**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»;

9) обязанности регистрации права собственности на имущество, приобретенное на торгах, проводимых по исполнению судебных актов, при наличии обременений, наложенных судебными исполнителями;

10) электронной регистрации дубликатов правоустанавливающих документов, выдаваемых нотариусами;

11) установления ответственности регистрирующего органа за допущенные им нарушения при проверке документов, представленных на государственную регистрацию, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основаниями возникновения, изменения, прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству, своевременность и 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 порядка проверки подлинности подписи лиц, совершивших сделку (уполномоченных их представителей), их дееспособность (правоспособность), а также соответствия их воли 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 видео- фиксации 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);

**6.7.** обеспечить интеграцию информационных систем «Адресный регистр», «Регистр недвижимости» и Портал «электронного правительства»   
в части автоматического 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   
с Министерством юстиции, Министерством сельского хозяйства   
и НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»** обеспечить устранение неточностей, ошибок, недостоверных данных в 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 вопросо 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.