



Регистрация собственности

ГЛАВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

- Для повышения качества государственных услуг, а также упрощения и повышения эффективности процесса регистрации собственности в течение последних десяти лет в Казахстане используются информационно-коммуникационные технологии.
- Во всех восьми регионах, представленных в настоящем исследовании, регистрация собственности включает три процедуры, на прохождение которых в среднем требуется потратить 3,8 дня и уплатить 0,1% стоимости недвижимости. Это ставит Казахстан в ряд стран с самой эффективной системой регистрации собственности в мире. Однако баллы по индексу качества управления земельными ресурсами свидетельствуют о наличии сфер, нуждающихся в совершенствовании.
- В будущем Казахстану необходимо сосредоточить усилия на повышении качества системы управления земельными ресурсами. Для страны, которая занимает девятое место в мире по величине территории, самым большим вызовом является расширение географического охвата системы. В краткосрочной перспективе могут быть проведены другие улучшения, такие как размещение большего объема информации в свободном доступе в удобном для использования формате.

Казахстан вступил в цифровой век. С 2000 года страна инвестировала значительные средства в информационно-коммуникационные технологии (ИКТ) с целью повышения качества государственных услуг.¹ Согласно Обзору уровня развития электронного правительства, проведенному Организацией Объединенных Наций в 2016 году, Казахстан занимает 32-е место с очень высоким баллом по индексу онлайн-услуг, который используется для оценки использования ИКТ при оказании государственных услуг, а также общей политики и стратегии в сфере развития электронного правительства в 193 государствах-членах ООН.²

Казахстан использует электронное правительство для целей, обеспечения экономического процветания, как определено в стратегии развития «Казахстан—2030».³ Совершенствование процесса регистрации собственности и управления земельными ресурсами находится в числе приоритетов правительства. В соответствии с лучшей международной практикой, правительство использовало ИКТ для упрощения процедур в целях сокращения времени, внедрения прозрачных административных процессов, обуздания коррупции и совершенствования ведения учета для обеспечения достоверности государственной информации.⁴ Со времени начала кампании

по внедрению электронного правительства в 2004 году, в Казахстане большинство процессов регистрации собственности проводится с использованием ИКТ. Согласно отчету «Doing Business» на 2017 год, страна, представленная городом Алматы, вошла в число 20 лучших из 190 стран мира по легкости регистрации собственности.

Имеет смысл сосредоточить усилия на совершенствовании процесса регистрации собственности, поскольку право собственности подтвердило свою значимость во всем мире как фактор, содействующий инвестициям, производительности и экономическому росту.⁵ Результаты

Что измеряет индикатор «Регистрация Собственности»?

В отчете «Doing Business» отражена вся последовательность процедур, которые необходимо пройти коммерческому предприятию (покупатель), чтобы приобрести имущество у другого предприятия (продавец) и оформить официальную передачу права собственности покупателю таким образом, чтобы покупатель мог использовать собственность для расширения бизнеса, использовать собственность в качестве залога при получении новых кредитов, либо, при необходимости, продать собственность другому предприятию. Отчет также рассматривает время и стоимость для выполнения каждой из этих процедур. Кроме того, «Ведение бизнеса» оценивает качество системы управления земельными ресурсами в каждой стране. Индекс качества управления земельными ресурсами имеет пять измерений: надежность инфраструктуры, прозрачность информации, географический охват, разрешение земельных споров и равный доступ к имущественным правам (см. Рисунок).

Регистрация собственности: измерение эффективности и качества системы управления земельными ресурсами

Рейтинги составлены на основе баллов удаленности от уровня лучшей практики по четырем индикаторам.



исследований свидетельствуют о том, что при наличии гарантированных прав собственности собственники более охотно инвестируют средства в частные предприятия и передают собственность более эффективным пользователям. Кроме того, возможность получить доступ к достоверной информации о собственности снижает операционные издержки на финансовых рынках и облегчает использование собственности в качестве залога.⁶

Земельные регистры наряду с кадастрами, которые определяют местоположение объектов собственности, являются инструментами, используемыми во всем мире для картирования, подтверждения и гарантирования права собственности. Учитывая тот факт, что на недвижимость (земельные участки и здания) приходится от половины до трех четвертей благосостояния большинства стран, наличие актуальной информации о земле крайне важно.⁷ Также имеются очевидные выгоды для государственных органов. Наличие достоверной информации в земельных кадастрах и регистрах необходимо для правильной оценки и сбора налогов. Это также позволяет государственным органам составлять дифференцированные требования для разных регионов

и проводить стратегическое планирование предоставления услуг и инфраструктуры в тех зонах, где они больше всего необходимы.

КАК СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ РАБОТАЕТ В КАЗАХСТАНЕ?

В целях упрощения процесса регистрации, в Закон, регулирующий регистрацию собственности в Казахстане, изменения вносились в течение последнего десятилетия практически ежегодно.⁸ Эти изменения подкреплялись совершенствованием регулирования, что привело к упрощению регистрации и сокращению необходимого времени (Таблица 6.1). Кроме того, Правительство Казахстана продолжает расширять сферу преимуществ электронного правительства, перенося процессы обслуживания клиентов и операционные процессы в онлайн пространство. Например, с 2012 по 2015 год Правительство постепенно расширило возможности по регистрации собственности, законодательно уполномочив нотариусов подавать электронные заявления на регистрацию собственности от имени своих клиентов.⁹ С 2015 года только

нотариусы могут осуществлять электронную регистрацию.

Процесс передачи собственности

В Казахстане можно воспользоваться двумя способами передачи собственности. Стороны могут подать заявление на передачу собственности в местный центр Государственной корпорации «Правительство для граждан» (система «одного окна», предоставляющая многочисленные государственные услуги гражданам и коммерческим предприятиям) или посетить нотариуса.¹⁰ Эти процессы регистрации существенно различаются. Регистрация через центр Государственной корпорации «Правительство для граждан» проводится непосредственно сторонами сделки, и процесс подачи заявления осуществляется на бумажном носителе. Регистрация через нотариуса — это процесс электронной регистрации, проводимый удаленно из офиса нотариуса. В целом, большинство операций проводится через центры Государственной корпорации «Правительство для граждан» (Справка 6.1). Но в восьми регионах, охваченных настоящим исследованием, большинство коммерческих предприятий, как и те, которые изучались в тематическом

ТАБЛИЦА 6.1 Последние реформы регулирования в Казахстане свидетельствуют о стремлении к упрощению процесса передачи собственности.

Годы	Реформа регулирования	Воздействие на процесс регистрации собственности
2014/15	Отменено требование о получении технического паспорта и нотариальном заверении учредительных документов продавца и покупателя для передачи права собственности между компаниями.	Сокращены сроки и уменьшена процедурная сложность
2013/14	Введены эффективные сроки выдачи технического паспорта и справки об отсутствии обременений. Введена ускоренная процедура выдачи технического паспорта. Предоставлена возможность получать справку об отсутствии обременений через портал электронного правительства и центры обслуживания населения	Сокращены сроки
2012/13	Введена ускоренная процедура регистрации собственности.	Сокращены сроки
2007/08	Введен единый регистр всей недвижимости (земельные участки и здания), а также центры обслуживания населения, в которых можно осуществить большую часть процедур регистрации.	Сокращены сроки и снижена процедурная сложность

Источник: База данных «Doing Business».

СПРАВКА 6.1 Центр Государственной корпорации «Правительство для граждан» является предпочтительным вариантом для регистрации собственности, но электронная регистрация также приобретает популярность

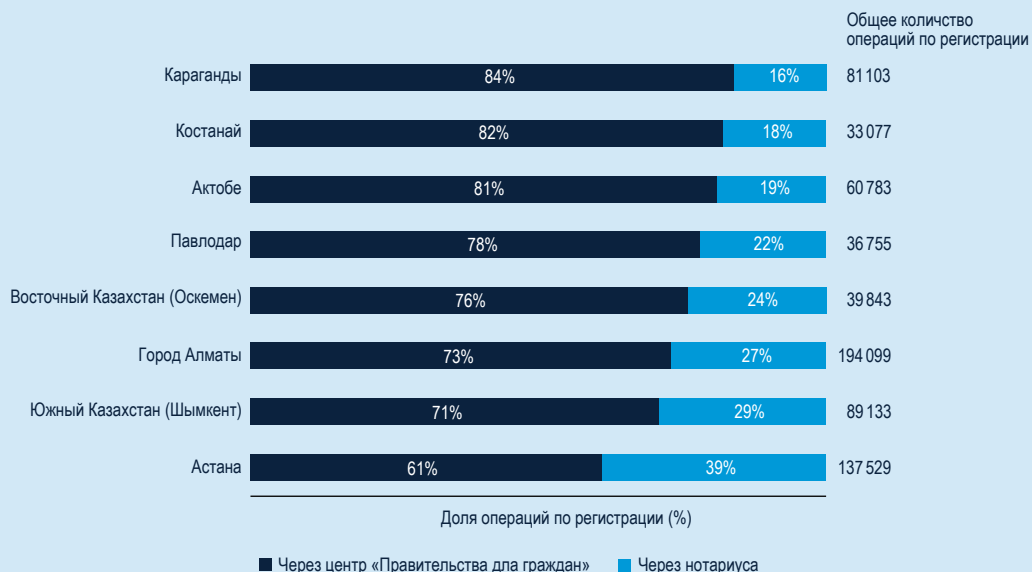
В центрах Государственной корпорации «Правительство для граждан» предоставляется более 500 государственных услуг, включая регистрацию собственности. Центры осуществляют многие процедуры сами, но также выступают в качестве представительств организаций, оказывающих услуги.^a Например, при регистрации собственности местный центр принимает заявку на регистрацию, а Министерство юстиции выполняет фактическую регистрацию.^b Курьер из Министерства юстиции отправляется два раза в день за документами в центры Государственной корпорации «Правительство для граждан» и привозит их обратно после обработки.

Для центров Государственной корпорации «Правительство для граждан» установлен срок в три дня для выдачи заявителям печатных экземпляров зарегистрированных документов. В целом, на осуществление действий, связанных с этим бумажным процессом регистрации, требуется не менее одной недели.

Также в центрах Государственной корпорации «Правительство для граждан» проводится ускоренная регистрация. Для ускоренной обработки установлен срок в один день. За такое же время производится регистрация через нотариуса. В регионах, где сроки выполняются, передача собственности (как через нотариуса, так и с использованием ускоренного процесса регистрации в центрах Государственной корпорации «Правительство для граждан») занимает 3,5 дня. Сборы за государственную регистрацию при ускоренной регистрации в три раза превышают сборы при обычной регистрации или немногим превышают затраты при регистрации через нотариуса.^c

Данные из каждого Департамента юстиции об общем количестве заявок на регистрацию собственности показывают, что большинство из них подается в центры Государственной корпорации «Правительство для граждан» (см. Рисунок). Однако доля операций по электронной регистрации собственности через нотариусов растет. С 2015 по 2016 год эта доля выросла в шести из восьми регионов: в Алматы, Астане, Восточно-Казахстанской области (Оскемен), Карагандинской, Костанайской и Южно-Казахстанской области (Шымкент). В Астане доля операций по электронной регистрации собственности через нотариусов увеличилась почти на 18 процентных пунктов (что в два раза больше, чем в Караганде, которая по росту этого показателя находится на втором месте), при том, что абсолютное количество операций по регистрации выросло более чем на 50% (с 34 899 до 53 984).

В 2016 году в Казахстане в большинстве случаев по поводу регистрации собственности заявители обращались в центры Государственной корпорации «Правительство для граждан»...



СПРАВКА 6.1 Центр Государственной корпорации «Правительство для граждан» является предпочтительным вариантом для регистрации собственности, но электронная регистрация также приобретает популярность (продолжение)

... но электронная регистрация через нотариуса в большинстве регионов растет быстрыми темпами



Источник: Департаменты юстиции всех охваченных регионов.

Примечание: С 2015 по 2016 год в Актобе и Павлодаре доля операций по электронной регистрации собственности через нотариусов сократилась.

- «Граждане Казахстана могут получить более 70% государственных услуг через центры Государственной корпорации «Правительство для граждан», Правительство Республики Казахстан, 3-е июня 2016 года, <http://www.government.kz/en/novosti/1001262-d-nazarbayeva-kazakhstan-citizens-can-get-over-70-of-public-services-via-government-for-citizens.html>.
- Министерство юстиции контролирует регистрацию собственности, но в каждом регионе у него есть территориальные подразделения, — Департаменты юстиции, которые осуществляют регистрацию.
- Сбор за государственную регистрацию составляет 21 210 казахстанских тенге (112 долларов США) в случае стандартного бумажного процесса и 63 630 казахстанских тенге (337 долларов США) при ускоренном оформлении через центры Государственной корпорации «Правительство для граждан». Общие затраты при регистрации через нотариуса (гонорар нотариуса плюс сбор за государственную регистрацию) составляют 57 267 казахстанских тенге (304 доллара США).

исследовании «Doing Business», прибегают к услугам нотариуса.

Когда нотариус занимается передачей коммерческой собственности от одной компании другой компании, процесс состоит из трех главных процедур (Рисунок 6.1). Во-первых, нотариус проводит необходимую проверку, чтобы убедиться, что объект недвижимости не имеет обременений, не находится в залоге или под арестом, что может воспрепятствовать продаже. Чтобы проверить статус объекта недвижимости, нотариус обращается к Единой нотариальной информационной системе (ЕНИС), электронному portalу, который предоставляет доступ к государственной информации, относящейся к операции, и позволяет осуществлять взаимодействие с государственными учреждениями.¹¹

Во-вторых, стороны нотариально заверяют свой договор купли-продажи. Нотариус удостоверяет личность представителей продавца и

РИСУНОК 6.1 Для регистрации собственности в Казахстане необходимо пройти только три процедуры



Источник: База данных «Doing Business».

покупателя и проверяет их полномочия на проведение операции от имени своей компании.¹² Затем нотариус удостоверяет подписание договора и регистрирует операцию в журнале, где стороны также ставят свои подписи. Затем нотариус передает заявку на регистрацию вместе с подписанным договором в Департамент юстиции через электронный портал ЕНИС. Продавец оплачивает сбор за государственную регистрацию. Этот платеж обычно осуществляется через почтовое отделение (KAZPOST),¹³ хотя его также можно совершить через портал электронного правительства (egov),¹⁴ в кассе коммерческого банка или платежный терминал в центрах Государственной корпорации «Правительство для граждан». Уникальный номер транзакции привязывает оплату к регистрации.

В-третьих, последний этап регистрации — завершение передачи собственности. Местный Департамент

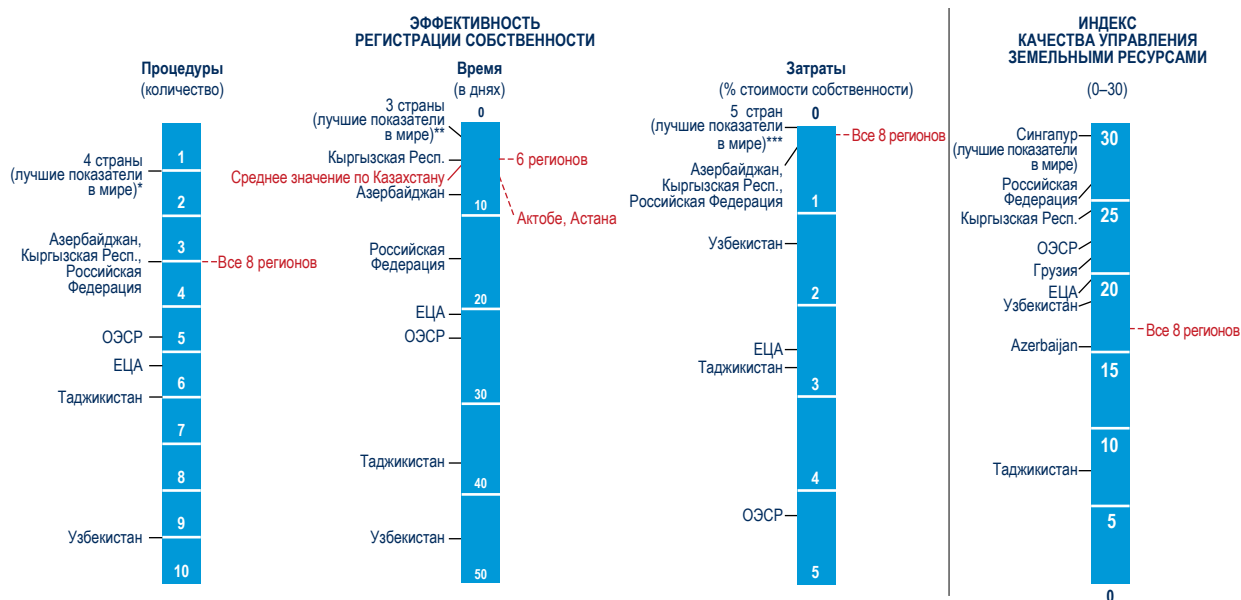
юстиции получает заявку на регистрацию сразу после проведения платежа. Руководитель управления регистрации прав на недвижимое имущество передает электронный файл специалисту по регистрации, который по государственной базе данных «Регистр недвижимости» проверяет законность передачи собственности. Затем специалист вносит стоимость покупки в файл, переоформляет право собственности на объект недвижимости на ее нового владельца и передает файл делопроизводителю для проверки. Файл Свидетельство о регистрации права собственности возвращается нотариусу для выдачи новому владельцу. Для Департамента юстиции установлен срок в один день для осуществления электронной регистрации.¹⁵

Сравнение процесса

В восьми обследованных регионах для проведения этих трех процедур через нотариуса в среднем требуется 3,8 дня, а затраты составляют 0,1%

стоимости недвижимости. По количеству процедур, связанных с передачей собственности одной компанией другой компании, такая эффективность сопоставима с эффективностью в Российской Федерации, хотя она не дотягивает до лучших мировых показателей (одна процедура), в Грузии и трех других странах (Рисунок 6.2). По времени, средние показатели в восьми регионах также сопоставимы: объект недвижимости может быть передан в Казахстане почти в шесть раз быстрее, чем в среднем в странах ОЭСР с высокими доходами. По затратам Казахстан опережает все другие страны Европы и Центральной Азии, кроме Беларуси и Грузии, и занимает шестое место в мире в списке стран с наименьшими затратами. Однако средний балл по индексу качества управления земельными ресурсами свидетельствует о низкой эффективности, что указывает на наличие в Казахстане резервов для потенциального совершенствования. По этому индексу

РИСУНОК 6.2 Регионы Казахстана имеют высокие баллы по эффективности регистрации собственности, но у них еще остаются резервы для совершенствования в сфере качества управления земельными ресурсами



Источник: База данных «Doing Business».

Примечание: ОЭСР—среднее значение для стран ОЭСР с высокими доходами; ЕЦА—среднее значение для стран Европы и Центральной Азии.

* Грузия, Норвегия, Португалия и Швеция.

** Грузия, Новая Зеландия и Португалия.

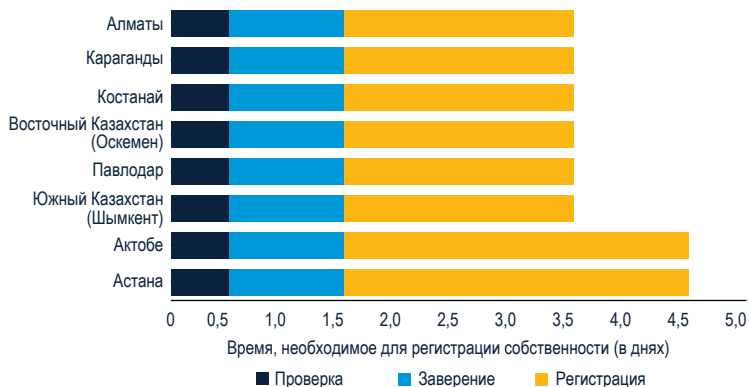
*** Беларусь, Грузия, Кирибати, Саудовская Аравия и Словацкая Республика.

все восемь регионов получили 16,5 балла из 30 возможных (аналогично Колумбии и Сербии).

Регистрация собственности в Актобе и Астане занимает на день больше, чем в других шести регионах, где для этого требуется всего 3,5 дня (Таблица 6.2). Причина заключается в том, что в среднем в Актобе и Астане Департамент юстиции не может уложиться в однодневный срок при проведении электронной регистрации, поэтому регистрационные документы возвращаются нотариусу на следующий день (Рисунок 6.3).

Более продолжительное время обработки документов в Астане связано отчасти с нехваткой персонала. В Астане в 2016 году было обработано в полтора раза больше операций по регистрации, чем в Южно-Казахстанской области (Шымкент) при меньшей численности персонала.¹⁶ В Актобе более медленная обработка может быть отражением организации работы в Департаменте юстиции. В других регионах специалисты выполняют все виды транзакций, тогда

РИСУНОК 6.3 Регистрация в Актобе и Астане занимает на один день больше, чем в других шести регионах.



Источник: База данных «Doing Business».

как в Актобе только 2 из 14 сотрудников производят электронную регистрацию.

Между регионами нет никаких различий по затратам на регистрацию собственности. Электронная передача собственности обходится всего в 0,1% стоимости недвижимости. Эти затраты включают гонорар нотариуса за составление договора купли-продажи и его нотариальное

заверение, плату за услуги нотариуса по оформлению передачи собственности и сбор за государственную регистрацию (Рисунок 6.4). Размеры оплаты нотариальных действий регулируются государством.¹⁷ Сбор за государственную регистрацию указан в Налоговом кодексе как функция месячного расчетного показателя, который используется для расчета государственных налогов и сборов.¹⁸

ТАБЛИЦА 6.2 Где в Казахстане проще зарегистрировать собственность, а где нет?

Регион	Рейтинг	Балл удаленности от уровня лучшей практики (0–100)	Процедуры (количество)	Время (в днях)	Затраты (% стоимости собственности)	Индекс качества управления земельными ресурсами (0–30)
Алматы	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Восточный Казахстан (Оскемен)	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Караганды	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Костанай	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Павлодар	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Южный Казахстан (Шымкент)	1	84.20	3	3,5	0,1	16,5
Актобе	7	84.08	3	4,5	0,1	16,5
Астана	7	84.08	3	4,5	0,1	16,5

Источник: База данных «Doing Business».

Примечание: Рейтинги основаны на среднем балле удаленности от уровня лучшей практики в отношении процедур, времени и затрат, связанных с регистрацией собственности, а также на индексе качества управления земельными ресурсами. Удаленность от уровня лучшей практики нормализована в диапазоне от 0 до 100, при этом 100 представляет собой уровень лучшей практики (чем выше балл, тем лучше). За дополнительной информацией обращайтесь к главе «Об отчете «Doing Business» и «Doing Business» в Казахстане на 2017 год.

РИСУНОК 6.4 На оплату нотариальных действий приходится почти две трети затрат на регистрацию собственности в Казахстане.



Источник: База данных «Doing Business».

Необходима не только эффективность, но также и качество управления земельными ресурсами

Надлежащее управление земельными ресурсами должно быть не только эффективным и недорогим. Оно должно гарантировать владельцам их права собственности,

подкрепленные надежной системой управления земельными ресурсами. В отчете «Doing Business» оценивается качество систем управления земельными ресурсами по пяти измерениям: индекс надежности инфраструктуры (0-8 пунктов); индекс прозрачности информации (0-6); индекс географического охвата (0-8); индекс разрешения земельных споров (0-8); и индекс равного доступа к правам собственности (от -2 до 0). Затем результаты по этим индексам суммируются в общий балл по индексу качества управления земельными ресурсами. Во всех восьми регионах Казахстана были получены одинаковые баллы по каждому из индексов и, таким образом, общий балл тоже был одинаковым (Таблица 6.3).

Надежная система управления земельными ресурсами позволяет получать четкую информацию о праве собственности и предотвращает мошеннические транзакции.¹⁹ Соответствующая инфраструктура для хранения данных учета объектов недвижимости играет ключевую роль в обеспечении надежности.

Эталонном является полностью цифровая, единая или связанная картографическая система регистра и кадастра, которая позволяет штатным сотрудникам производить электронный поиск и обновление данных. Восемь регионов Казахстана получают 6 из 8 возможных баллов по индексу надежности инфраструктуры. Учет данных в регистре недвижимости (Государственная база данных «Регистр недвижимости») и кадастре ведется в электронной форме (2 балла), но большинство архивных файлов (документы на право собственности и кадастровые карты) является отсканированными изображениями, по которым не может осуществляться электронный поиск.²⁰ Однако регистр недвижимости все же содержит информацию об имущественных обременениях, по которым может осуществляться электронный поиск (1 балл). Это именно та функция, которую нотариусы и должностные лица, занимающиеся регистрацией собственности, используют при проведении проверки объекта недвижимости при регистрации.

ТАБЛИЦА 6.3 Казахстан получил менее двух третей возможных баллов по индексу качества управления земельными ресурсами

Индекс (присвоенные баллы)	Категория индекса	Регистр объектов недвижимости	Оба учреждения	Кадастр	Требования закона и ресурсы
Индекс надежности инфраструктуры (6 баллов из 8 возможных)		Департамент юстиции ↓ Регистр	Отдельные, но связанные базы данных (1 балл из 1 возможного) ←→	Государственная корпорация «Правительство для граждан» ↓ Кадастр	
	Вид учета	Компьютерный/сканированные документы (1 балл из 2 возможных)	н.п.	Компьютерный/сканированные документы (1 балл из 2 возможных)	
	Электронная база данных для проверки на наличие обременений?	Да (1 балл из 1 возможного)	н.п.	н.п.	н.п.
	Географическая информационная система?	н.п.	н.п.	Да (1 балл из 1 возможного)	н.п.
Взаимосвязь между регистром и кадастром?	н.п.	Общий и уникальный номер объекта недвижимости (1 балл из 1 возможного)		н.п.	н.п.

(продолжение на следующей странице)

ТАБЛИЦА 6.3 Казахстан получил менее двух третей возможных баллов по индексу качества управления земельными ресурсами (продолжение)

Индекс прозрачности информации (3,5 балла из 6 возможных)	Кто может получить доступ к информации о праве собственности?	Стороны сделки и посредники (0 баллов из 1 возможного)	н.п.	Свободный доступ для всех (0,5 балла из 0,5 возможного)	н.п.	
	Прейскурант на услуги в свободном доступе?	Да (0,5 балла из 0,5 возможного)	н.п.	Нет (0 баллов из 0,5 возможного)	н.п.	
	Перечень необходимых документов в свободном доступе?	Да (0,5 балла из 0,5 возможного)	н.п.	н.п.	н.п.	
	Обязательность оказания услуги в срок?	Да (0,5 балла из 0,5 возможного)	н.п.	Нет (0 баллов из 0,5 возможного)	н.п.	
	Отдельный механизм подачи жалоб?	Да (1 балл из 1 возможного)	н.п.	Нет (0 баллов из 0,5 возможного)	н.п.	
	Статистика по регистрации находится в свободном доступе?	Да (0,5 балла из 0,5 возможного)	н.п.	н.п.	н.п.	
Индекс географического охвата (0 баллов из 8 возможных)	Полный охват частных земельных участков?	Нет (0 баллов из 4 возможных)	н.п.	Нет (0 баллов из 4 возможных)	н.п.	
	Закон требует регистрации собственности?	н.п.	н.п.	н.п.	Да (1,5 балла из 1,5 возможных)	
	Применяется ли гарантия к регистрации собственности?	н.п.	н.п.	н.п.	Нет (0 баллов из 0,5 возможного)	
	Требуется ли по закону компенсировать убытки?	н.п.	н.п.	н.п.	Да (0,5 балла из 0,5 возможного)	
	Индекс разрешения земельных споров (7 баллов из 8 возможных)	Требуется ли по закону проводить проверку документов и сторон сделки?	н.п.	н.п.	н.п.	Да (1 балл из 1 возможного)
		Государственная база данных для проверки личности?	н.п.	н.п.	н.п.	Да (1 балл из 1 возможного)
		Время для разрешения земельного спора в суде первой инстанции?	н.п.	н.п.	н.п.	Меньше 1 года (3 балла из 3 возможных)
Находится ли статистика по количеству земельных споров в судах первой инстанции в свободном доступе?		н.п.	н.п.	н.п.	Нет (0 баллов из 0,5 возможного)	
Индекс равного доступа к правам собственности (0 баллов из 0 возможных)	Замужние и незамужние женщины имеют те же права собственности, что и мужчины	н.п.	н.п.	н.п.	Да (0 баллов из 0 возможных)	
Индекс качества управления земельными ресурсами (общий балл: 16,5 из 30 возможных)						

Источник: База данных «Doing Business».

Примечание: Значения индекса равного доступа к правам собственности находится в диапазоне от -2 до 0 пунктов, при этом более высокие значения указывают на большее равенство между замужними или незамужними женщинами и мужчинами. н.п. = не применимо.

Кроме того, в Казахстане имеется географическая информационная система, которая способна собирать, хранить и анализировать географические данные (1 балл).²¹

Также регистр и кадастр связаны между собой. При этом в них используется общая нумерация для уникальной идентификации каждого объекта недвижимости (2 пункта).

Использование уникальных номеров снижает вероятность ошибок при идентификации земельного участка и гарантирует, что данные о праве собственности и границах согласованы

между этими двумя учреждениями. Если бы архивные файлы регистра и кадастра были полностью цифровыми (а не сканированными изображениями), то Казахстан получил бы еще 2 балла—по 1 баллу каждому учреждению за полностью цифровой учет.

Прозрачность оценивается по тому, как система управления земельными ресурсами размещает информацию о земельных ресурсах в общем доступе. Все восемь регионов получают по 3,5 из 6 возможных баллов по индексу прозрачности информации. Лучшая практика для регистров и кадастров заключается в том, чтобы сделать информацию общедоступной или онлайн, или на общественной платформе. В Казахстане общая информация (о необходимых документах, сборах и сроках проведения операций с недвижимостью в реестре) доступна онлайн (1,5 балла).²² Однако доступ к информации о праве собственности ограничен сторонами операции и их агентом (например, нотариусом). Граждане могут подавать жалобы по поводу своего взаимодействия с регистром через национальный веб-сайт Министерства юстиции и также веб-сайты Департаментов юстиции (1 балл).²³ В Казахстане, с целью дальнейшего повышения прозрачности, статистика по количеству операций с недвижимостью размещается в свободном доступе (0,5 балла), что делается только в 56 странах мира. Эти статистические данные размещаются на веб-сайте Министерства юстиции.²⁴

Кадастр размещает меньше информации. Кадастровые карты отдельных участков свободно предоставляются заявителям (0,5 балла), но прейскуранты на услуги и сроки обновления кадастровых планов после смены собственника не публикуются. Вместо этого кадастр информирует клиентов о сроках проведения операций лично, в каждом

отдельном случае. Кроме того, нет отдельного механизма регистрации жалоб на взаимодействие с сотрудниками кадастра.

Во всем мире только в 22% странах имеются регистры с полным охватом частных земель, и в 24% стран имеются кадастры с полным охватом. В тех случаях, когда земельные кадастры имеют далеко не полный географический охват, компании и физические лица не могут быть уверены в том, что неохваченные территории, не затрагивают их интересы.²⁵ Для Казахстана, который является страной, занимающей девятое место в мире по площади своей территории, самый большой вызов в отношении управления земельными ресурсами заключается в расширении охвата на земельные участки, находящиеся в частной собственности. Ни в одном из восьми регионов не был достигнут полный охват, поэтому по индексу географического охвата было назначено 0 баллов. Тем не менее, Казахстан приблизился к достижению полного охвата кадастром: почти 90% территории каждого региона и всей страны охвачены кадастром, согласно информации размещенной на его веб-сайте.²⁶ Расширение охвата регистра и кадастра на все частные земли дало бы 8 баллов по этому индексу.

В странах с образцовой системой управления земельными ресурсами количество земельных споров минимально, поскольку клиентам гарантировано получение достоверной информации, предоставляется государственная гарантия регистрации и компенсации сторонам убытков, понесенных в результате ошибок регистра недвижимости. Кроме того, в таких странах обеспечивается наличие эффективной системы судопроизводства для разрешения земельных споров и предоставляется статистика по количеству таких споров в судах первой инстанции.²⁷

Каждый из восьми регионов получает по 7 баллов из 8 возможных по индексу разрешения земельных споров. В законе, регулирующем регистрацию собственности, сказано, что все операции с недвижимостью должны быть зарегистрированы в регистре недвижимости, чтобы они имели юридическую силу для третьих лиц (1,5 балла). Однако по закону регистрация собственности не является объектом государственной или частной гарантии.²⁸ Таким образом, Казахстан отклоняется от обычной практики, в соответствии с которой по закону требуется наличие такой гарантии (например, страхование правового титула). Эта практика применяется в 144 странах мира.

Однако в Казахстане действительно действует требование в отношении всесторонней проверки при регистрации собственности (1 балл). Идентификация сторон при операции с недвижимостью проверяется по национальной базе данных, чтобы подтвердить достоверность и право собственности (1 балл), а документы, подтверждающие законность передачи собственности, проверяются нотариусом и сотрудниками регистра, при этом они могут быть привлечены к ответственности за ошибки. Таким образом, государство предоставляет компенсацию за убытки, понесенные из-за ошибочной информации, предоставленной регистром (0,5 балла). Когда земельные споры все же возникают, стороны могут подавать жалобы в местный специализированный межрайонный экономический суд, в котором рассмотрение дел, как правило, длится меньше одного года (3 балла). Однако какая-либо детализированная информация по количеству земельных споров, рассматриваемых в судах первой инстанции, отсутствует. Казахстан получил бы дополнительные 0,5 балла, если бы такие статистические данные имелись, и еще

0,5 балла, если бы регистрация собственности гарантировалась.

В отчете «Doing Business» на 2016 год были добавлены вопросы по индексу качества управления земельными ресурсами, чтобы в каждой стране определить, оказывает ли пол человека влияние на доступ к правам собственности. Данные свидетельствуют о том, что в Казахстане замужние и незамужние женщины имеют такие же права на собственность, как их партнеры-мужчины (0 баллов). Таким образом, Казахстан входит в число 188 стран мира, в которых отсутствуют гендерные ограничения на право собственности для незамужних женщин, и в число 174 стран, где замужние женщины имеют такие же права собственности, что и их мужья.

ЧТО МОЖНО УЛУЧШИТЬ?

Внедряя ИКТ, Казахстан сделал повышение эффективности регистрации недвижимости приоритетом и добился в этой сфере значительных успехов. Введение электронной

регистрации является одним из признаков усилий казахстанских государственных органов, направленных на упрощение регулятивных процессов и ускорение регистрации собственности. Этот вариант используется в Казахстане все шире: в среднем в этих восьми регионах на электронную регистрацию через нотариусов приходилось 20% всех операций по регистрации недвижимости в 2015 году, и 27% в 2016 году. Кроме того, показатели всех восьми регионов превышают средний показатель стран ОЭСР с высокими доходами по эффективности регистрации собственности (измеренной по процедурам, времени и затратам). В двух регионах, где регистрация собственности занимает на день больше (Астана и Актобе), государственные органы смогли выявить причины задержек и принять соответствующие меры, чтобы обеспечить проведение регистрации в установленные сроки.

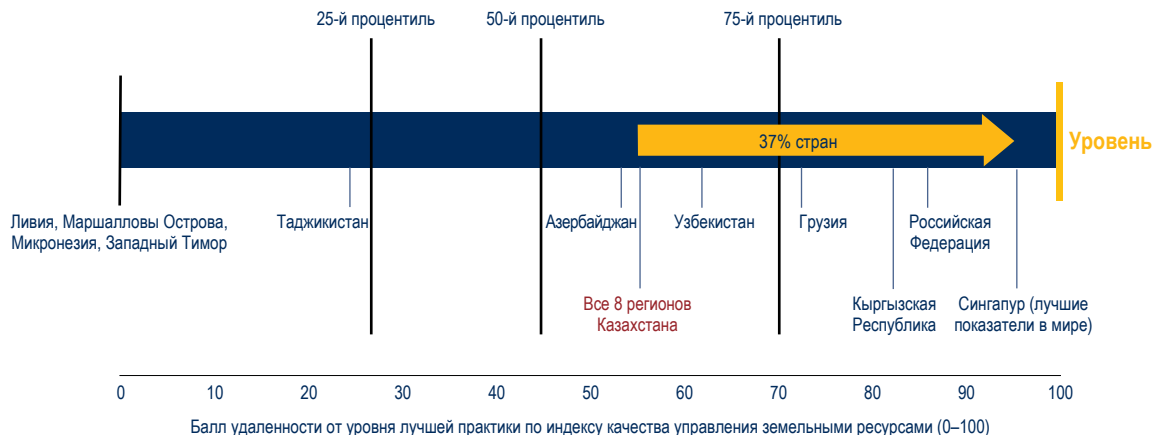
Качество системы управления земельными ресурсами, так же важно, как и ее эффективность. Глобальное сравнение показывает,

что Казахстан отстает в этой сфере. Почти 40% стран находятся ближе к уровню лучшей практики по индексу качества управления земельными ресурсами (Рисунок 6.5). Правительство уже работает над внедрением международной лучшей практики в сфере управления земельными ресурсами. По мере дальнейшего совершенствования, Правительству необходимо обратить внимание на такие сферы, как расширение доступа к информации, укрепление инфраструктуры, введение государственных гарантий при регистрации собственности и расширение географического охвата.

Размещение информации об услугах, предоставляемых кадастром, в свободном доступе и создание специального механизма рассмотрения жалоб в отношении кадастра

Прозрачность является непереносимым условием, поскольку она помогает устранить информационную асимметрию между пользователями и чиновниками в управлении

РИСУНОК 6.5 Во всем мире 37% стран находятся ближе, чем Казахстан, к уровню лучшей практики по качеству управления земельными ресурсами



Источник: База данных «Doing Business».

Примечание: На рисунке показано распределение 190 стран в выборке «Doing Business» по баллу удаленности от уровня лучшей практики, рассчитанному по индексу качества управления земельными ресурсами. Баллы нормализованы в диапазоне от 0 до 100, при этом 100 представляет собой уровень лучшей практики (чем выше балл, тем лучше).

земельными ресурсами и повышает эффективность рынка земли.²⁹ В Казахстане регистр недвижимости уже размещает онлайн информацию, относящуюся к операциям с недвижимостью, например, данные по затратам и срокам, статистические данные и перечни необходимых документов. Размещение в свободном доступе информации об услугах, предоставляемых кадастром, и внедрение специального механизма рассмотрения жалоб в отношении кадастра также будет способствовать повышению прозрачности.

Руководство кадастра стремится повысить прозрачность, но еще многое предстоит сделать. Сроки оказания различных кадастровых услуг доступны онлайн, но они находятся в недрах юридического документа, в котором для государственных органов не указаны сроки обновления кадастровых карт.³⁰ Государственные органы могли бы рассмотреть возможность размещения стандартов всех услуг, включая сроки предоставления обновленной кадастровой карты, онлайн в легкодоступном формате. В начале 2017 года Центр информационных систем кадастра (Управление Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра и технического обеспечения) разместил прайс-лист на своем веб-сайте.³¹ Государственные органы должны обеспечить, что этот прайс-лист включал плату за получение обновленной кадастровой карты. Кроме того, на главном сайте кадастра указан номер горячей линии для подачи жалоб.³² Но поскольку горячая линия зарезервирована для сообщений о случаях коррупции, она не является независимым, отдельным механизмом рассмотрения жалоб по земельным вопросам.

Размеры оплаты, сроки и другую информацию, необходимую клиентам, по-прежнему трудно найти,

поскольку эта информация разбросана по многочисленным веб-сайтам. Государственные органы Казахстана могли бы рассмотреть вопрос о создании единого веб-сайта, обеспечивающего легкий доступ ко всей информации, относящейся к земельным ресурсам как для регистра, так и для кадастра. Одним из примеров является Швеция, в которой действует онлайн-система, предоставляющая гражданам доступ не только к информации о сборах, но также и любую информацию об участках за 400 лет.³³ Когда казахстанские государственные органы открывают веб-сайты или размещают дополнительную информацию в свободном доступе, необходимо широко освещать эти события, чтобы повысить информированность клиентов.

Размещение информации о праве собственности в свободном доступе

Информация о правах собственности на объекты недвижимости также должна быть общедоступной, а не ограничиваться соответствующими владельцами и их агентами (такими как нотариус, проводящий операции с собственностью). Такие данные необходимы тем лицам, которые рассматривают возможность инвестирования в рынок недвижимости, но в Казахстане ограничен открытый доступ после выявления случаев злоупотребления информацией. Информация о праве собственности может быть получена только с разрешения владельца.

К безопасной информационной системе можно открыть общий доступ (чтобы потенциальные инвесторы имели доступ к соответствующим данным), обеспечив защиту от злоупотреблений. Казахстан мог бы рассмотреть пример Литвы, где открытый доступ к единой базе данных кадастра и регистра предусмотрен законом. По каждому объекту недвижимости в базе данных

имеется информация об обременениях, собственниках, геопространственные данные, физический адрес и географические координаты, а также средняя рыночная стоимость этого объекта недвижимости. За исключением нескольких ограничений, направленных на защиту личной информации владельцев, подробные данные можно получить как онлайн, так и лично в государственном предприятии «Центр регистров».³⁴

Укрепление инфраструктуры системы управления земельными ресурсами

В Казахстане планируется создать единый регистр и кадастр недвижимости в 2018 году.³⁵ Продвигаясь к этой цели, страна могла бы изучить опыт некоторых своих соседей по региону. В 2013 году в Российской Федерации был создан единый электронный реестр земли и недвижимости на базе государственного реестра недвижимости и службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Слияние этих двух систем помогает гарантировать безопасность владения, облегчив ведение актуального учета законных прав собственности и специальных характеристик земельных участков.³⁶

У России также имеется полностью цифровой реестр и кадастр, которые можно было использовать в качестве образца для Казахстана. Поскольку большинство документов учета в регистре земельных участков Казахстана уже отсканировано, полностью цифровой учет позволит получить дополнительные преимущества. Это позволит сотрудникам производить поиск архивных прав собственности и карт, вводить данные и добавлять аннотации. Также можно будет извлекать информацию из архивных документов для включения в новые файлы для новых операций, что ограничивает наличие

ошибок по причине человеческого фактора и повышает безопасность.

Введение государственной гарантии и размещение статистики по земельным спорам первой инстанции в свободном доступе

Земля составляет существенную долю богатства большинства стран.³⁷ Таким образом, важно минимизировать потенциал для земельных споров. Один из способов достичь этого заключается в том, чтобы государственные органы предоставляли достоверную информацию о праве собственности. Кроме того, многие правительства подкрепляют свою систему регистрации государственной гарантией. Казахстан входит в число 41 страны, представленной в отчете «Doing Business», правительство которых этого не делает. Это свидетельствует о том, что необходимо рассмотреть законодательные варианты для введения гарантии в отношении регистрации собственности, например, в виде требования о страховании права собственности.

Когда земельные споры все же возникают, важно гарантировать, чтобы они быстро проходили через суды с тем, чтобы ресурсы граждан на долго не застревали в правовой системе. В Казахстане местный специализированный межрайонный экономический суд решает земельные споры менее чем за год. Но эти суды не размещают систематически в свободном доступе данные по делам первой инстанции, связанными с земельными спорами. В начале 2017, информационная система кадастра добавила новую страницу к своему веб-сайту с информацией о земельных спорах в 2016 году.³⁸ Но поскольку данные являются обобщенными, неясно, к каким регионам они относятся, и являются ли они специфическими для судебных дел первой инстанции.

Наличие статистики по количеству земельных споров первой инстанции само по себе служит мерой качества системы управления земельными ресурсами.³⁹ Из всех стран мира, в 24 странах, включая Финляндию и Латвию, такая статистика публикуется. В 2013 году финские суды рассмотрели 1 173 земельных спора или 1,92% всех гражданских дел, которые слушались в судах первой инстанции. В Латвии в том же году было подано 234 земельных иска или 0,91% всех исков первой инстанции. Государственным органам Казахстана необходимо рассмотреть вопрос о размещении такой статистики в общем доступе в легком для использования формате.

Расширение географического охвата

Расширение географического охвата, возможно, является самой сложной задачей, с которой сталкивается Казахстан, решая задачу повышения качества управления земельными ресурсами. В идеале, регистр недвижимости и кадастр могли бы охватить всю частную землю и сделать информацию легкодоступной для клиентов.⁴⁰ Грузия могла бы служить примером. В 2015 году была достигнута 100%-я регистрации частных земельных участков в Тбилиси. Работа началась в 2010 году, когда в Грузии был начат проект «Кадастр РЕГ». В течение пяти лет в рамках проекта права собственности систематически наносились на карту в 12 пилотных зонах по всей Грузии, включая Тбилиси. Помимо расширения охвата, были объединены кадастр и реестр недвижимости, введена единая система программного обеспечения для обоих ведомств и создан единый графический веб-портал, на котором клиенты могут производить поиск земельных участков и кадастровых карт.

СНОСКИ

1. Шахджахан Х. Бхуйян, «Направления реализации электронного правительства для предоставления государственных услуг в Казахстане», *Международный журнал государственного управления* 34, № 9 (2011): 604–15, doi:10.1080/0190069.2.2011.586894.
2. Организация Объединенных Наций, *Обзор уровня развития электронного правительства, 2016 год: Электронное правительство в поддержку устойчивого развития* (Нью-Йорк: Организация Объединенных Наций, 2016 год), <https://publicadministration.un.org/egovkb/en-us/reports/un-e-government-survey-2016>.
3. «Стратегия развития Республики Казахстан», Ак Орда (Резиденция Президента), http://www.akorda.kz/en/official_documents/strategies_and_programs.
4. Шахджахан Х. Бхуйян, «Направления реализации электронного правительства для предоставления государственных услуг в Казахстане», *Международный журнал государственного управления* 34, № 9 (2011): 604–15, doi:10.1080/0190069.2.2011.586894.
5. Стидджн Клаессенс и Люк Лаевен, «Финансовое развитие, права собственности и рост», *Журнал финансов* 58, № 6 (2003 год): 2401–36.
6. Саймон Джонсон, Джон МакМиллан и Кристофер Вудрафф, «Права собственности и финансы», *Американский экономический обзор* 92, № 5 (2002 год): 1335–56.
7. Всемирный банк, *Доклад о мировом развитии, 1989 год* (Нью-Йорк: Издательство Оксфордского университета: 1989 год).
8. Закон Республики Казахстан от 26-го июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/Z070000310>.
9. Эти полномочия были предоставлены посредством внесения изменений в Закон Республики Казахстан от 26-го июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», который размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/Z070000310>; и Закон Республики Казахстан № 155 от 14-го июля 1997 года «О нотариате», который размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/Z970000155>.
10. Для получения более полной информации о центрах Государственной корпорации «Правительство для граждан» посетите веб-сайт по адресу: <https://goscorg.kz/istoriya-sozdaniya-gk/>.
11. О портале ЕНИС можно больше узнать на веб-сайте <http://enis.kz/>.
12. Она включает проверку достоверной личности сторон; устава компании; решения акционеров или протокола общего собрания акционеров, санкционирующего продажу; доверенностей, уполномочивающих покупателя и продавца действовать от имени своих компаний; и оригинала правоустанавливающего документа.

13. Больше о KAZPOST можно узнать на веб-сайте: <https://old.post.kz/en/>.
14. Портал egov размещен по адресу: <http://egov.kz/cms/en>.
15. Закон Республики Казахстан № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» по состоянию 27 февраля 2017 года, который размещен по адресу http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294#pos=0:62.
16. В Астане 15 сотрудников зарегистрировали 137 529 операций с недвижимостью, а в Южно-Казахстанской области (Шымкент) 17 сотрудников зарегистрировали 89 133 операции.
17. Оплата нотариальных действий регулируется Законом Республики Казахстан № 155 от 14-го июля 1997 года «О нотариате», который размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/Z970000155>; а также статьи 455-56 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) (№ 99-IV), от 10-го декабря 2008-го года, который размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/K080000099>. См. также «Тарифы нотариальных действий», Парламент Республики Казахстан, последние изменения внесены 20-го января 2017 года, <http://enis.kz/Article/Details/101>.
18. Статьи 455-56 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) (№ 99-IV), от 10-го декабря 2008-го года, который размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/K080000099>. Месячный расчетный показатель на 2016 год составлял 2 121 казахстанский тенге (11 долларов США). Для получения дополнительной информации см. «Минимальные расчетные показатели», egov, последние изменения внесены 14-го апреля 2017 года, https://egov.kz/cms/en/articles/article_mcl_2012.
19. Программа ООН по населенным пунктам, инструменты для поддержки прозрачности в управлении земельными ресурсами (Найроби: Программа ООН по населенным пунктам, 2013 год).
20. Регистр размещается в здании Министерства юстиции. Кадастр (Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости) размещается в помещении Государственной корпорации «Правительство для граждан». За дополнительной информацией о кадастре обращайтесь на его веб-сайт по адресу: <http://www.kazlands.kz/>.
21. Для получения дополнительной информации см. веб-сайт центра информационных систем кадастра (Управление Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра и технического обеспечения) по адресу: <http://www.aisgzk.kz/>. Также см. веб-сайт Центра ГИС по адресу: <http://www.gis-center.kz/prmain/Default.aspx?page=mainpage&lang=ru>.
22. «Право собственности на недвижимость и размеры ставок за операции с недвижимостью», egov, последние изменения внесены 23-го сентября 2015 года, http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=%2Fegovcontent%2Fbuy_sell_rent%2Farticle%2Frates_for_real_estate&lang=en; Закон Республики Казахстан от 26-го июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/Z070000310>.
23. Механизм приема жалоб размещен на веб-сайте Министерства юстиции по адресу: <http://www.adilet.gov.kz/kk/pis>. Также в качестве примера см. механизм приема жалоб Департамента юстиции Астаны по адресу: <http://www.astana.adilet.gov.kz/kk/pis>.
24. Статистика по операциям с недвижимостью представлена на веб-сайте Министерства юстиции по адресу: <http://www.adilet.gov.kz/kk/pis>. См. также <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/otchet-o-deyatelnosti-departamenta-registracionnoy-služby-i-organizacii-yuridicheskikh>. Также имеются статистические данные по каждому городу, доступ к которым можно получить через веб-сайт Министерства юстиции.
25. Клаус Дайнингер, Харрис Селод и Энтони Бернс, *Механизм оценки управления земельными ресурсами: определение и мониторинг лучшей практики в сфере земельных отношений* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2012 год).
26. Для получения информации об охвате кадастра в каждом из 14 регионов Казахстана, Алматы и Астане см. веб-сайт центра информационных систем кадастра по адресу: http://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/transfer_1-2/, последние изменения вносились 14-го марта 2017 года.
27. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год).
28. Данные, представленные в отчете «Doing Business» в Казахстане на 2017 год, являются актуальными по состоянию на декабрь 2016 года. В феврале 2017 года Правительство Казахстана приняло новый закон, который может быть предназначен для введения гарантии при регистрации собственности. См. Закон Республики Казахстан № 49-VI от 27-го февраля 2017 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования гражданского, банковского законодательства и улучшения условий для предпринимательской деятельности».
29. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год).
30. Приказ «Об утверждении стандартов государственных услуг в сфере земельных отношений, геодезии и картографии» (Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 15 мая 2015 года № 11050), размещен по адресу: <http://adilet.zan.kz/eng/docs/V1500011050#z16>.
31. Данные, представленные в отчете «Doing Business» в Казахстане на 2017, актуальны по состоянию на декабрь 2016 года. Для получения информации о прайс-листе см. веб-сайт центра информационных систем кадастра по адресу: <http://www.aisgzk.kz/>, последнее обновление 14-го марта 2017 года.
32. Для получения дополнительной информации см. веб-сайт кадастра по адресу: <http://www.kazlands.kz/>, последнее обновление 11-го ноября 2016 года.
33. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год). Более полная информация представлена на веб-сайте шведского агентства по картованию, кадастровым операциям и регистрации земли (Lantmäteriet) по адресу: <http://www.lantmateriet.se/en/Maps-and-geographic-information>.
34. Тея Хилхорст и Фредерик Менье, под ред., *Как инновации в реформировании управления земельными ресурсами оказывают благоприятное воздействие на условия ведения бизнеса: на примере Литвы, Республики Корея, Руанды и Соединенного Королевства* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2015 год).
35. «Единый государственный кадастр земли и недвижимости создадут в РК - Правительство для граждан», Закон. kz, 31-го августа 2016 года, <https://www.zakon.kz/4814564-edinyj-gosudarstvennyj-kadastr-zemli.html>.
36. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год).
37. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год).
38. Данные, представленные в отчете «Doing Business» в Казахстане на 2017, актуальны по состоянию на декабрь 2016 года. Для получения более полной информации о статистике споров см. веб-сайт центра информационных систем кадастра по адресу: <http://www.aisgzk.kz/>, последнее обновление 14-го марта 2017 года.
39. «Регистрация собственности: Измерение качества систем управления земельными ресурсами», в отчете Всемирного банка «Doing Business», 2015 год: *Важна не только эффективность* (Вашингтон, округ Колумбия: Всемирный банк, 2014 год).
40. ЕЭК ООН (Европейская экономическая комиссия ООН), *политическая концепция устойчивых рынков недвижимости: Принципы и рекомендации по развитию сектора недвижимости страны* (Женева: ЕЭК ООН, 2012 год).