



ОЮЛ «ОБЪЕДИНЕННАЯ АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ КАЗАХСТАНА»

Санкт- Петербург 2014



**Безопасность сделок с  
недвижимостью.  
Опыт Республики Казахстан.**

# Платформа для безопасности сделок:

- ✓ Законодательная основа
- ✓ Технология организации сделок агентством недвижимости
- ✓ Технические возможности – портал электронного правительства [e-gov.kz](http://e-gov.kz)

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

По ГК РК:

**Право собственности включает:**

права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

**Право владения** – фактически обладать имуществом.

**Право пользования** - извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоды- сдавать внаем, ставить в залог...

**Право распоряжения** - определять юридическую судьбу имущества.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия:

отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами

# Закон о жилищных отношениях

При прекращении права собственности на жилище по воле собственника (продажа, дарение)

члены семьи собственника,  
бывшие члены семьи  
собственника  
и иные жильцы  
выселяются  
без предоставления  
другого жилого  
помещения,





# Прописка/Выписка

Прописка граждан осуществляется с письменного согласия владельца.

Выписка предыдущих владельцев может быть осуществлена новым собственником по его заявлению без личного заявления лица, снимаемого с регистрации и его документа, удостоверяющего личность.



# Технология организации сделок в агентствах недвижимости:

Подбор объекта  
покупателю



Передача задатка продавцу.  
Определение сроков совершения  
сделки, сроков освобождения  
квартиры и иных условий



**НЕТ ЛУЧШЕГО РЫЧАГА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ЛЮДЕЙ , ЧЕМ ДЕНЬГИ !!!!**

**ЗАДАТОК!!!**



**40-50 % продающихся объектов находятся в залоге. Задатки бывают достаточно большими.**



# Разница известна : ответственность сторон

Стороны осознают эту ответственность достаточно четко.

- Покупатель взвешенно относится к выбору объекта покупки и к своим финансовым возможностям, в том числе при получении ипотеки.
- Продавец ответственно относится к о всем своим обязательствам по подготовке документов к продаже, а также поиску недвижимости, приобретаемой взамен.



## Нотариальное оформление сделок.

Согласно ГК – должна быть соблюдена письменная форма сделки.

Однако , существует сложившаяся практика обращения к нотариусам.

Из практики : В случае передачи большого задатка за залоговый объект риэлтор оформляет соглашение о задатке нотариально.

В случае отсутствия обременений – соглашение о задатке составляет риэлтор.

# ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НОТАРИУСАМИ

город	Число нотар иусов	Численность населения	Обеспеченнос ть нотариус
Астана	652	839 тыс.чел	<b>1286</b>
Алматы	745	1500 тыс.чел	<b>2013</b>
Караганда	298	457 тыс. чел.	<b>1533</b>





## Стоимость нотариальных услуг

Вид нотариального действия	тенге	рублей
отчуждение недвижимого имущества (земельных участков, жилищ, дач, гаражей, сооружений и иного недвижимого имущества) в городской местности:	22224	4 630 руб
если в сделке одна из сторон юр. Лицо	31484	6 559 руб
удостоверение договора аренды	18 520	3 859 руб.
за удостоверение доверенностей на право пользования и распоряжения имуществом	4 630	965 руб
за удостоверение прочих доверенностей:	2037	425 руб

# Этапы сделки

Получение  
справки от  
отсутствии  
обременений

Подписание  
договора купли-  
продажи

Регистрация права  
собственности



## Технические возможности для обеспечения безопасности сделок.

Республика Казахстан держит курс на получение государственных услуг в режиме он-лайн путем регистрации электронно-цифровой подписи и обращения на портал электронного правительства [e-gov.kz](http://e-gov.kz)

- При наличии ЭЦП собственник может получить справку об обременениях в течение нескольких минут не выходя из дома.
- Доступ к Базе данных Министерства Юстиции имеет и нотариус. Справку вместо собственника может получить он.
- Для лиц, не очень дружных с техникой и интернетом, справку можно получить в ЦОНе воспользовавшись спец. терминалом.



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ  
И ИНФОРМАЦИЯ ОНЛАЙН



Например: [Адресная справка](#)



Единый контакт-центр  
**1414** 8-800-080-7  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

Гражданам

Бизнесу



Семья



Недвижимость



Здравоохранение



Налоги и финансы



Образование



Правовая помощь



Трудоустройство и занятость



Транспорт и коммуникации



Социальное обеспечение



Туризм и спорт



Гражданство, миграция и иммиграция



Воинский учет и безопасность



Онлайн-услуги одним списком

Услуги по государственным органам

[Получить ЭЦП](#)

[Граждане и правител](#)

Интернет-конференция, Пу  
обсуждение, Электронные  
обращения, Запись на прие  
министру, Блоги первых  
руководителей, Официальн  
в соц. сетях, Государственн  
органы РК, Портал открыт

Популярные  
электронные услу

- [Подача документов на у  
конкурсе "Болашак"](#)
- [Оплата налога на имуще  
физических лиц](#)
- [Регистрация по месту жи  
\(прописка\)](#)
- [Пополнение  
депозитного/кредитного  
АО "Жилстройсбербанк  
Казахстана"](#)
- [Оплата земельного нало  
физических лиц на земл  
населенных пунктов](#)





ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ  
И ИНФОРМАЦИЯ ОНЛАЙН

Например: [Адресная справка](#)

[Главная](#)

## Вход на портал

### Обычный вход

**ИИН или БИН**

[Регистрация](#)

**Пароль**

[Забыли пароль?](#)

**Войти в систему**

— все поля обязательны  
для заполнения



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ  
И ИНФОРМАЦИЯ ОНЛАЙН

Поиск по portalу



Например: [Адресная справка](#)

A A A



Единый контакт-центр

**1414** 8-800-080-7777

ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

[Главная](#) → [Граждане](#) → [Недвижимость](#) → [Покупка, продажа, аренда](#)

Помощь

АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ УСЛУГА

## Получение справок об отсутствии (наличии) недвижимого имущества

Заказать услугу онлайн

[Перейти на страницу рубрики](#)

[Версия для печати](#)

Государственный орган

[Министерство юстиции РК](#)

Получатели услуги

Граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица

Место предоставления услуги

Портал [www.egov.kz](http://www.egov.kz)

[Мобильное приложение www.egov.kz](#)

ЦОН

Стоимость услуги

Бесплатно

Срок оказания услуги

[Посмотрите видеоролик о том, как получить услугу, не требующую оплаты](#) ▼

### Как получить услугу онлайн

1. [Авторизоваться](#) на портале и перейти по кнопке «Заказать услугу онлайн».
2. Заполнить заявку и подписать ее [ЭЦП](#) (электронной цифровой подписью).
3. В личном кабинете (в разделе «[История получения услуг](#)») ознакомиться с обработанной справкой и предъявить по месту требования.

### Как получить услугу в ЦОН (необходимые документы)

1. [Заявление](#).
2. [Документ, удостоверяющий личность](#).
3. Документ, подтверждающий полномочия представителя (при необходимости).

### Результат оказания услуги

Получение справки об отсутствии (наличии) недвижимого имущества либо мотивированный ответ об отказе.



## Выдача справки об отсутствии (наличии) недвижимого имущества физического лица

**Шаг 1**  
Заполнение запроса

Шаг 2  
Подписание запроса

Шаг 3  
Обработка запроса

**ИНН \*:**

730207301283

Получить справку на ребенка

**Язык \*:**

Русский

**Вид документа:**

ПАСПОРТ РК

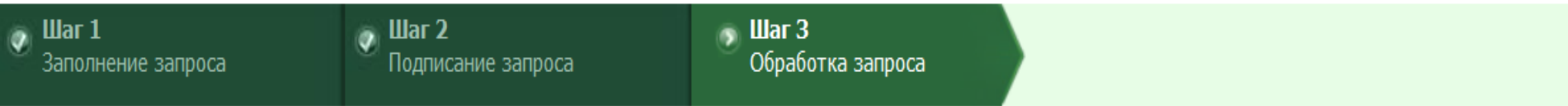
**Область:**

Казахстан

Поля, помеченные \* **Обязательны для заполнения!**

[Отмена](#)

[Отправить запрос](#)

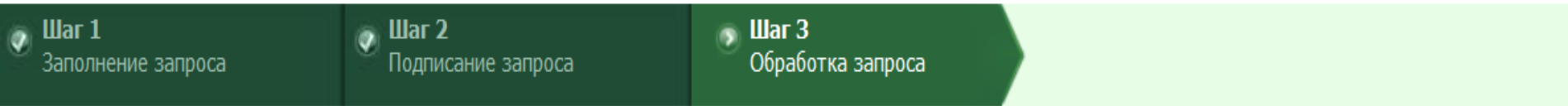


<b>ИНН:</b>	730207301283
<b>Номер запроса:</b>	10100077954772
<b>Тип услуги:</b>	Выдача справки об отсутствии (наличии) недвижимого имущества физического лица
<b>Статус запроса:</b>	Запрос обработан
<b>Срок оказания услуги:</b>	20 минут с момента поступления запроса

[Просмотреть результат](#)

[Новый запрос](#)





<b>ИНН:</b>	730207301283
<b>Номер запроса:</b>	10100077954772
<b>Тип услуги:</b>	Выдача справки об отсутствии (наличии) недвижимого имущества физического лица
<b>Статус запроса:</b>	Запрос обработан
<b>Срок оказания услуги:</b>	20 минут с момента поступления запроса

[Просмотреть результат](#)

[Новый запрос](#)

# Получение ЭЦП



# Центр обслуживания населения



# Центр обслуживания населения





# Центр обслуживания населения





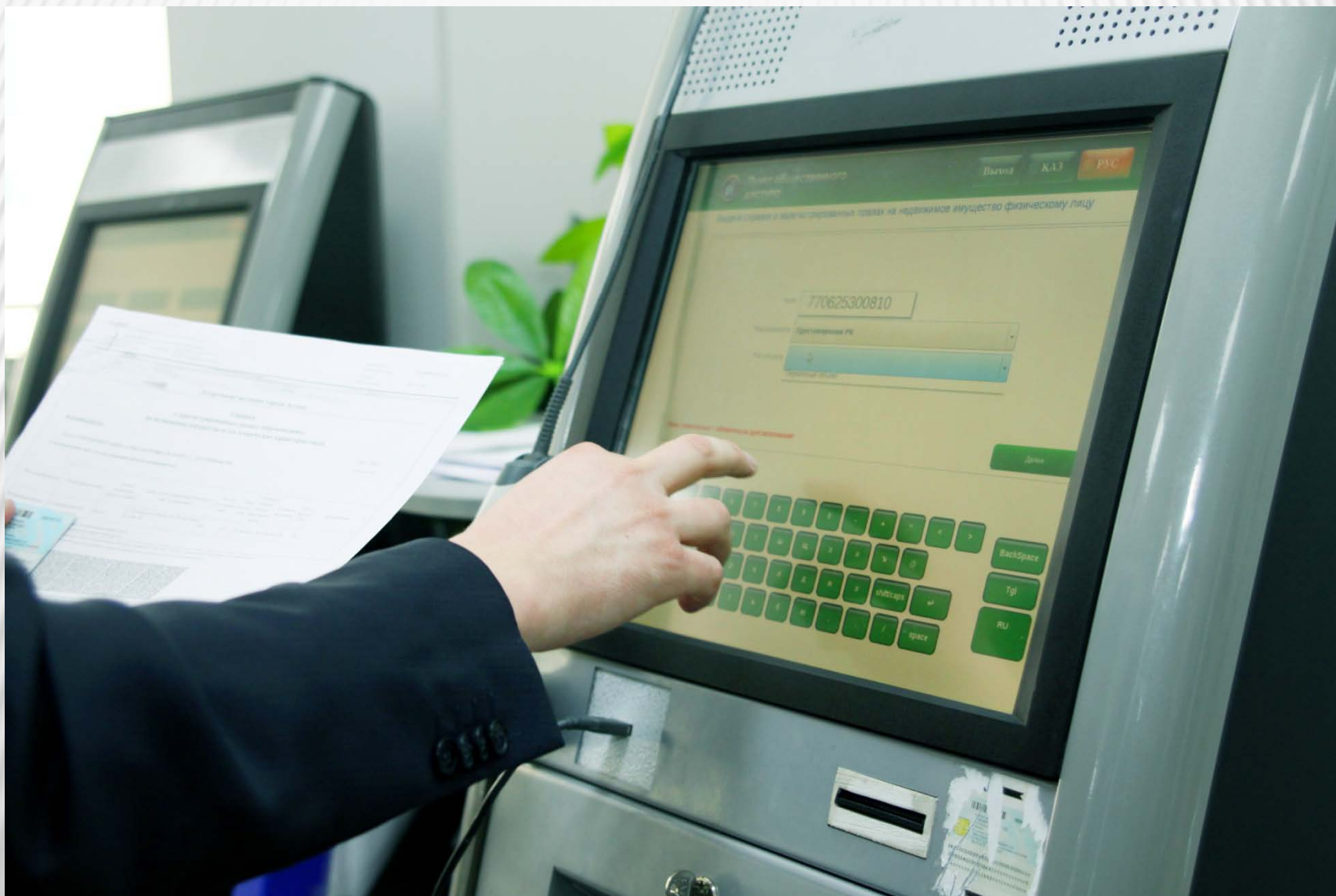
# Центр обслуживания населения



# Центр обслуживания населения



# Получение справки в ЦОНе



# Регистрация сделки

- Подать документы на регистрацию в ЦОН  
( 5 раб. Дней)

*Собственник подает документы лично через окна обслуживания в ЦОНе*

- Электронная регистрация сделки – через портал e-gov.kz

( 1 раб. День)

*Документы на регистрацию отправляет нотариус через портал ЕНИС*



# Электронная регистрация сделки

- ✓ Нотариус отправляет электронный вариант договора купли- продажи через определенный модуль « регистр недвижимости»
- ✓ Оплата госпошлины за регистрацию сделки производится путем списания средств с платежной карты клиента через услуги на портале e-gov.kz
- ✓ По истечении 1 рабочего дня, нотариус распечатывает , либо отправляет на эл. Почту покупателя уведомление о завершении регистрации сделки.



# РАСПЕЧАТКА И ВЫДАЧА УВЕДОМЛЕНИЯ

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІ	МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
Алматы қаласының Әділет басқармасы	Департамент юстиции города Алматы

10.10.2013 16:17	N	13-2000-27559	ЧУКМАСОВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА, прож. по адресу: КАЗАХСТАН, АЛМАТЫ., - ЗЕНКОВА, 86, 36
------------------	---	---------------	--

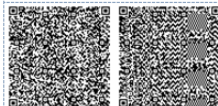
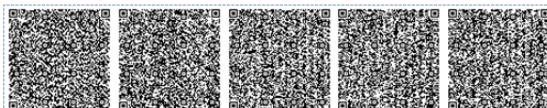
## УВЕДОМЛЕНИЕ

### о государственной регистрации

Департамент юстиции города Алматы, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Алматы, р-н **Индустриальный**, ул. **Зенкова**, д. 86, кв. 36, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанный объект.

См. сайт "Электронная юстиция Казахстана" [www.ejustice.kz](http://www.ejustice.kz) и сайт "Электронная регистрация недвижимости Казахстана" [www.eereg.kz](http://www.eereg.kz)

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.



В результате всех отлаженных на уровне государства механизмов для организации сделки, риэлтору лишь быть внимательным к своим клиентам и оперативно выполнять задачи, поставленные заказчиком





ОЮЛ «ОБЪЕДИНЕННАЯ АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ КАЗАХСТАНА»

С уважением к Вам и Вашему Бизнесу,  
Президент ОАРК

Нина Лукьяненко

[info@uark.biz](mailto:info@uark.biz), 7(727)327-54-99

С пожеланиями Мира и Дружбы Вам,  
Уважаемые Коллеги!!!

