тәуекел дәрежесін өлшемшарттарын және тексеру парағын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2018 жылғы 1 қарашадағы № Қазақстан Республикасы 1520 және Ұлттық министрінің 2018 жылғы 2 қарашадағы **№** 55 бірлескен бұйрығымен бекітілді.

Осы бұйрықта тіркеуші органның қызметін тексеруді жүзеге асыру тәртібі көзделген.

Жоғарыда көрсетілген нормативтік құқықтық актіні іске Әділет министрінің максатында 2018 жылғы желтоксандағы бұйрығымен 2019 No 1579 1жылғы жартыжылдыққа арналған жылжымайтын мүлікке құқықтарды саласындағы бақылау субъектісіне барумен тіркеу профилактикалық бақылау тізімі бекітілді.

Ранее, при исполнении функции по регистрации недвижимости территориальными органами юстиции, контроль качества проводился только в рамках плановых прокурорских проверок.

Теперь, региональные подразделения органов юстиции будут осуществлять внешний контроль за качеством оказания госуслуги по принципу системы управления рисками на регулярной основе.

Органы юстиции будут реагировать на нестандартные «отклонения» при предоставлении услуги, что позволит исключить факты необоснованных отказов и других нарушений со стороны регистрирующего органа.

Полномочия органов юстиции закреплены совместным приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 1 ноября 2018 года № 1520 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 ноября 2018 года № 55 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочного листа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество».

Данным приказом предусмотрен порядок осуществления проверки деятельности регистрирующего органа.

В целях реализации вышеуказанного нормативного правового акта приказом Министра юстиции от 7 декабря 2018 года № 1579 утвержден список профилактического контроля с посещением субъекта контроля в сфере регистрации прав на недвижимое имущество на 1 полугодие 2019 года.

# Ответ Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан:

<u>Бас тарту туралы хабарламалардың тиісінше ресімделмеуіне қатысты.</u>

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттарды қабылдау екі тәсілмен жүзеге асырылады:

- Халыққа қызмет көрсету орталықтары үшін интеграцияланған ақпараттық жүйе арқылы Мемлекеттік корпорацияның фронт-кеңселері арқылы қағаз түрінде;
- Бірыңғай нотариалдық ақпараттық жүйе арқылы нотариустар арқылы электронды түрде.

Бұл ретте құжаттарды қабылдау автоматтандырылған, онда тіркеу үшін қажетті құжаттар тізбесі, тіркеу іс-әрекеттерінің тарифтері және тіркеу мерзімдері, сондай-ақ қызмет көрсетудің «мәртебесі» көзделген.

Мысалы, тіркеуден бас тартқан кезде жүйе автоматты түрде «тіркеуден бас тартылды» деген қызмет көрсету мәртебесін көрсетеді, тоқтата тұру кезінде - «тоқтатылды», көрсетілетін қызметті алушы мемлекеттік көрсетілетін қызметті алудан бас тартқан кезде - «өтініш беруші кері қайтарып алды» және т. б.

Бұл ретте, тіркедуен бас тартылған жағдайда, қызметті алушыларға «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» (бұдан әрі - Заң) және «Мемлекеттік көрсетілетін

қызметтер туралы» Қазақстан Республикасының Заңдарына сәйкес себептері, сондай-ақ Заңның нормалары көрсетіліп, кері қайтару туралы хабарлама жолданады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу функцияларын Мемлекеттік корпорация 5 ай ғана, яғни 2018 жылғы 30 шілдеден бастап жүзеге асырып келеді және осы жүзеге асырып келе жатқан уақыттан бастап тіркеуден бас тарту туралы 2 310 шешім шығарылды, бұл жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеудің жалпы санының 0,5% құрайды (499 524 қызмет).

Заңның 31-бабында жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуден бас тарту үшін негіздердің толық тізбесі белгіленген, олардың барлығы **10 жағдайды құрайды**.

Мемлекеттік тіркеуден бас тарту мынадай жағдайларда:

- 1) құқықтық қатынастардың субъектілері мен объектілері, жылжымайтын мүлікке және өзге де тіркеу объектілеріне құқық немесе құқық ауыртпалығы түрі не олардың туындау, өзгеру немесе тоқтатылу негіздері заңнама талаптарына сәйкес келмеген кезде;
- 2) егер өтініш беруші терроризмді және экстремизмді қаржыландырумен байланысты ұйымдар мен тұлғалардың тізбесіне Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес енгізілсе;
- 3) құрылыс объектілерінің Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасының талаптарына сәйкес келмеуі туралы жергілікті атқарушы органдардың сәулет және қала құрылысы, мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау органдарынан түсетін тиісті ақпарат негізінде;
- 4) егер мемлекеттік тіркеу тоқтатыла тұрған кезде қажетті құжаттар ұсынылмаған болса, өтініш иесі осы Заңның 21-бабына сәйкес мемлекеттік тіркеу үшін қажетті құжаттар топтамасын толық ұсынбаған кезде;
- 5) нысаны мен мазмұны бойынша заңнама талаптарына сәйкес келмейтін құжаттар тіркеуге ұсынылған кезде;

- 6) құқықты немесе өзге де мемлекеттік тіркеу объектісін мемлекеттік тіркеуді болғызбайтын ауыртпалықтар болған кезде:
  - 7) заңды күшіне енген сот актісінің негізінде;
- 8) егер тіркеуді тоқтата тұру мерзімі ішінде тоқтата тұруға негіз болған мән-жайлар жойылмаған болса;
- 9) егер бұрын туындаған құқықтың ауысуы, өзгеруі, тоқтатылуы немесе оған қатысты ауыртпалықтың анықталуы тіркеу объектісі болып табылса, мұндай құқық ол туындаған кезде қолданыста болған заңнамаға сәйкес келмеген кезде;
- 10) мемлекеттік мүлік жөніндегі уәкілетті органның меншік құқығын және тиісті саланың уәкілетті органының жалдау құқығын тіркеуді қоспағанда, мемлекеттік ислам арнайы қаржы компаниясына тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды және құқықтар ауыртпалығын тіркеуге өтініш білдірген кезде жүзеге асырылады.

Функцияны берген кезде Мемлекеттік корпорацияның Басқарма аппаратымен филиалдарға тіркеуші органның ісәрекеттеріне шағымдануды болдырмау мақсатында, тіркеуден негізсіз бас тарту фактілеріне жол бермеу туралы нақты нұсқаулар берді.

Функцияның жүзеге асырылғаны сәтінен бастап көрсетілетін қызметті алушылардан аталған негіздерге шағымдар түскен жоқ.

Өз тарапынан, Мемлекеттік корпорацияның Басқарма аппараты жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеудің негізділігіне назар аударып, бақылау жасайды.

<u>Дұрыс кеңес бермеу бөлігінде ХҚКО қызметкерлеріне</u> <u>ескертулерге қатысты.</u>

Мемлекеттік корпорацияның фронт-офистерінің (XKKO) бермеулеріне қызметкерлерінің дұрыс кеңес катысты өтініштер/шағымдар түскен жергілікті жерлердегі кезде кызметтік жүргізеді, олардың филиалдар тексерулер қорытындылары бойынша фактілер расталған жағдайда, кінәлі тұлғалар тәртіптік жауапкершілікке тартылады.

2018 жылғы 1 қаңтар мен 30 қараша аралығында Мемлекеттік корпорацияның Басқарма аппараты 7 697 өтінішті қарап, оның ішінде **165** жағдайдағы немесе **2,1%** дәлел расталды.

Мемлекеттік корпорация мемлекеттік органдармен бірлесіп, мемлекеттік көрсетілетін қызметті ұсыну бойынша тұрақты негізде түсіндірме жұмыстарын, семинарлар, дөңгелек үстелдер өткізіп отырады.

Сонымен қатар азаматтарға мемлекеттік көрсетілетін қызметтерді ұсыну сапасы бойынша сауалнама жүргізіледі.

Относительно ненадлежащего оформления уведомлений об отказе.

Прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество осуществляется двумя способами:

- бумажная, через фронт-офисы Госкорпорации посредством интегрированной информационной системы для Центров обслуживания населения;
- электронная, через нотариусов посредством Единой нотариальной информационной системы.

При этом прием документов автоматизирован, где предусмотрены необходимый перечень документов для регистрации, тарифы за регистрационные действия и сроки регистрации, а также «статус» оказания услуги.

К примеру, при отказе в регистрации система автоматически показывает статус оказания услуги «отказано в регистрации», при приостановлении «приостановлено», при отказе услугополучателем от получения госусулги «отозвано заявителем» и т.д.

При этом, после отказа в регистрации услугополучателям согласно Законам Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее - Закон) и «О государственных услугах», направляются уведомления об отказе с указанием их причин, а также нормы Закона.

Госкорпорация функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет всего 5 месяцев, т.е. с 30 июля 2018 года и с момента осуществления вынесено 2 310 решений об отказе в регистрации, что составляет 0,5% от

общего количества произведенной регистрации прав на недвижимое имущество (499 524 услуг).

В статье 31 Закона установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в регистрации прав на недвижимо имущество, их всего 10 случаев.

Справочно: отказ в государственной регистрации осуществляется в следующих случаях:

- 1) при несоответствии субъектов и объектов правоотношений, вида права или обременения права на недвижимое имущество и иных объектов регистрации либо оснований их возникновения, изменения или прекращения требованиям законодательства;
- 2) если заявитель включен в перечень организаций и лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 3) на основании соответствующей информации от органов архитектуры градостроительства, государственного u архитектурно-строительного контроля местных органов исполнительных несоответствии объектов 0 требованиям законодательства Республики строительства архитектурной, Казахстан об градостроительной строительной деятельности;
- 4) при представлении заявителем неполного пакета документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии со статьей 21 настоящего Закона, если необходимые документы не были представлены при приостановлении государственной регистрации;
- 5) при представлении на регистрацию документов, по форме и содержанию не соответствующих требованиям законодательства;
- 6) при наличии обременений, которые исключают государственную регистрацию права или иного объекта государственной регистрации;
- 7) на основании судебного акта, вступившего в законную силу;

- 8) если в течение сроков приостановления регистрации не были устранены обстоятельства, явившиеся основаниями для приостановления;
- 9) при несоответствии ранее возникшего права законодательству, действовавшему в момент его возникновения, если объектом регистрации являются переход, изменение, прекращение или установление обременения в отношении такого права;
- 10) при обращении за регистрацией прав и обременений прав на недвижимое имущество, принадлежащее государственной исламской специальной финансовой компании, за исключением регистрации права собственности уполномоченного органа по государственному имуществу и права аренды уполномоченного органа соответствующей отрасли.

При передаче функции Аппаратом Правления Госкорпорации филиалам даны четкие указания о недопущении необоснованных фактов отказов в регистрации в целях исключения обжалования действий регистрирующего органа.

С момента осуществления функции жалобы от услугополучателей на приведенные основания не поступали.

Со своей стороны, Аппарат Правления Госкорпорации уделяет внимание и контроль за обоснованностью регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае наличия конкретных фактов о ненадлежащем оформлении решений об отказе в регистрации просим направить их в наш адрес, для последующего их рассмотрения, по существу.

Относительно нареканий на сотрудников ЦОНов, в части неверной консультации.

При поступлении обращений (жалоб) на сотрудников фронтофисов (ЦОН) Госкорпорации касательно неправильного предоставления консультации, филиалами на местах проводятся служебные проверки, по итогам которых, в случае подтверждения фактов, виновные лица привлекаются к дисциплинарной ответственности.

С 1 января по 30 ноября 2018 года аппаратом Правления Госкорпорации рассмотрено **7 697** обращений, из них в **165** случаях или **2,1%** доводы подтвердились.

На постоянной основе Госкорпорацией совместно с государственными органами проводятся разъяснительные работы, семинары, круглые столы по предоставлению государственных услуг.

При этом, осуществляется анкетирование граждан по качеству предоставления госуслуг.

### Вопрос депутата МАГЕРРАМОВА М.М.

Мой вопрос адресован руководству Госкорпорации.

Уважаемый Аблайхан Есенович!

В работе ЦОНов часто встречаются коррупционные проявления. Получение незаконных услуг либо выполнение услуги в ускоренном порядке не обходится без так называемых посредников-помогаек, которые устроят все за определенную плату. Также имеют место факты утечки персональных данных.

Все это может приводить к «мошенническим схемам», сговорам, в результате чего будут страдать заявители.

В этом году Госкорпорации переданы функции по регистрации прав на недвижимость, также планируется передача регистрации коммерческих юридических лиц.

Какие принимаются Вами меры по исключению коррупционных, мошеннических проявлений и недопущению нарушений прав граждан?

# Ответ Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан:

В сфере регистрации прав на недвижимое имущество Госкорпорацией в целях исключения коррупционных факторов при оказании госуслуг прорабатываются следующие вопросы:

1) перехода от бумажного на электронный вариант техпаспортов, т.е. предполагается, что услуга будет оказываться исключительно через портал «электронного правительства», не выходя из дома, в личном кабинете услугополучателя;

- 2) внедрения композитной услуги, а именно объединение услуги по внесению сведений в правовой кадастр на вновь созданные объекты недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в одну, которая позволит минимизировать обращение услугополучателей в Госкорпорацию и получить две услуги одновременно;
- 3) автоматизации процесса регистрации залога недвижимого имущества с применением технологии Blockchain.

Цифровизация данного процесса позволит сократить сроки регистрации с 3 до 1 дня, снизить издержки, а также исключить физический контакт с Госкорпорацией. Завершение данных работ планируется до конца 2019 года.

Данные подходы позволят минимизировать контакт услугополучателей с услугодателем и исключить адмбарьеры, что в свою очередь, приведет к улучшению качества оказания услуги и ее прозрачности.

сфере регистрации коммерческих юридических Коммерческий сектор, который предполагают передать Госкорпорацию составляет порядка коммерческих организационно-правовых форм (командитное товарищество, дополнительной товарищество, товарищество cответственностью, товарищество cорганиченной общество без акционерное ответственностью, участия, государственное предприятие, государственного производстенный кооператив).

В настоящее время платно осуществляется регистрация АО и госпредприятий, а также перерегистрация субъектов малого и среднего бизнеса.

**Бесплатно** – субъекты малого и среднего бизнеса через портал «электронного правительства», т.е. без участия регистрирующего органа.

После передачи функций Госкорпорацией в первую очередь также предполагается создать те же условия и для крупного бизнеса, перевода государственных услуг в электронный формат. Оптимизировать процессы регистрации для АО и госпредприятий, а также перехода на уведомительный порядок

государственных услуг по перерегистрации и прекращения деятельности всех категорий бизнеса.

Данная мера в дальнейшем позволит улучшить рейтинг Казахстана в «Doing Business» по индикатору «Открытие предприятий».

Вместе с тем, в Госкорпорации функционирует Ситуационный центр.

Еще в 2011 году для контроля работы и повышения качества обслуживания ЦОНов был создан Ситуационный центр, в котором ведется оперативное видеонаблюдение за всеми отделами, специалисты в режиме реального времени следят за всем происходящим в ЦОНах и, в случае необходимости, могут оперативно связаться с сотрудниками того или иного ЦОНа для обеспечения эффективной работы филиала Госкорпорации. Помимо визуального мониторинга в Ситуационном центре осуществляется системный контроль за качеством оказания государственных услуг.

Вместе с этим, система оценки качества работы позволяет каждому получателю государственной услуги оценить качество работы инспектора непосредственно в момент обслуживания. Эти данные Госкорпорация мониторит постоянно. И в случаях, если услугополучатель поставит оценку «плохо» сотрудники Ситуационного центра детально разбираются в чем была проблема и прилагают усилия для ее разрешения.

Сегодня, благодаря интеграции систем. ОНЖОМ проконтролировать не только прием документов, но и отследить на какой стадии находятся документы у государственных органов, несвоевременное оказывающих услугу. Зa государственных ответственность услуг несет первый руководитель госоргана.

Отследить стадию готовности документа позволяет и регистрация в базе мобильных граждан. При желании можно получать смс-уведомления на личный мобильный телефон о готовности документа. Такую же возможность предоставляет личный кабинет на портале «электронного правительства» и звонок в единый контакт-центр по номеру 1414.

### Вопрос депутата КУРМАНОВОЙ А.А.

Мой вопрос адресован Министру юстиции и вице-министру по инвестициям и развитию.

Как известно, для 4-го уровня государственного бюджета местного самоуправления важны меры по увеличению налогооблагаемой базы. А это напрямую зависит от полноты учета налогоплательщиков, в том числе и по налогу на недвижимое имущество. Однако, в сельских населенных пунктах имеются множество случаев незарегистрированного недвижимого имущества.

Так, проведенная легализация не обеспечила полноту учета налогоплательщиков, собственников недвижимости, из-за ограничений норм и сроков. Не подлежали легализации объекты, которые введены в эксплуатацию 10-15 лет назад, по которым истек нормативный срок строительства и не зарегистрированы права в учреждениях юстиции и не оформлены в собственность. Однако такие объекты существуют и функционируют.

Какие меры предпринимаются по уменьшению количества незарегистрированных объектов недвижимости на селе? Возможно ли упростить процедуры их регистрации? Например, делегировать акимам сел основную роль в вводе объектов, при обязательном заключении независимых экспертов по строительству и соблюдению архитектурных норм. Аким села владеет полной информацией о собственниках объектов, их техническом состоянии, следовательно, его заключение является компетентным и может являться основанием для наделения правом собственности?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

По информации местных исполнительных органов в целях внедрения IV уровня бюджета по результатам дворового обхода было выявлено 88,2 тыс. незарегистрированных объектов недвижимости, по результатам проведенной работы МИО совместно с органами юстиции количество снизилось до 13,6 тыс.

<u>Справочно:</u> Количество зарегистрированных объектов недвижимости в ГБД РН составляет 8 млн.

Что касается упрощения процедуры регистрации прав, государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит явочный характер и осуществляется двумя способами, это в электронной форме через нотариуса, срок которого составляет 1 рабочий день, и через Госкорпорацию – срок, который с 2016 года сокращен с пяти до трех рабочих дней.

Поскольку регистрация собственности имущество на предусматривает проведение органами юстиции правового анализа в отношении приобретаемого имущества, полагаем что за регистрацию срок стоимость является максимально сниженным

При этом тариф за регистрацию прав на недвижимое имущество зависит от вида объекта недвижимости. К примеру сумма оплаты за регистрацию земельного участка и жилого дома составляет около 2500 тенге.

При этом вопрос делегирования полномочий по вводу объектов недвижимости акимам сел, относятся к компетенции Министерства по инвестициям и развитию.

# Ответ Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан:

Согласно Положению Министерстве, утвержденным 0 постановлением Правительства Республики Казахстан от 19 сентября 995, Министерство 2014 года  $N_{\underline{0}}$ является Республики государственным Казахстан, органом осуществляющим руководство сферах архитектурной, В градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений.

Таким образом, рассмотрение вопросов, связанных с регистрацией незарегистрированных объектов недвижимости не входят в компетенцию Министерства.

## Вопрос депутата АРОНОВОЙ И.П.

Мой вопрос адресован Госкорпорации.

Уважаемый Аблайхан Есенович!

На практике имеются определенные проблемы, связанные с защитой информационных баз и пресечением возможности несанкционированного входа в информационные системы

государственной базы данных «Регистр недвижимости», с целью махинаций и создающих условия для нарушений законности.

В этой связи, проинформируйте пожалуйста о принимаемых мерах по устранению, пресечению и недопущению подобных нарушений законности в сфере регистрации недвижимости, особенно в части защиты соответствующих информационных ресурсов?

# Ответ Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан:

Государственная база данных «Регистр недвижимости» (ГБДРН) Министерством юстиции передана в Госкорпорацию в доверительное управление на 5 лет.

В целях реализации мер предосторожности от несанкционированного доступа к ГБДРН приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 11 сентября 2018 года № 1382 утверждены Правила доступа к правовому кадастру, где доступ к базе ГБДРН предоставляется АО «НИТ» для определенного работника Госкорпорации (категория лиц, имеющая доступ к базе определяется руководителем филиала лично).

При этом учетная запись в ГБДРН создается с персональным паролем (пароль является конфиденциальной информацией).

По информационной безопасности ГБДРН относится к первому классу из других информационных систем, соответственно все действия, производимые работниками Госкорпорации в ГБДРН фиксируются в самой базе и хранятся на серверах АО «НИТ» (сервисный центр). При необходимости, записи, сделанные в ГБДРН возможно отследить на данном ресурсе.

Более того, в ГБДРН реализован форматно-логический контроль, в целях исключения ручного ввода данных операторами (техниками), в том числе посредством реализованных интеграций с базовыми компонентами «электронного правительства», ГБД ФЛ, ГБД ЮЛ, ИС АР и т.д., а также базовой настройки программных интерфейсов, использования утвержденных справочников и классификаторов.

Вместе с тем, отмечаем, что ответственность работников Госкорпорации за нарушение обязанностей о неразглашение сведений, предусмотрена в трудовых договорах и должностных инструкциях, а также работниками приняты обязательства о неразглашении сведений, относящихся к служебной, коммерческой и иной охраняемой законодательством, тайны.

За несоблюдение обязанностей предусмотрена соответствующая ответственность, вплоть до расторжения трудового договора с работником.

<u>Справочно:</u> Согласно статье 22 Трудового кодекса, работник обязан не разглашать сведений, составляющих государственные секреты, служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну, ставших ему известными в связи с выполнением трудовых обязанностей.

За нарушение указанной обязанности работник в соответствии с требованиями статей 52, 53 Трудового кодекса, может быть привлечен к дисциплинарной ответственности вплоть до расторжения трудового договора с ним.

За несоблюдение положений, установленных законом, предусмотрена административная и уголовная ответственность (ст. 79 КоАП и ст. 147 и 211 УК предусмотрены ответственности за нарушение законодательства РК о персональных данных и их защите).

Кроме того, в статье 7-1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» за внесение неправильных регистрационных данных, искажение содержания информации предусмотрена ответственность регистрирующего органа, где производится возмещение ущерба, когда такая вина судом установлена.

### Вопрос депутата КАНЫБЕКОВА С.А.

Мой вопрос адресован Министру юстиции и вице-министру по инвестициям и развитию и касается регистрации незарегистрированных объектов недвижимости.

Количество незарегистрированных объектов недвижимости в сельской местности составляют 13,6 тыс. Основными причинами, почему недвижимость не регистрируется является выезд

собственника за пределы страны, а также отсутствие правоустанавливающих документов и отсутствие денег у владельцев (физических лиц) на регистрацию.

В настоящее время при оформлении и государственной регистрации прав на земельный участок расходы заявителя в среднем составляют 26,5 тысяч тенге, включая разработку землеустроительного проекта и установку границ, которые находятся в конкурентной среде. В свою очередь, расходы заявителя на оформление правоустанавливающих документов на жилой дом, не введенный в установленном порядке в эксплуатацию, в среднем составляют 31 тысячу тенге. Сумма включает и изготовление эскизного проекта, которое находится в конкурентной среде. А в сейсмических регионах расходы могут составлять от 50 тысяч тенге.

Какие меры принимаются для упрощения процедур и снижения стоимости? Какие льготы предусмотрены для населения сельской местности на переходный период (один-два года)?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

Сама процедура регистрации прав на недвижимость не требует больших временных и финансовых затрат.

Так, срок регистрации 3 рабочих дня. Стоимость за регистрацию жилого дома и земельного участка не превышает 2,5 тыс. тенге.

Что касается вопроса предоставления льгот гражданам, проживающим в сельской местности.

В связи с передачей функции по регистрации, платеж за регистрацию поступает в доход Госкорпорации.

Доходы Госкорпорации используются на содержание баз данных, а также на развитие их функционала, кроме того из поступающих средств выплачивается заработная плата сотрудникам Госкорпорации.

Утверждение цен на услуги в сфере регистрации относится к компетенции Министерства информации и коммуникаций.

Необходимо отметить, что государством были проведены две акции по легализации имущества, а также приняты меры по оптимизации порядка оказания госуслуг.

Также в рамках проработки вопросов налогообложения, декларирования проведена объемная работа по актуализации зарегистрированных прав в Государственной базе данных «Регистр недвижимости».

Население сейчас заинтересовано в своевременной регистрации прав на недвижимость, поскольку от этого зависит реализация права на владение, пользование и распоряжение имуществом.

# Ответ Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан:

Министерстве, утвержденным Согласно Положению Республики Казахстан Правительства постановлением 19 сентября 2014 года  $N_{\underline{0}}$ 995, Министерство является государственным Республики Казахстан. органом осуществляющим сферах архитектурной, руководство В градостроительной И строительной деятельности, жилищных отношений.

Таким образом, рассмотрение вопросов, связанных с регистрацией незарегистрированных объектов недвижимости не входят в компетенцию Министерства.

### Вопрос депутата САПАРОВОЙ А.С.

Мой вопрос адресован Министру юстиции.

Уважаемый Марат Бакытжанович!

Наше государство участвует в международном рейтинге ведения бизнеса «DoingBusiness».

Согласно последнего отчета Всемирного Банка Казахстан вошел в 30-ку стран с благоприятными показателями для предпринимательской деятельности.

По индикатору «Регистрация собственности», ответственным за который является Министерство юстиции, Казахстан в последние годы занимает неплохие позиции. Например, в 2018 году — 17 место, в 2017, 2016 годах — 18 место. Однако,

необходимо учесть, что в 2015 году Казахстан занимал 14 место по данному индикатору.

Здесь важно не только удержать достигнутые цели, но и необходимо стремиться улучшить позиции нашей страны по всем показателям.

Поясните, пожалуйста, что послужило «толчком» для потерь позиций нашей страны по индикатору «Регистрация собственности» на целых 4 пункта и какие меры принимаются для дальнейшего улучшения показателей по данному индикатору?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

Министерством юстиции на постоянной основе проводится работа в действующее законодательство на упрощение процедур, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество.

Так, Законом «О внесении изменений и дополнений в Республики законодательные акты Казахстан по некоторые совершенствования гражданского, банковского вопросам законодательства и улучшения условий для предпринимательской деятельности» от 27 февраля 2017г. № 49 внесены поправки в статью 7 Закона «О государственной регистрации прав недвижимое имущество», предусматривающее предоставление государственной гарантии в отношении регистрации прав на имущество путем определения недвижимое приоритета правоустанавливающего документа к сведениям, содержащимся в информационной системе правового кадастра.

Принятие этой поправки позволило определить приоритет при расхождении сведений о недвижимости (на практике возникают вопросы по расхождению сведений в информационной системе с правоустанавливающим документом). Приоритет имеет зарегистрированный правоустанавливающий документ.

Также, данным Законом упрощена услуга по выдаче технического паспорта, осуществляемой Государственной корпорацией «Правительство для граждан» (далее – Госкорпорация).

На вновь возведенные объекты недвижимости внесение в информационную систему правового кадастра сведений о технических и идентификационных характеристиках

осуществляется на основании акта приемки в эксплуатацию Госкорпорацией, при этом изготовление технического паспорта не требуется, что позволяет сократить сумму и срок оказания данной услуги.

В то же время для удобства граждан законодательством не ограничено право заявителя на получение технического паспорта на вновь возведенный объект недвижимости.

В рамках поправок, внесенных Законом от 24 мая 2018 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования регулирования предпринимательской деятельности» функция по регистрации прав на недвижимость передана в Госкорпорацию с 30 июля 2018 года.

Реализация данной функции Госкорпорацией осуществляется успешно с 30 июля текущего года.

Законом предусмотрена ответственность за убытки, понесенные в результате неправомерной регистрации прав сотрудниками Госкорпорации, а также введена государственная гарантия за регистрацию прав на недвижимость. Также внесена поправка относительно регистрации прав на основании безнотариальных сделок в течение 1 дня.

В свою очередь за органами юстиции сохранены функции контроля и правового обеспечения.

Вместе с тем, поправки, внесенные в законодательство в мае 2018 года, не нашли своего отражения в отчете «Doing Business» 2019 года, так как отчет экспертами формируется в 1 квартале ежегодно.

В этой связи, принятые поправки в законодательство 24 мая т.г., направленные на максимальное снижение барьеров в регистрации прав на недвижимость, не нашли своего отражения в отчете рейтинга «DoingBusiness» за 2019 год.

Но для нас показатели в международных рейтингах не являются самоцелью.

Основным приоритетом в данной сфере является повышение качества доступности государственных услуг, направленные на снижение временных и финансовых затрат населению.

### Вопрос депутата ДАУРЕНБАЕВА А.А.

Мой вопрос адресован к Министру юстиции.

Уважаемый Марат Бахытжанович!

С 2015 года все сделки с недвижимостью (подлежащие регистрации), удостоверенные нотариусом в обязательном порядке направляются в регистрирующий орган на госрегистрацию через систему Е-нотариат.

После удостоверения сделки, нотариус посредством базы данных формирует квитанцию с указанием необходимой суммы и отправляет нового собственника в банк или Казпочту для оплаты госпошлины. При этом не факт, что нотариус расположен вблизи к кассам оплаты либо на момент совершения сделки кассы работают (иногда сделки совершаются внерабочее время). На мой взгляд, данные действия налагают дополнительные временные затраты на граждан.

Вместе с тем, для улучшения положения нашей страны в международных рейтингах (Doing business) министерством юстиции предлагается наделить нотариусов полномочиями по регистрации прав на недвижимость.

Поясните, пожалуйста, как планируется решить вопрос с уплатой госпошлины за регистрацию недвижимости в офисах нотариусов?

### Ответ Министерства юстиции Республики Казахстан:

В настоящее время нами ведется работа по совершенствованию института нотариата, в том числе по наделению их дополнительными полномочиями по комплексному оказанию юридических услуг для населения.

В рамках данной работы, мы проработаем совместно с заинтересованными органами возможные механизмы приема платежей нотариусами.

# ҮКІМЕТ САҒАТЫНЫҢ СТЕНОГРАММАСЫНАН ҮЗІНДІ ИЗ СТЕНОГРАММЫ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОГО ЧАСА ТАЛҚЫЛАУ:



### ҚАЙЫПЖАН Н.Ү.

Құрметті Владимир Карпович!

Құрметті депутаттар мен шақырылған қонақтар! Аталған үкімет сағатына дайындық барысында Жоғарғы Сотпен жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу

барысында туындаған даулар бойынша сот тәжірибесі зерделеніп, аталған санаттағы даулардың туу себептері уәкілетті органның жұмысындағы кейбір кемшіліктер анықталып, ол туралы Сіздерге тиісті ұсыныстар алдын ала жолданған болатын.

Каковы же причины возникновения судебных споров по данной категории дел?

На наш взгляд, во-первых, нет эффективного механизма информирования собственника о незаконном завладении его имуществом. Информационный источник о недвижимом имуществе ограничен для добросовестных покупателей. Также нет эффективной системы мониторинга сделок, связанных с залогом и блокирования отчуждения имущества.

Тут же низкое качество составления договоров, которые не содержат риски. Не проводится проверка чистоты сделки нотариусом, у которого также отсутствует доступ к некоторой категории информации.

Бланки нотариусов не всегда содержат риски, возникающие с недвижимым имуществом. Со стороны уполномоченного органа не наблюдается надлежащий контроль, отсутствует централизованный источник разъяснения прав. Поэтому, Верховным Судом были предложены следующие предложения:

 принять меры по совершенствованию законодательства в сфере госрегистрации прав на недвижимость, дав четкое понятие «недвижимое имущество»;

- предоставить для судебных органов доступ без права внесения изменений в Государственную базу данных «Регистр недвижимости», соответственно, внести изменения в правила доступа к правовому кадастру;
- возложить обязанности на регистрирующий орган при собственности регистрации права на недвижимость обязательном порядке проводить сверку с базой судебных актов, а исполнительные уполномоченные органы И проводить ревизию обязанность периодически объектов недвижимости с целью их госрегистрации включения И гражданский оборот;
- исключить из перечня документов на регистрацию недвижимости тех документов, которые оформляются, выдаются и хранятся в НАО «Правительство для граждан»;
- установить в законе срок регистрации прекращения прав на недвижимость;
- внести изменения в закон в части возможности электронной регистрации обременения прав на недвижимость из информационных систем судебных, правоохранительных, налоговых органов и судебных исполнителей;
- дополнить закон нормой регистрации 0 права имущество, приобретенное собственности на торгов обременения, судебных актов при наличии исполнению наложенных судебными исполнителями. Введение такой нормы сократит количество гражданских значительно освобождении имущества от арестов и обжалований действий регистрирующего органа;
- в правилах регистрации прав на недвижимость установить обязанность нотариусов по перепроверке представленных документов и обязательность аудио-, видеофиксации совершаемых сделок;
- предусмотреть ответственность нотариуса и регистратора за правильное формирование регистрационных дел с полными и достоверными данными и сведениями, отраженными в правовом регистре;

- создать на государственном портале (возможно, в «Е-gov» сервисе) единые почтовые координаты для размещения гражданами и организациями электронных и почтовых данных, а также трех-пяти аффилированных лиц, которые могут передать о поступлении сообщение;
- размещение данных должно быть добровольным, однако для его стимулирования необходима разъяснительная работа;
- законодательно обязать нотариуса при совершении сделки, связанной с отчуждением имущества, направлять сообщение на адресаты в сервисе, в целях исключения мошеннических действий в отношении имущества;
- обязать регистрирующий орган уведомлять собственников недвижимости, указанных в правоустанавливающем документе, при поступлении документов на регистрацию имущества либо заявления по распоряжению недвижимостью;
- также предусмотреть административную ответственность за несвоевременную регистрацию, прекращение свих прав на недвижимость;
- установить обязательное участие адвокатов при совершении ряда сделок по отчуждению недвижимого имущества;
- ввести норму об акте приема-передачи недвижимости, который фиксирует факт передачи недвижимости от предыдущего собственника к новому собственнику.

На примере одного судебного спора хочу обратить ваше внимание на необходимость последних двух приложений – обязательное участие адвокатов при совершении сделок с недвижимостью и о введении нормы об акте приема-передачи недвижимости.

Так, между двумя гражданами заключен договор займа. В целях обеспечения возврата займа займополучатель готов предоставить в залог свою квартиру. Вместо заключения договора залога стороны договариваются, что займополучатель выдает доверенность займодателю с правом продажи квартиры. Так часто бывает. Через определенное время между сторонами возникает спор по возврату предмета займа. Тогда займодатель, используя

выданную на его имя доверенность от имени займополучателя, продает квартиру третьим лицам. Данная квартира перепродается несколько раз. Первоначальный собственник об этом ничего не знает, и его воля не была направлена на отчуждение. Об этом он уже узнает тогда, когда к нему придут судебные исполнители с требованием выселить из квартиры.

На практике подобные споры часто возникают. Вот причина их возникновения

Во-первых, если бы при выдаче доверенности присутствовал адвокат, то стороны заключили бы, как предусмотрено законодательством, договор залога квартиры. Тогда займодатель реализовал бы данную квартиру, как положено по закону, на торгах.

отсутствие Во-вторых, законолательной нормы, регулирующей фиксации 0 факте приема-передачи недвижимости, позволило бы займодателю совершить сделку и зарегистрировать ее в уполномоченном органе в отсутствие первоначального собственника. Если бы государственный орган потребовал акт приема-передачи при регистрации сделок, то первоначальный собственник сразу же узнал бы о совершенной от его имени сделке и начал бы оспаривание сделки. Тогда указанная сделка не была бы зарегистрирована.

В заключение хочу обратить внимание, что озвученные сегодня предложения по совершенствованию законодательства о регистрации недвижимости направлены на защиту конституционных прав граждан на жилье, на собственность.

Благодарю за внимание.

#### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Я специально не прерывал. Вы же замечаете, это те ситуации, с которыми суд вынужден разбираться ввиду сложности процессов оформления и распоряжения собственностью. Я думаю, что здесь надо будет, Марат Бакытжанович, и Вам, и нашему Комитету по законодательству и судебно-правовой реформе очень внимательно посмотреть и все это внести, может быть вместе с Министерством юстиции, сейчас у нас закон о коммунальном хозяйстве зашел, очень непростой закон. Может

быть, часть предложений можно туда вложить, но это очень

важная информация.



#### ОЛЕЙНИК В.И.

Спасибо, уважаемый Владимир Карпович.

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Формирование в Казахстане новых

экономических отношений после продолжительного господства принципиально иной системы хозяйствования и имущественного оборота, в том числе и правового характера, потребовало принятия новых юридических средств И подходов, совершенствования законодательства В этой сфере, подробно было указано в докладе Министра юстиции Марата Бакытжановича

В своем выступлении остановлюсь лишь на некоторых актуальных аспектах регистрации прав на недвижимое имущество.

Первое. Важное значение в концепции регистрации прав на недвижимость имеет вопрос об объектах государственной регистрации, в том числе о правах и обременениях на недвижимое имущество, которое подлежит обязательной регистрации. Необходимость разграничения между собой прав и обременения прав на недвижимость обусловлена рядом причин.

Во-первых, регистрационный лист правового кадастра состоит из реестра прав и реестра обременений, и регистратор должен знать, в каком из регистров должна проводиться запись о том или ином объекте регистрации.

Во-вторых, регистрация обременения может быть произведена только при условии регистрации права на объект недвижимости, в отношении которого устанавливается данное обременение, или в случаях, установленных законодательством.

Как уже отмечалось, в процессе совершенствования

законодательства приняты поправки, устанавливающие исчерпывающий перечень документов для государственной регистрации недвижимости, сокращены их сроки до трех дней.

Передача функций по регистрации недвижимости в Госкорпорацию «Правительство для граждан» привела к экономии бюджетных средств.

Важно в этой сфере максимально использовать информационные технологии в рамках реализации Государственной программы «Цифровой Казахстан», в том числе создание электронного регистра недвижимости.

Второе. Приобретая любой объект в собственность, владелец, как правило, рассчитывает полноправно реализовывать классическую тройку правомочий — владение, пользование и распоряжение. Однако последнего из них собственник может быть если и не лишен, то ограничен в его использовании. Один из таких случаев — арест недвижимости. Такая мера воздействия, как арест имущества, может быть применена в различных случаях, но основная ее функция — обеспечительные меры в процессе взыскания налоговых и таможенных платежей, в гражданском и уголовном процессе.

Третье. В Концепции правовой политики Республики Казахстан на период с 2010 по 2020 годы отмечено о необходимости совершенствования института признания сделок недействительными.

В настоящее время, как уже отмечалось, в судах республики наметилась тенденция увеличения количества гражданских дел по спорам, возникающим между участниками различных правовых сделок, в том числе связанных с признанием права на недвижимость. Справедливо отмечено, что необходимо принимать во внимание судебную практику, которая вскрывает те или иные проблемы по данному вопросу.

Здесь уместно будет привести слова великого полководца Александра Суворова о том, что теория без практики – мертва, практика без теории – слепа. Иными словами, любое теоретическое исследование по недействительным сделкам и выводы по ним должны проверяться на практике.

уже отметил в своем выступлении представитель Верховного Суда, практики рассмотрения анализ судами гражданских об оспаривании решений дел действий регистрирующих органов ПО государственной (бездействия) регистрации прав, а также спорам, вытекающим из сделок с требующих государственной недвижимостью, регистрации, выявил ряд характерных тенденций и недостатков, требующих совершенствования только судебной практики, не законодательства в этой сфере.

В завершение хотелось поддержать предложения докладчиков и депутатов о том, что защита права собственности, а также информационная безопасность ресурсов требует внедрения эффективных механизмов от несанкционированных действий в информационной системе недвижимости, обеспечения защиты персональных данных граждан.

По поручению Главы государства и опыту зарубежных стран необходимо создать в республике единый реестр по земельным участкам и зарегистрированным правам на недвижимость, внедрение новых электронных технологий, исключающих коррупционную составляющую.

дальнейшего целью совершенствования системы гарантий добросовестных регистрации, усиления защиты приобретателей недвижимости, устранения имеющихся пробелов законодательстве следует проработать вопросы соответствующих поправок в законодательные акты, которые указаны в проекте рекомендаций правительственного часа.



#### КЕСЕБАЕВА Б.Т.

Рақмет, құрметті Владимир Карпович.

Құрметті әріптестер, шақырылғандар! Как было отмечено в содокладе, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направлено на обеспечение

юридической чистоты оснований, по которым происходит переход вещных прав на недвижимость, и должна служить гарантией достоверности информации о недвижимости, что в целом отвечает интересам каждого гражданина, общества и государства.

Именно государственная регистрация дает субъектам имущественных отношений титул собственника, то есть законное право на недвижимое имущество, которое регламентирует его права и обязанности.

Установленная законом обязательность государственной регистрации прав на недвижимость предопределяет необходимость защиты прав заинтересованных лиц, прежде всего собственников.

Одним из основных этапов регистрационной деятельности является проверка законности совершаемой сделки и иных юридических фактов, являющихся основаниями для государственной регистрации на соответствие действующему законодательству. Поэтому правовая экспертиза — это важная процедура, и от ее исхода зависит правовая действительность сделки. И в повседневной жизни сделки с недвижимостью предопределяют немало вопросов и опасностей.

Нередки случаи сомнительных операций, связанных с недвижимостью, появления мошеннических структур, которые, используя юридическую неграмотность наших граждан, незаконно, без их ведома или на крайне невыгодных для них условиях лишают принадлежащего им законного жилища. Поэтому особенно важно обеспечить качественную правовую экспертизу при регистрации недвижимости.

Анализируя содержание правоустанавливающих документов с точки зрения их соответствия законодательству, регистрирующий орган может выявить и предупредить нарушения закона, но и правонарушения, в том числе уголовно наказуемые.

Одним из проблемных вопросов является чрезмерная нагрузка на регистраторов.

Также необходим разумный срок для проведения

полноценной и качественной правовой экспертизы документов. Также необходимо обеспечить достаточную профессиональную квалификацию регистраторов, поскольку для проведения полноценной правовой экспертизы документов необходимы глубокие знания действующего законодательства и опыт работы.

Учитывая потребность в эффективной регистрации вещных прав на недвижимость, в целях совершенствования сферы регистрации прав на недвижимое имущество, считаем, что Правительству нужно обратить внимание на качество нормативного регулирования, а также усиление юридической стороны данного института.

Вместе с тем цифровизация не предполагает снижения уровня защищенности прав граждан и юридических лиц, а напротив — требует прозрачности, честности и грамотности в решении имущественных вопросов в обществе и государстве.

Уровень и качество электронной формы документирования и системы учета прав в значительной мере упрощают действия субъектов имущественных отношений, экономят время и средства, но не всегда определяют степень защиты прав и законных интересов граждан и организаций.

В конечном счете, электронная регистрация не исключает регистрирующего Гарантия ответственности органа. достоверности информации о недвижимом имуществе имеет место только там, где есть ответственность за результат. Поэтому, поддерживаю предложение, полностью обозначенное конкретной установлении содокладе об ответственности регистрирующего органа, даже конкретного регистратора за выполнение своих обязанностей.

Также в целях защиты прав И интересов незащищенных правообладателей при возникновении права собственности, предлагаем «особых отметках» устанавливать записи о признании гражданина недееспособным, о проживающих в жилом помещении членах семьи, находящихся под опекой, а также о несовершеннолетних членах семьи собственника, оставшихся без родительского попечения.

Кроме того, поскольку регистрирующие органы

осуществляют действия с имуществом по простым сделкам, считаем, что регистрирующие органы должны быть субъектами финансового мониторинга в соответствии с Законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступных путем и финансированию терроризма».

Назарларыңызға рақмет.

#### ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ. Спасибо.

Я думаю, что затронут очень важный вопрос – регистрация переоформления собственности людей с ограниченными ответственности, но хотел бы обратить внимание, уважаемые коллеги, сейчас во многих акиматах проводится работа, когда начинаются накопления финансов на приобретение, покупку квартиры детям, находящимся в детских домах. Получается так, что эти люди выходят, не имея жизненного опыта. Они считают, если продать, то можно три года пожить красиво, а потом опять возникает проблема, которая возникает опять у государства.

В этой связи думаю, и здесь надо было бы посмотреть, каким образом нам сделать так, чтобы человек, получивший квартиру при выходе из детского дома, может быть, даже был ограничен в мгновенной реализации собственности. Я думаю, что это будет гуманно прежде всего в отношении самого этого человека.



#### НИКИТИНСКАЯ

E.C.

Спасибо, Владимир Карпович.

В Казахстане формирование национальной регистрационной системы началось с середины 90-х годов и

было связано со становлением страны как независимого рыночного государства.

В течение последних лет в этой сфере был достигнут несомненный прогресс. По мнению международных экспертов,

казахстанская система регистрации недвижимости является устойчивой, не создает каких-либо серьезных препятствий для функционирования реестра.

В республике введен принцип «одного окна», действует централизованная регистрация прав собственности на недвижимость в сочетании с территориальной децентрализацией обслуживания клиентов в регионах.

Однако современные вызовы предъявляют не только новые требования к действующим регистрационным системам, но и предопределяют новые тенденции их развития.

Защита частных и общественных интересов в отношении недвижимости сегодня должна быть реализована в трех аспектах – надежность регистрации, минимизация затрачиваемого на это времени и средств.

Сегодня идет процесс передачи всех функций, связанных с регистрации прав на недвижимое имущество, от Министерства юстиции в Государственную корпорацию «Правительство для граждан». Предполагается, что ЭТО создаст сократить сроки оказываемых услуг (в частности, применения порядка сделки на основе одного оптимизировать расходы при регистрации, а также получать композитно. случаях выявления услуги В несоответствий сведений, подлежащих корректировке информационной системе, услугополучателю не надо будет ехать в территориальное подразделение Министерства юстиции, он получит возможность исправить и откорректировать данные в Госкорпорации. Все это, по мнению Правительства, должно исключить административные барьеры и снизить коррупционные риски при получении услуг по регистрации.

Но круг проблем, требующих решения, сегодня гораздо шире. Как показывает судебная практика, имеются факты регистрации прав на недвижимое имущество по поддельным документам или использования вместо собственника имущества другого лица, обжалуются действия регистрирующих органов в связи с незаконным отказом от регистрации прав на недвижимое имущество. Нередко услугополучатели сталкиваются с отказом в

исправлении технических ошибок, необоснованным приостановлением регистрации, незаконным освобождением имущества от обременений.

В рамках проводимого реформирования все эти аспекты должны получить свое актуальное решение, в противном случае административные и коррупционные риски не только не снизятся, но и возрастут в результате того, что функции регистрации и ведения реестров объектов недвижимости будут сосредоточены теперь в одном лице.

В этой связи что необходимо сделать?

Как уже говорили мои коллеги, ведущим трендом должно стать поступательное повышение эффективности электронной системы регистрационных услуг на основе внедрения технологий распределенных реестров, поскольку сейчас данные технологии являются одним из самых продвинутых способов защиты информационных данных.

При использовании данных технологий невозможно внести изменения в записи, и все сделки, проводящиеся в системах с данными технологиями, очень легко администрируются.

Второй момент. Мы считаем, что важно создать специальный регламент, регулирующий порядок исправления технических искажений и ошибок в государственных реестрах объектов недвижимости, а также исключающий возможность неправомерного субъективного вмешательства.

Сейчас, к сожалению, вот этот механизм не создан, и очень часто, когда в ЦОНах услугополучатели сталкиваются с этой проблемой, они не знают, как действовать. Те лица, которые предоставляют услуги, тоже фактически занимаются отфутболиванием потребителей услуг и сами не всегда знают, как нужно делать и исправлять ошибки.

И последнее. Нужно уделить особое внимание четкому установлению оснований и мер ответственности сотрудников государственных корпораций в рамках административного, уголовного и антикоррупционного законодательства, потому что, к сожалению, эти лица не будут уже являться государственными служащими, а возможности для всяких мошеннических действий

и антикоррупционных действий сохраняются.

**ТӨРАҒАЛЫҚ ЕТУШІ.** Спасибо. Аблайхан Есенович, обратите внимание на выступление депутата Никитинской. Много очень таких жизненно важных вещей и, я думаю, что, может быть, даже не дожидаясь изменений, вы можете внести некоторые изменения в действующие ваши внутренние инструкции.



#### БИЖАНОВА Г.К.

Рақмет, құрметті Владимир Карпович.

Уважаемые коллеги, уважаемые приглашенные, тема моего выступления так или иначе затронута сегодня в выступлениях и вопросах, но я хотела бы сделать акцент на

позиции комитета.

С момента принятия в 1994 году Гражданского кодекса ведутся споры о форме сделок с недвижимостью. Последние годы вопрос о придании сделкам с недвижимостью нотариальной формы приобрел особую актуальность и поддерживается Генеральной прокуратурой и Верховным судом страны.

Исключение с 1999 года обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью фактически привело к тому, что на этапе согласования и проверки условий совершения сделки, гарантии собственников недвижимости существенно ослаблены. Возник опасный правовой вакуум, когда граждане на стадии заключения сделки остаются наедине. Это в определенной степени также создало условия по криминализации отношений гражданского оборота, возникновению судебных споров и конфликтов, о которых мы слышали из выступлений Верховного Суда сегодня.

Такие же факты выявлены в ходе реализации проекта Генеральной прокуратуры «Справедливость – главный критерий правовой защиты».

В целом, средний срок оборота одного объекта недвижимости составляет не менее 8-12 лет, и среднестатистический гражданин в лучшем случае совершает 1-2 операции с недвижимым имуществом за всю жизнь. В таких условиях на первое место в списке приоритетов выходит не скорость, которую обеспечивает регистрирующий орган, а надежность и стабильность сделки, обеспечиваемая нотариусом.

Вопрос регулирования оборота прав на недвижимое имущество является одной из ключевых компетенций нотариата. Приходя к нотариусу, лицо получает полный комплекс услуг, включающий проверку чистоты сделки, подготовки проекта, направления сделки на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

При нотариальном удостоверении договора исключается возможность искажения места его совершения и весьма распространенная в обороте проблема заключения сделок задним числом.

В недавно подержанном законопроекте об усилении защиты прав собственности реализовано расширение возможности использования депозита нотариуса. В отношении сделок с недвижимостью это позволит обеспечить чистоту денежных расчетов, уйти от «черного нала». Таким способом достигается уверенность сторон в надлежащем исполнении договора, а также защищаются интересы государства в налоговой сфере.

В Казахстане уже сейчас нотариусы осуществляют своевременное информирование о подозрительных и пороговых операциях с недвижимым имуществом в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Кроме того, с 2020 года вступит в силу норма Налогового кодекса об информировании нотариусами налоговых органов о сделках с недвижимостью.

Нотариус несет персональную ответственность, вплоть до уголовной, за свои действия. Над деятельностью каждого нотариуса имеется государственный контроль как со стороны государственных органов и правоохранительных органов, так и со

стороны самого сообщества в лице территориальных палат.

Каждый из нотариусов страхует свою ответственность, что является гарантией компенсации возможных убытков граждан при сделке. У регистрирующего органа, как прозвучало в содокладе председателя комитета, добрая половина этих гарантий для собственника отсутствует.

Обязательное участие нотариусов в обороте недвижимости является преобладающей позицией в странах ОЭСР, включая передовые страны Европы, Германию и Францию. Усиление роли нотариата в данной сфере наблюдается и в Российской Федерации, где отдельные виды операций с недвижимостью уже переведены в исключительную компетенцию нотариусов.

С учетом изложенного, мы полагаем, что установление обязательной нотариальной формы сделки, направленной на установление, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество в случае, если сторонами в ней являются физические лица, возможно, исключая объекты первичной застройки, должно найти свое отражение в Законе «О нотариате».

Введение нотариальной формы для сделок с недвижимостью с участием граждан может стать краеугольным камнем в политике защиты права собственности, являясь средством придания максимальной юридической безопасности сделкам, комплексно учитывающим интересы граждан, общества и государства.

Спасибо за внимание.



#### БАЛИЕВА З.Я.

Большое спасибо, Владимир Карпович.

Позвольте высказать свое мнение по вопросам государственной регистрации недвижимости.

Пользуясь случаем, я хотела бы поблагодарить всех сотрудников

Министерства юстиции и региональных подразделений. В свое

время, когда мы функцию государственной регистрации взяли из РГП и забрали в департаменты юстиции, на это было прямое объяснение — государственная регистрация должна быть государственной, и ее должны делать государственные органы.

Мы знаем несколько примеров, когда государственные функции делегируются. Например, государственная функция по юридической защите — это адвокаты. Нотариальное заверение — нотариусы. Но это сделано законом.

Уважаемые коллеги! Я хочу сказать, что наступило то время, когда работа Госкорпорации «Правительство для граждан» тоже должна быть урегулирована на уровне закона, а не на уровне постановления Правительства. Почему? Мы сейчас передаем многие государственные функции этой корпорации. Каждый гражданин имеет право рассчитывать, что он получает именно государственную регистрацию.

Наверное, это была временная мера, когда мы создавали Госкорпорацию «Правительство для граждан» по Закону «О государственных закупках» постановлением Правительства. Но наступило уже время, когда статус Госкорпорации «Правительство для граждан» поднимать на уровень закона и прописывать всю ответственность, полномочия и все процедуры в законе.

Мы сегодня много говорили об ответственности, но мы должны понимать, что ответственность прописывается только в законе.

Да, действительно, мы живем в правовом государстве, мы должны делать в строгом соответствии с Конституцией, соблюдая права человека. Согласно статье 39 Конституции все это делается только законом. Поэтому статус корпорации можно повышать до уровня закона.

Сегодня нужно усиливать офисы в регионах, потому что все осуществление и получение государственных услуг получают люди непосредственно в регионах.

Правовой кадастр, о котором мы говорим уже не первый год. Это уже притча во языцех. Уже Президент дает задание о создании правового кадастра. Согласно Гражданскому кодексу

земля и недвижимость – это неотъемлемые части. Недвижимость не висит в воздухе. Она находится на земле. Поэтому неоднократно уже в течение двух десятилетий говорим о том, что нужно создать правовой кадастр, и его можно создать.

Я не понимаю Правительство, которое говорит, что это будет в 2020 году, это будет в 2021 году. Я думаю, что это совершенно безответственное заявление. Есть поручение Главы государства, сегодня нужно проводить ревизию земли. По пути проведения ревизии земли, если на ней находится недвижимость, нужно процедурно установить и подвести земельный кадастр под реестр недвижимости или реестр недвижимости – под земельный кадастр и назвать его правовым, потому что любой дом стоит на земле.

Каждый человек, когда идет получать документы, не будет, как говорят, композитная услуга, значит, по земельному отдельно, а по недвижимости отдельно, он будет получать эти услуги вместе.

Сегодня много говорили представитель суда и моя коллега Бижанова о роли нотариусов. Ни в коем случае, на наш взгляд, нельзя упразднять участие нотариусов. Я скажу вам, почему. Если мы сейчас идем к цифровому Казахстану, если человек может дома сидеть, заполнять заявку и регистрировать недвижимость ему могут по его заявке, то для криминалитета это очень большое поле. Можно прийти к одинокому старику в дом, заставить его набрать цифровой подписью свое волеизъявление и переоформить квартиру. Вот нотариус – это тот человек, который будет посредником между теми, кто продает и покупает, и государством по регистрации.

Совершенствование системы регистрации, ответственность за регистрацию, регистрация объектов строительства дольщиков — все это можно отразить в законе.

Ни в коем случае, наверное, нельзя сегодня отказываться от долевого строительства, но абсолютно правы мои коллеги, нужно это регулировать, и регулировать это можно в этом законе. То есть если застройщик хочет привлекать деньги и строить через долевое участие, надо ему это позволить, но для этого нужно пройти регистрацию в Корпорации «Правительство для граждан»,

чтобы вот этот договор потом трижды гражданам не продавался.

То есть я считаю, что нет ни одного вопроса, который нельзя отрегулировать на законодательном уровне и нельзя решить.

Госкорпорация «Правительство для граждан», которая на законодательном уровне приобретет этот статус, должна обратить внимание, и в этом законе нужно предусмотреть и обратить внимание на то, что сейчас в стране очень много самовольного строительства, очень много незарегистрированного строительства и много незарегистрированных объектов и жилья. Почему? Вот давайте зададимся этим вопросам. А потому, что, наверно, сейчас нужно все силы приложить для того, чтобы человеку помочь это сделать.

Но абсолютно правы мои коллеги, который говорят, не за сроками надо бежать и не на «Doing Business» смотреть, а нужно смотреть на четыре главных вопроса: первый — достоверность; второй — сроки; третий — интеграция; четвертое — безопасность. И пятая, самая главная, составляющая — это ответственность. Если мы решим эти пять вопросов, считайте, что мы решили большую проблему.

Что касается интеграции. Мы с вами постоянно о «Цифровом Казахстане» говорим. Все госорганы тяжело идут на интеграцию. Вопрос ясен. И, наверное, каждый знает ответ, почему. Почему государственные органы не хотят идти на интеграцию? Пришли на четыре-пять лет, поработали и ушли, а там трава не расти. Всетаки в работе по государственной регистрации недвижимости и по выполнению других государственных услуг должен быть государственный подход, и мы должны думать о Его Величестве Гражданине Республики Казахстан, у которого есть права на жилье, на жизнь, на жилище, на здоровье и на все государственные услуги, которые мы получаем.

Государственная регистрация на движимость — это тоже достаточно серьезный вопрос, и это право гражданина иметь жилье и иметь достоверную, правильную регистрацию.

## Қазақстан Республикасы Парламенті Мәжілісі Төрағасының орынбасары В.К. БОЖКОНЫҢ қорытынды сөзі

(Заключительное слово Заместителя Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан Божко В.К.)



Құрметті әріптестер!

Онда күн тәртібі бойынша қысқаша қорытынды жасауға рұқсат етіңіздер.

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу саласындағы сұрақтарды талқылау барысында әлі де шешілмеген сұрақтар бар екені айқындалды.

В рекомендациях представляется целесообразным отразить пути решения тех проблем, которые прозвучали в выступлениях и вопросах депутатов. Особо я бы предложил при доработке предложения акиматов, обратить внимание на есть существенные, Верховного Суда, Института a также законодательства.

Из информации акиматов вытекает необходимость определить четкий порядок регистрации вновь построенной коммунальной собственности.

Вот здесь мы смотрели Цифровой Казахстан. Я думаю, вопрос есть. С чем это связано? Это, во-первых, связано с регистрацией освещения, водопроводов, телефонных линий, сетей отопления, водоотведения, которые возводит само государство; регистрацией и передачей эксплуатационным предприятиям, в том числе частным, построенных объектов сразу после их приемки заказчиком.

Надо ввести порядок, если компании необоснованно не хотят принимать их в эксплуатацию, значит, должны уходить из этого сегмента бизнеса в городах и населенных пунктах. И, наверное, этому препятствует во многом, кода у нас очень много частных обслуживающих коммунальных предприятий, у нас просто дыра в законе, где не определен порядок передачи построенных объектов в эксплуатацию частникам и на каких условиях.

Это очень серьезная проблема, хочу обратить внимание, акиматы испытывают большие сложности, годами не могут определить, кто будет эксплуатировать эти объекты, а в это время граждане, когда что-то происходит, не знают, кому пойти. Акимат не может туда затрачивать деньги, потому что уже ввели, обслуживающих организаций нет, в конечном итоге из-за этой несогласованности страдает наш гражданин.

Я думаю, что Каирбек Айтбаевич привел очень хорошую информацию, что мы сейчас прекратим мытарить нашего гражданина, когда он хочет переставить стенку, сделать себе кухню больше или туалет поменьше. В этом отношении я хотел бы сказать, что надо выразить слова благодарности за это принятие решения.

Понятно, есть угроза о том, что у нас отдельные ретивые граждане будут воевать с несущими конструкциями и с ограждающими, но, может быть, ввести тогда дополнительно уведомительный порядок. Если ты хочешь, значит ты просто уведоми ГАСК и акимат, что ты перестраиваешь, и тогда вы будете иметь право прийти и проверить. Извините за выражение, или ему после того, как он эту переделку сделает, сказать: ты молодец, или потребовать, конечно, отвечать за то, что, если он нанес ущерб действующим зданиям.

Думается, прошло достаточно времени после того, как в силу выезда многих наших граждан за рубеж на постоянное место жительства, появилось много бесхозных земельных участков и квартир.

Уважаемые коллеги, только в Павлодаре в настоящее время имеется бесхозных около 3 тысяч дачных участков, 65 квартир. Такие примеры есть и в других областях. Время для регистрации гражданам было достаточно, надо принять упрощенный порядок и ввести эти объекты в хозяйственный оборот — это деньги, налоги, дополнительные возможности для бизнеса.

Коллеги, надо справедливо отметить, что Правительством, «Правительством для граждан», Министерством сельского хозяйства делается большой объем и все это делается во имя блага наших граждан. Есть проблемы и на них мы обратили внимание, но и надо отметить тот положительный объем работы, который делается в этом направлении.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті тіркеудің эксаумақтық принципін енгізу мүмкіндігін қарастыру қажет. Басқа аймақта тұратын азаматтар үшін мүліктің орналасқан жеріне барып өтініштерін тіркеу мекемелеріне тапсыруды да алып тастау қажет.

Депутат Никитинская отметила, я тоже хотела бы обратить внимание на экстерриториальность регистрации, потому что у нас временами отдать справку при сделке, надо из Астаны ехать в Алматы или в другую какую-то область. Здесь на принцип экстерриториальности надо, конечно, обратить внимание.

Құрметті әріптестер!

Бүгінгі үкіметтік сағаттың қорытындысы бойынша Мәжілістің ұсыныстары жобасы сіздерге таратылған. Бас комитетке оларды негізге алып, қосымша ұсыныстар болса жұмысқа алуды сұраймын.

Позвольте поблагодарить всех присутствующих и приглашенных за конструктивную работу.

Я думаю, очень интересный правительственный час, и хотел бы выразить слова благодарности Аппарату Мажилиса, депутатам Комитета по законодательству и судебно-правовой реформе,

депутатам, выступившим с очень интересными вопросами и лично депутату Кесебаевой Балаим Туганбаевне, работавшей над подготовкой правительственного часа. Также хотел бы подчеркнуть качественный объем справочной информации, который представлен вам.

Онда бүгінгі үкіметтік сағат аяқталды. Рақмет.

# Қазақстан Республикасы Парламентінің Мәжілісінде өткен «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласын жетілдіру туралы» тақырыбындағы Үкімет сағатының нәтижелері бойынша ҰСЫНЫСТАР

Үкімет сағатында Қазақстан Республикасы Әділет министрінің жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласын жетілдіру туралы ақпаратын тыңдап шығып және талқылай келе, Қазақстан Республикасы Парламентінің Мәжілісі **ҰСЫНАЛЫ:** 

#### 1. Жоғарғы Сот:

- **1.1.** жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жөніндегі тіркеуші органдардың шешімдері мен әрекеттеріне (әрекетсіздіктеріне) дау айту туралы, сондай-ақ құқықтарды мемлекеттік тіркеуді талап ететін жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелерден туындайтын даулар бойынша азаматтық істерді соттардың қарауы бойынша сот практикасын жинақтауды жүргізсін;
- **1.2.** мүлікті тәркілеу туралы үкім шығару кезінде жылжымайтын мүліктен ауыртпалықтарды бір мезгілде алу жөніндегі мәселені пысықтасын.
- 2. Қазақстан Республикасының Үкіметі жылжымайтын мүліктің меншік иелерінің құқықтарын қорғауды күшейтуге және оның сенімді, заңды және жария азаматтық айналымын қалыптастыруға бағытталған, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы заңнаманы жетілдіру жөнінде шаралар қабылдасын.

Осы мақсаттарда мына заңнамалық актілерге өзгерістер мен толықтырулар енгізу мәселелері пысықталсын:

- **2.1. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне** дербес деректерді қорғауды ескере отырып, жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтерге қолжетімділік беру көзделетін өзгерістерді АК 118-бабына енгізу бөлігінде;
- **2.2. Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексіне** зайыбын жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару кезінде

құқықтары бұзылған жұбайының өтініші бойынша қылмыстық жауаптылыққа тарту бөлігінде;

- 2.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына жылжымайтын мүлік объектісінің бұзылуы/құруы туралы шешім беру жөніндегі функцияны белгілі бір ведомствоға бекіту бөлігінде;
- 2.4. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына:
- 1) объектілік белгісі бойынша құқықтық кадастрдан тіркелген құқықтар туралы ақпарат беру;
- 2) кепіл шарттары негізінде ауыртпалықтарды электрондық тіркеу;
- 3) кепіл шарттары бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру шарттары негізінде кепіл ұстаушылар құқықтарының өтуін электрондық тіркеу;
- 4) кондоминиум объектісін электрондық тіркеу және тіркеу мерзімін қысқарту;
- 5) құқық иеленушінің деректері және жылжымайтын мүлік объектісінің мекенжайы өзгерген кезде мемлекеттік тіркеуге өтініш берудің күшін жою;
- 6) тіркеуші органның иесіз тұрғын үй ретінде жылдан астам есепте тұрған жылжымайтын мүлік объектілері бойынша мәліметтерді жергілікті атқарушы органдарға жіберуі;
- 7) жылжымайтын мүлікке құқықтардың тоқтатылуын тіркеуге өтініш беру мерзімін белгілеу;
- 8) жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуге ұсынылатын құжаттар тізбесінен «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-та болатын құжаттарды алып тастау;
- 9) сот орындаушылары салған ауыртпалықтар болған кезде сот актілерін орындау бойынша өткізілетін сауда-саттықта сатып алынған мүлікке меншік құқығын тіркеу міндеті;
- 10) нотариустар беретін құқық белгілейтін құжаттардың телнұсқаларын электрондық тіркеу;
- 11) жасалатын мәміленің және (немесе) жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтары) туындауына,

өзгеруіне, тоқтатылуына негіз болып табылатын өзге де заңдық фактілердің (зандық құрамдардың) заңдылығын немесе мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін тексеруді қоса алғанда, мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру кезінде тіркеуші органның өзі жол берген бұзушылықтар үшін, құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіндегі жазбалардың уақтылығы мен анықтығы үшін жауапкершілігін белгілеу;

- 12) тіркеуші органның өкілеттіктерін тиісінше орындамағаны үшін залалдарды өтеу тетігін енгізу;
- 13) өтініш беру кезінде және құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі түскен кезде мемлекеттік тіркеу сәтін айқындауға қатысты Заңның 7-бабындағы қайшылықты жою;
- 14) жылжымайтын мүлікті құқыққа сыйымсыз иеліктен шығаруға жол бермеу мақсаттарында, меншік иесін әрекетке қабілетсіз деп тану туралы, қорғаншылықтағы меншік иелері туралы, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған кәмелетке толмаған меншік иелері туралы мәліметтерді жылжымайтын мүлік тіркеліміне енгізу;
- 15) сот, құқық қорғау, салық органдарының, сот орындаушыларының және басқалардың ақпараттық жүйелеріндегі құжаттар негізінде жылжымайтын мүлікке құқықтық ауыртпалықтарды электрондық тіркеуді енгізу;
- 16) тіркеуші органға жылжымайтын мүлікке меншік құқығын мемлекеттік тіркеу кезінде сот актілерінің базасымен міндетті түрде салыстырып-тексеруді жүзеге асыру қажеттігі туралы міндетті жүктеу;
- 17) мәміле тұлғалардың (олардың уәкілетті жасаған өкілдерінің) қолдарының төлнұсқалығын, олардың әрекетке қабілеттілігін), кабілеттілігін (құқық сондай-ақ нотариус куәландырмаған мәмілелер бойынша олардың ерікті түрде жасалғанын тексеру тәртібін заңнамалық тұрғыдан белгілеу және осындай әрекеттерді жасау кезінде аудио және бейне тіркеу бөлігінде.

#### 3. Әділет министрлігі:

- **3.1.** Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу жөніндегі функцияларды жүзеге асыру мәселелері бойынша «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-ға тұрақты негізде әдіснамалық, консультациялық және практикалық көмек көрсетсін.
- **3.2.** Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласында құқық қолдану практикасын жинақтауды жүргізсін, жинақтау нәтижелерін жұмыста одан әрі пайдалану және бұзушылықтарды болғызбау мақсаттарында шаралар қабылдау үшін «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-ға жіберсін.
- **3.3.** Ерлі-зайыптылардың ортақ бірлескен меншігіндегі жылжымайтын мүлік кепілін тіркеуді жүзеге асыру кезінде зайыбының (жұбайының) жазбаша келісімін ұсыну бөлігінде «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (ауыртпалықтарды) мемлекеттік тіркеу» мемлекеттік көрсетілетін қызмет стандартында құжаттардың тізбесін толықтырсын.
- Архив материалдарын сақтау және тіркеушілерді бұрын аумақтық әділет бөлімшелері үшін орналастыру «Азаматтарға пайдаланған үй-жайларды арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-ға беру мәселесін пысықтасын (77% әділет қызметкерлері «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-ға ауысты).
- **3.5.** Жылжымайтын мүлікке құқықтардың белгіленуіне, өзгеруіне немесе тоқтатылуына әкелетін медиация туралы келісімдерге қойылатын талаптарды айқындасын, сондай-ақ осындай келісімдерді мемлекеттік тіркеу мәселелерін пысыктасын.
- **4.** Әділет министрлігі Қаржы министрлігімен бірлесіп, қылмыстық жолмен алынған кірістерді заңдастыруға (жылыстатуға) және терроризмді қаржыландыруға қарсы ісқимыл жасау мақсаттарында қаржылық мониторинг субъектілерінің қатарына тіркеуші органдарды қосу туралы мәселені пысықтасын.

- 5. Әділет министрлігі Республикалық нотариаттық палатамен, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-мен бірлесіп:
- **5.1.** нотариустарға өздері куәландырған мәмілелер бойынша құқықтарды мемлекеттік тіркеу жөніндегі өкілеттіктерді беру;
- **5.2.** құқықтық кадастрға енгізілген мәліметтердің анықтығы үшін нотариус пен тіркеуші органның жауаптылығын белгілеу;
- **5.3.** жылжымайтын мүлікті тіркеуге құжаттарды қабылдаудың, сондай-ақ нотариустың жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелерді ресімдеуі кезінде эксаумақтық қағидатты енгізу;
- **5.4.** нотариустардың бұрын өздері куәландырған шарттардың электрондық телнұсқаларын беру мүмкіндігі;
- **5.5.** жылжымайтын мүлікке құқықтарды (ауыртпалықтарды) белгілеуге, өзгертуге немесе тоқтатуға бағытталған жеке тұлғалар арасындағы шарттарды міндетті нотариаттық куәландыру;
- **5.6.** нотариустардың мәмілелерді куәландыру кезінде аудио және бейне тіркеу міндетін белгілеу;
- **5.7.** нотариаттық актінің анықтығы презумпциясын енгізу, сондай-ақ нотариаттық актілерге мәжбүрлеу күшін беру мәселерін пысықтасын.
- 6. Ақпарат және коммуникациялар министрлігі Әділет министрлігімен, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-мен бірлесіп:
- **6.1.** дамыған заманауи технологияларды қолдана отырып, ақпараттық қауіпсіздік талаптарына сәйкес келетін «Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры» ақпараттық жүйесін құру жөніндегі жұмысты жалғастырсын;
- **6.2.** кепіл шарттары бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру шарттарын электрондық мемлекеттік тіркеу тетігін пысықтасын;
- **6.3.** жүйе пайдаланушының кіруге әрекеттенуін және жылжымайтын мүлік тіркеліміндегі ауыртпалықты алып тастауға ұмтылуын байқаған жағдайда электрондық форматта ауыртпалық (тыйым) салған органды электрондық құлақтандыру тетігін пысықтасын;

- **6.4.** тіркеуші органның заңсыз әрекеттері (әрекетсіздігі) арқылы келтірілген залалдың орнын толтыруды кепілдендіру жүйесін енгізу туралы мәселені пысықтасын;
- **6.5.** мемлекеттік қызметтерді көрсету: жер учаскесіне актіні ресімдеу және жер учаскесіне құқықтарды «бір өтініш» қағидаты бойынша мемлекеттік тіркеу шараларын қабылдасын;
- **6.6.** құқық иеленушінің деректерін (ТАӘ, заңды тұлғаның атауы) автоматты түрде өзгерту бөлігінде ЖТ МДҚ, ЗТ МДҚ, ЭҮП және Мемлекеттік тіркелім ақпараттық жүйелерінің ақпараттық өзара іс-қимыл жасауын қамтамасыз етсін;
- **6.7.** жылжымайтын мүлік объектісінің мекенжайын автоматты түрде өзгерту және өзгеріс тарихын ақпараттық жүйелерді көрсету бөлігінде «Мекенжай тіркелімі» АЖ-ның, Жылжымайтын мүлік тіркелімінің және «Электрондық үкімет» порталының интеграциясын қамтамасыз етсін;
- **6.8.** композиттік, проактивтік көрсетілетін қызметтерді енгізу арқылы жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласында мемлекеттік қызметтер көрсету кезінде, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу процесін автоматтандыру кезінде қайталанатын және артық рәсімдерді алып тастау бойынша жұмыс жүргізсін;
- **6.9.** сот органдарына «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік дерекқорына өзгерістер енгізу құқығынсыз қолжетімділік беру туралы мәселені пысықтасын;
- **6.10.** жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу рәсіміне блокчейн технологиясын енгізу туралы мәселені пысықтасын;
- **6.11.** жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын электрондық тіркеу мүмкіндігімен сот органдары ақпараттық жүйелерінің «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік дерекқорымен интеграциясын қамтамасыз етсін;
- **6.12.** сот органдарының, адвокаттардың, оңалтушы, уақытша және банкроттықты басқарушылардың «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік дерекқорына қашықтан қол жеткізуін қамтамасыз етсін;
- **6.13.** жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы автоматтандырылған мемлекеттік көрсетілетін

қызметтер туралы халық арасында ақпараттық-түсіндіру жұмыстарын жандандырсын;

- **6.14.** басқа нотариусты немесе тіркеушіні осы жылжымайтын мүлік объектісіне қатысты басталған іс-әрекет туралы ескерту үшін нотариаттық іс-әрекеттер жасауды бастау кезінде «жылжымайтын мүлікті бұғаттау» мүмкіндігін енгізу мәселесін пысықтасын;
- 7. Ақпарат және коммуникациялар министрлігі Әділет министрлігімен, Ауыл шаруашылығы министрлігімен және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-мен бірлесіп Ауыл шаруашылығы министрлігі мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі (МЖК ААЖ) мен «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік дерекқорындағы дәлсіздіктерді, қателерді, анық емес деректерді жоюды қамтамасыз етсін.
- 8. Ақпарат және коммуникациялар министрлігі Ұлттық қауіпсіздік комитетімен және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-мен бірлесіп «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ жұмыскерлеріне арналған талаптарды, оның ішінде тіркеуші лауазымына қабылданатын кандидаттарды міндетті арнайы тексеру жөніндегі талаптар тізбесін пысықтасын.
- 9. Қазақстан Республикасының Индустрия және инфракұрылымдық даму министрлігі Ақпарат және коммуникациялар министрлігімен, Әділет министрлігімен, жергілікті атқарушы органдармен бірлесіп:
- **9.1.** қала құрылысы құжаттамасын (пайдалануға қабылдау актісі) автоматты түрде қалыптастыру үшін Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің ақпараттық жүйесін (МҚК ААЖ) жергілікті атқарушы органдардың (Е-Халық) және Әділетминінің (ЖМТ МДҚ) ақпараттық жүйелерімен интеграциялауды қамтамасыз етсін;
- **9.2.** объектіні пайдалануға қабылдау актісін ресімдеу және «бір өтініш» қағидаты бойынша жылжымайтын мүлік объектісіне құқықты мемлекеттік тіркеу жөніндегі мәселені пысықтасын;

- **9.3.** «Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу» мемлекеттік көрсетілетін қызметі бойынша бизнес-процесті оңтайландыруды қамтамасыз етсін;
- **9.4.** Мемлекеттік корпорация мен сәулет органдары арасындағы жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге арналған құжаттарды қабылдау кезінде объектіні пайдалануға қабылдау актілерін салыстырып тексеру рәсімінің электрондық өзара іс-қимыл жасау тетігін пысықтасын.

## 10. Қазақстан Республикасының Индустрия және инфракұрылымдық даму министрлігі жергілікті атқарушы органдармен бірлесіп:

- **10.1.** жылжымайтын мүлікті қайта жоспарлау тірек және қоршау конструкцияларын қозғамайтын жағдайларда, қайта жоспарлауға рұқсат алу қажеттігін алып тастасын;
- **10.2.** коммуналдық меншік объектілерін жеке пайдаланушы ұйымдарға берудің, сондай-ақ оларға құқықтарды мемлекеттік тіркеудің тәртібі мен шарттарын әзірлесін.

### 11. «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ:

- Жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтардың мәліметтерді бірыңғай тізілімінде тиісті камтылған емес адамдарға беруге жол бермеу мақсатында «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ қызметкерлерінің жауапкершілігін кушейту дербес арқылы азаматтардың деректерін корғауды камтамасыз жөнінде шаралар ету кабылдасын;
- **11.2.** жылжымайтын мүлікке техникалық паспорттың электрондық нұсқасын дайындау тетігін пысықтасын;
- **11.3.** мәліметтерді жаңадан салынған жылжымайтын мүлік объектілеріне арналған құқықтық кадастрға енгізу жөніндегі қызмет пен жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді бір жерге біріктіру мәселесін пысықтасын;
- **11.4.** кепілді тіркеу жөніндегі пилоттық жобаның нәтижелері бойынша екінші деңгейдегі банктердің барлық кепіл шарттарын

тіркейтін электрондық форматқа ауыстыру туралы мәселені пысықтасын;

- **11.5.** жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуге арналған құжаттарды қабылдау сатысында электрондық архивті толықтыру жөніндегі мәселені пысықтасын. Сканерлеу жөніндегі жұмыс шеңберінде нақты іске асыру мерзімдерін айқындай отырып, ісшаралар жоспарын әзірлесін;
- **11.6.** мүлікті тіркеуге арналған құжаттар не жылжымайтын мүлікке ауыртпалықтарды тіркеу (тіркеуді жою) жөніндегі өтініш түскен кезде құқық белгілейтін құжатта көрсетілген жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелерін хабардар ету туралы мәселені пысықтасын;

#### 11.7. мыналар:

- құжаттарды қабылдау және нәтижелерін көрсетілетін қызметті алушыға беру рәсімдерін оңайлату;
- азаматтардың құқықтарын құқық бұзушылардың қол сұғушылығынан қорғаудың сенімділігін қамтамасыз ету;
- тіркеуді жүзеге асыру кезінде сапалы құқықтық сараптаманы қамтамасыз ету, заңдар мен заңға тәуелді актілердің нормаларына сілтеме жасай отырып, құқықтар мен ауыртпалықтарды тіркеуден бас тартудың нақты негіздерін көрсету;
- фронт-офистер мен бэк-офистер толық автоматтандырылғанға дейін олардың өзара іс-қимыл жасауы кезіндегі ішкі процестердің жеделдігін ұйымдастыру;
- «электрондық үкімет» порталы арқылы азаматтар мен «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕАҚ-ның байланысын барынша азайту;
- электрондық форматта мемлекеттік көрсетілетін қызметтердің санын, сондай-ақ оларды ұсынудың техникалық мүмкіндіктерін ұлғайту;
  - тіркеушілерді кәсіби оқыту және біліктілігін үнемі арттыру;
- сөзбұйдалықты болғызбау және сыбайлас жемқорлық көріністеріне жол бермеу арқылы жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласында мемлекеттік қызметтер көрсету сапасын жүйелі негізде арттырсын.

#### РЕКОМЕНДАЦИИ

# по результатам Правительственного часа в Мажилисе Парламента Республики Казахстан на тему: «О совершенствовании сферы государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Заслушав и обсудив на Правительственном часе информацию Министра юстиции Республики Казахстан о совершенствовании сферы государственной регистрации прав на недвижимое имущество Мажилис Парламента Республики Казахстан РЕКОМЕНДУЕТ:

#### 1. Верховному Суду:

- **1.1.** провести обобщение судебной практики рассмотрения судами гражданских дел об оспаривании решений и действий (бездействия) регистрирующих органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также по спорам, вытекающим из сделок с недвижимостью, требующих государственной регистрации прав;
- **1.2.** проработать вопрос по одновременному снятию обременений с недвижимого имущества при вынесении приговора о его конфискации.
- **2.** Правительству Республики Казахстан принять меры по совершенствованию законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направленные на усиление защиты прав собственников недвижимости и на формирование ее достоверного, законного и публичного гражданского оборота.

В этих целях проработать вопросы внесения изменений и дополнений в следующие законодательные акты:

- **2.1.** Гражданский кодекс Республики Казахстан, в части внесения изменений в статью 118 ГК, предусматривающих предоставление доступа к сведениям об объектах недвижимости, с учетом защиты персональных данных;
- **2.2. Уголовный кодекс Республики Казахстан,** в части привлечения супруга к уголовной ответственности по заявлению

второго супруга, права которого нарушены при отчуждении недвижимого имущества.

- 2.3. Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», в части закрепления функции по выдаче решения о сносе/гибели объекта недвижимости за определенным ведомством;
- 2.4. Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», в части:
- 1) представления информации о зарегистрированных правах из правового кадастра по объектному признаку;
- 2) электронной регистрации обременений на основании договоров залога;
- 3) электронной регистрации перехода прав залогодержателей на основании договоров уступки прав требования по договорам залога;
- 4) электронной регистрации объекта кондоминиума и сокращения срока регистрации;
- 5) отмены подачи заявления на государственную регистрацию при изменении данных правообладателя и адреса объекта недвижимости;
- 6) направления сведений регистрирующим органом в местные исполнительные органы по объектам недвижимости, состоящим на учете более года, как бесхозяйное жилье;
- 7) установления срока подачи заявления на регистрацию прекращения права на недвижимое имущество;
- 8) исключения из перечня представляемых на регистрацию права на недвижимое имущество документов, находящихся в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;
- обязанности регистрации права собственности на приобретенное имущество, торгах, проводимых на ПО исполнению судебных актов, при наличии обременений, наложенных судебными исполнителями;
- 10) электронной регистрации дубликатов правоустанавливающих документов, выдаваемых нотариусами;

- 11) установления ответственности регистрирующего органа ИМ нарушения при проверке допущенные документов, представленных государственную регистрацию, на включая совершаемой сделки проверку законности И (или) фактов (юридических составов), юридических являющихся основаниями возникновения, изменения, прекращения (обременении прав) на недвижимое имущество объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству, своевременность достоверность записей в информационной системе правового кадастра;
- 12) внедрения механизма возмещения убытков за ненадлежащее исполнение полномочий регистрирующего органа;
- 13) устранения противоречий в статье 7 Закона касательно определения момента государственной регистрации при подаче заявления и при поступлении электронной копии правоустанавливающего документа в информационную систему правового кадастра;
- 14) внесения сведений о признании собственника недееспособным, о собственниках, находящихся под опекой, о несовершеннолетних собственниках, оставшихся без родительского попечения в регистр недвижимости, в целях недопущения неправомерного отчуждения недвижимости;
- 15) внедрения электронной регистрации обременений прав на недвижимое имущество на основании документов, находящихся в информационных системах судебных, правоохранительных, налоговых органов, судебных исполнителей и других;
- 16) возложения обязанности на регистрирующий орган о необходимости при государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в обязательном порядке осуществлять сверку с базой судебных актов;
- 17) законодательного установления проверки порядка подлинности подписи лиц, совершивших сделку представителей), (уполномоченных дееспособность ИХ ИΧ (правоспособность), также соответствия a воли ИХ

волеизъявлению по сделкам, не удостоверенным нотариусом и аудио- и видео- фиксации при совершении данных действий.

#### 3. Министерству юстиции:

- **3.1.** На постоянной основе оказывать методологическую, консультативную и практическую помощь НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по вопросам осуществления функции по регистрации прав на недвижимое имущество.
- **3.2.** Проводить обобщение правоприменительной практики в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, результаты обобщения направлять в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» для дальнейшего использования в работе и принятия мер в целях исключения нарушений.
- 3.3. Дополнить перечень документов в Стандарте государственной услуги «Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество» в части представления письменного согласия супруги (супруга) при осуществлении регистрации залога недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности супругов;
- **3.4.** Проработать вопрос передачи в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» помещений, ранее использованных территориальными подразделениями юстиции для хранения архивных материалов и размещения регистраторов (77% работников юстиции перешли в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»);
- **3.5.** Определить требования к соглашениям о медиации, влекущим установление, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество, а также урегулировать вопросы государственной регистрации таких соглашений.
- **4.** Министерству юстиции совместно с Министерством финансов в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма проработать вопрос о включении регистрирующих органов в число субъектов финансового мониторинга.

- 5. Министерству юстиции совместно с Республиканской нотариальной палатой, НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» проработать вопросы:
- **5.1.** наделения нотариусов полномочиями по государственной регистрации прав по удостоверенным им сделкам;
- **5.2.** установления ответственности нотариуса и регистрирующего органа за достоверность сведений, внесенных в правовой кадастр;
- **5.3.** введения экстерриториального принципа приема документов на регистрацию недвижимости, а также при оформлении нотариусом сделок с недвижимым имуществом;
- **5.4.** возможности выдачи нотариусами электронных дубликатов договоров, ранее ими удостоверенных;
- **5.5.** обязательного нотариального удостоверения договоров между физическими лицами, направленных на установление, изменение или прекращение прав (обременений) на недвижимое имущество;
- **5.6.** установления обязанности нотариусов аудио- и видеофиксации при удостоверении сделок;
- **5.7.** введения презумпции достоверности нотариального акта, а также придания нотариальным актам принудительной силы.
- 6. Министерству информации и коммуникаций совместно с Министерством юстиции, НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»:
- **6.1.** продолжить работу по созданию информационной системы «Единый государственный кадастр недвижимости», соответствующей требованиям информационной безопасности, с применением развитых современных технологий;
- **6.2.** проработать механизм электронной государственной регистрации договоров уступки прав требования по договорам залога;
- **6.3.** проработать механизм электронного оповещения органа, наложившего обременение (арест) в электронном формате, в случае обнаружения системой несанкционированного входа и попытки снятия обременения в регистре недвижимости;

- **6.4.** проработать вопрос о введении системы гарантирования возмещения ущерба, причиненного незаконными действиями (бездействием) регистрирующего органа;
- **6.5.** принять меры по оказанию государственных услуг: оформление акта на земельный участок и государственной регистрации права на земельный участок по принципу «одного заявления»;
- **6.6.** обеспечить информационное взаимодействие информационных систем ГБД ФЛ, ГБД ЮЛ, ПЭП и Регистра недвижимости в части автоматического изменения данных правообладателя (ФИО, наименования юридического лица);
- интеграцию обеспечить информационных систем «Адресный регистр», «Регистр недвижимости» Портал «электронного правительства» автоматического В части изменения адреса объекта недвижимости и отображения истории изменения в информационных системах;
- **6.8.** вести работу по исключению дублирующих и излишних процедур при оказании государственных услуг в сфере регистрации прав на недвижимое имущество путем внедрения композитных, проактивных услуг, а также автоматизации процесса регистрации прав на недвижимое имущество;
- **6.9.** проработать вопрос о предоставлении судебным органам доступа к Государственной базе данных «Регистр недвижимости», без права внесения изменений;
- **6.10.** проработать вопрос о внедрении технологии блокчейн в процедуру регистрации прав на недвижимость;
- **6.11.** обеспечить интеграцию информационных систем судебных органов с Государственной базой данных «Регистр недвижимости» с возможностью электронной регистрации обременений прав на недвижимость;
- **6.12.** обеспечить удаленный доступ к Государственной базе данных «Регистр недвижимости» судебным органам, адвокатам, реабилитационным, временным и банкротным управляющим;
- **6.13.** активизировать информационно-разъяснительную работу среди населения об автоматизированных государственных

- услугах в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- **6.14.** проработать вопрос введения возможности «блокировки недвижимости» при начале совершения нотариальных действий для предупреждения другого нотариуса или регистратора о начавшемся действии в отношении этого объекта недвижимости.
- 7. Министерству информации и коммуникаций совместно Министерством юстиции, Министерством хозяйства «Государственная HAO корпорация граждан» обеспечить «Правительство устранение ДЛЯ неточностей, ошибок. недостоверных автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра Министерства сельского хозяйства (АИС ГЗК) и Государственной базе данных «Регистр недвижимости».
- 8. Министерству информации и коммуникаций совместно с Комитетом национальной безопасности и НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» проработать перечень требований для работников НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан», в том числе по обязательной специальной проверке кандидатов, принимаемых на должность регистратора.
- 9. Министерству индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан совместно с Министерством информации и коммуникаций, Министерством юстиции, местными исполнительными органами:
- **9.1.** обеспечить интеграцию информационной системы Министерства индустрии и инфраструктурного развития (АИС ГГК) с информационными системами местных исполнительных органов (Е-Халык) и Министерства юстиции (ГБД РН) для автоматического формирования градостроительной документации (акт приемки в эксплуатацию);
- **9.2.** проработать вопрос по оформлению акта ввода в эксплуатацию объекта и государственной регистрации права на объект недвижимости по принципу «одного заявления»;

- **9.3.** обеспечить оптимизацию бизнес-процесса по государственной услуге «Государственная регистрация объекта кондоминиума»;
- **9.4.** проработать механизм электронного взаимодействия между Государственной корпорацией и органами архитектуры для сверки актов приемки объекта в эксплуатацию при приеме документов на государственную регистрацию прав на недвижимость.

## 10. Министерству индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан совместно с местными исполнительными органами:

- **10.1.** исключить необходимость получения разрешения на перепланировку недвижимого имущества в случаях, когда она не затрагивает несущие и ограждающие конструкции;
- **10.2.** разработать порядок и условия передачи объектов коммунальной собственности в частные эксплуатирующие организации, а также государственной регистрации прав на них.

### 11. НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»:

- **11.1.** принять меры по обеспечению защиты персональных данных граждан в целях недопущения выдачи ненадлежащим лицам сведений, содержащихся в едином реестре зарегистрированных прав на недвижимость, путем усиления ответственности сотрудников НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;
- **11.2.** проработать механизм изготовления электронного варианта технического паспорта на объект недвижимости;
- **11.3.** проработать вопрос объединения в одну услугу внесение сведений в правовой кадастр на вновь созданные объекты недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;
- **11.4.** проработать по результатам пилотного проекта по регистрации залога вопрос о переводе в электронный формат регистрации всех договоров залога банков второго уровня;
- **11.5.** проработать вопрос по наполнению электронного архива на стадии приема документов на регистрацию прав на

недвижимость. Разработать план мероприятий с определением четких сроков реализации в рамках работы по сканированию;

- **11.6.** проработать вопрос о порядке уведомления всех собственников недвижимого имущества, указанных в правоустанавливающем документе, при поступлении документов на регистрацию имущества либо заявления по регистрации (отмене регистрации) обременений на недвижимое имущество;
- **11.7.** повышать на системной основе качество оказания государственных услуг в сфере регистрации прав на недвижимое имущество путем:
- упрощения процедур приема документов и выдачи результатов услугополучателю;
- обеспечения надежности защиты прав граждан от посягательств правонарушителей;
- обеспечения качественной правовой экспертизы при осуществлении регистрации, указания конкретных оснований отказа в регистрации прав и обременений со ссылкой на нормы законов и подзаконных актов;
- обеспечения оперативности внутренних процессов при взаимодействии фронт-офисов и бэк-офисов вплоть до их полной автоматизации;
- минимизации контакта граждан и НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» посредством портала «электронного правительства»;
- увеличения количества государственных услуг в электронном формате, а также расширения технических возможностей их предоставления;
- постоянного профессионального обучения и повышения квалификации регистраторов;
- исключения волокиты и недопущения коррупционных проявлений.

## **CYPETTEP**

































































## составители:

**Кесебаева Б.Т.** – депутат Мажилиса Парламента Республики Казахстан, член Комитета по законодательству и судебно-правовой реформе

Тулегенов М.С. – Аппарат Мажилиса Парламента Республики Казахстан