



Регистрация собственности

ГЛАВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

- В Казахстане все услуги по регистрации собственности были объединены и переданы в компетенцию Государственной корпорации «Правительство для граждан».
- В городе Алматы, Восточно-Казахстанской (Усть-Каменогорск) и Павлодарской областях процесс передачи собственности происходит легче всего, в то время как в Мангистауской области (Актау), городе Нур-Султан и Алматинской области (Талдыкорган) этот процесс наиболее сложный.
- Благодаря изменениям, введенным в сентябре 2018 года, регистрационный сбор уменьшился на 85%, до 0,03% стоимости собственности, в результате чего Казахстан вошел в число стран с наименьшей стоимостью регистрации собственности.
- Город Алматы, Восточно-Казахстанская и Павлодарская области лидируют по индексу качества управления земельными ресурсами благодаря компьютеризации земельного кадастра и кадастровых карт.
- Платежи, сделанные в почтовом отделении или коммерческом банке, уже не отражаются автоматически в Государственной базе данных «Регистр недвижимости». Это изменение усложнило процесс передачи собственности.

Предприятия малого и среднего бизнеса (МСБ) в Казахстане сталкиваются с проблемой недостаточного доступа к финансированию. Исследование, проведенное в 2013 году, показало, что компании в Казахстане относят доступ к финансированию к одному из пяти сложнейших барьеров для предпринимательства (после налоговых ставок, уровня образования работников, практики конкуренции, неформального сектора и коррупции).¹ То же исследование показало, что за последние пять лет более трети заявок на кредитование, полученных от МСБ, были отклонены. В тот же период времени, местные

банки удвоили стоимость залогового обеспечения, необходимого для получения кредита, который должен покрывать 170% суммы кредита. Получить финансирование труднее всего в регионах, находящихся за пределами крупных коммерческих центров, таких как г. Алматы и г. Нур-Султан.² Земля, являющаяся важным источником благосостояния, может облегчить доступ к кредитованию для МСБ, если она используется в качестве залога. Однако, для использования недвижимости в качестве залога, предприниматель должен суметь доказать право собственности при помощи законного свидетельства

о праве собственности на землю. Зафиксированные права собственности на землю не только облегчают доступ к кредитованию, но и стимулируют инвестиции, и могут увеличить налоговые поступления. Имеющиеся факты говорят о том, что компании и физические лица инвестируют больше в тех экономиках, где зафиксированы права собственности на землю.³ Возьмем, например, Аргентину. Когда домохозяйствам с незарегистрированными участками земли были выданы свидетельства о праве собственности на землю, уровень инвестиций в существующие объекты недвижимости увеличился на 40%.⁴ Кроме

Что измеряет индикатор «Регистрация собственности»?

В отчете *Doing Business* отражена вся последовательность процедур, которые необходимо пройти предприятию, чтобы приобрести имущество у другого предприятия и оформить официальную передачу собственности покупателю. Процесс начинается с получения необходимых документов, например, копии свидетельства о праве собственности продавца, и заканчивается регистрацией покупателя в качестве нового собственника имущества. Учитывается каждая процедура, выполнение которой требуется законом, или которая является необходимой на практике; также учитываются связанные с ними временные и финансовые затраты, будь то относящиеся к продавцу или к покупателю, или даже если процедура выполняется третьей стороной от их имени. Кроме того, *Doing Business* оценивает качество системы управления земельными ресурсами при помощи индекса, отображающего параметры надежности системы, прозрачности, охвата и наличия механизмов разрешения земельных споров. Оценка легкости процесса регистрации собственности основана на количестве процедур, времени и затратах, связанных с регистрацией собственности, а также индексе качества управления земельными ресурсами (см. Рисунок).

Регистрация собственности: измерение эффективности и качества системы управления земельными ресурсами

Рейтинг основан на баллах по четырем показателям

Количество дней, необходимых для передачи собственности между двумя местными компаниями.

Затраты на передачу собственности, в % от стоимости собственности



Этапы передачи собственности с тем чтобы ее можно было продать или использовать в качестве залога

Надежность

Позволяет определить, имеют ли земельный регистр и система картирования (кадастр) соответствующую инфраструктуру, чтобы гарантировать соблюдение высоких стандартов и снизить риск ошибок.

Прозрачность

Позволяет определить, как система управления земельными ресурсами обеспечивает размещение информации о земельных ресурсах в свободном доступе.

Охват

Позволяет определить полноту географического охвата земельным регистром и системой картирования (кадастром) частных земельных участков.

Урегулирование споров

Позволяет определить доступность механизмов урегулирования конфликтов и степень ответственности учреждений и агентов, осуществляющих регистрацию операций с землей.

того, надежные земельные регистры и кадастры позволяют государству легко оценивать объекты недвижимости и взимать налоги.

С 2013 года Казахстан укрепляет права собственности и совершенствует систему управления земельными ресурсами. Была введена электронная система регистрации недвижимого имущества, и созданы центры Государственной корпорации «Правительство для граждан». Эти усилия принесли свои плоды.

Они способствовали сокращению сроков и стоимости получения документов на недвижимое имущество и повысили прозрачность процесса. Шесть лет назад компания, приобретающая землю, должна была пройти 40-дневный процесс, прежде чем зарегистрировать недвижимое имущество. Сейчас это занимает в среднем 4,7 дня. Казахстан поднялся на 10 позиций в рейтинге *Doing Business* по индикатору «Регистрация собственности», войдя в число 25 ведущих экономик мира.

КАК СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ РАБОТАЕТ В КАЗАХСТАНЕ?

С 2018 года⁵ вопросы передачи собственности в Казахстане входят в компетенцию Государственной корпорации «Правительство для граждан» (Вставка 6.1). Регистрация собственности состоит из четырех основных этапов (Рисунок 6.1).

ВСТАВКА 6.1 Система управления земельными ресурсами в Казахстане

В апреле 2016 года в Казахстане была образована Государственная корпорация «Правительство для граждан»^a, объединяющая различные офисы и оказывающая свыше 750 государственных услуг по принципу «одного окна». С 30 июля 2018 года обязанности по регистрации собственности перешли от Департамента юстиции (местного подразделения Министерства юстиции) к Государственной корпорации «Правительство для граждан», в результате чего все услуги по управлению земельными ресурсами были объединены в одной структуре. Тем не менее, Департамент юстиции сохранил за собой надзорные функции в сфере регистрации собственности, такие как мониторинг нарушения установленных сроков.

Местные Центры обслуживания населения действуют как клиентские подразделения Государственной корпорации «Правительство для граждан», принимая заявления от физических лиц и предприятий. Помимо Центров обслуживания населения, у Государственной корпорации «Правительство для граждан» есть административные подразделения, которые оказывают услуги, связанные с кадастром и земельным регистром.

Структура организации земельного регистра и кадастра отличается в разных регионах. В городах с особым статусом — Алматы, Нур-Султан и Шымкент — регистр и кадастр являются отдельными органами: Управление регистрации недвижимого имущества, которое осуществляет регистрацию недвижимого имущества, и Управление кадастра, которое ведет кадастровые планы, измеряет участки и проводит исследования почвы. В других регионах, регистр недвижимости и кадастр объединены в один местный Отдел кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество.

Передача функций по регистрации недвижимого имущества от Департамента юстиции Государственной корпорации «Правительство для граждан» подразумевает перевод сотрудников регистра недвижимости и систем учета в ведение последней. Все действующие сотрудники регистра недвижимости были переведены в штат Государственной корпорации «Правительство для граждан». В некоторых регионах, например, в г. Нур-Султан, как системы учета, так и сотрудники, были физически перемещены в помещения Государственной корпорации «Правительство для граждан», что облегчило процесс проверки подписей сторон при передаче собственности, осуществляемой в Центре обслуживания населения. В других регионах, например, в Костанайской, Жамбылской областях и г. Алматы, клиентские и административные подразделения Государственной корпорации «Правительство для граждан» все еще находятся в разных зданиях.^b

Следующий шаг — объединение управления всеми услугами по недвижимости для создания единого кадастра в рамках программы «Цифровой Казахстан».^c Страна планирует объединить две базы данных: Государственную базу данных «Регистр недвижимости» (ГБД РН) и Автоматизированную информационную систему «Государственный земельный кадастр» (АИС ГЗК). Единый кадастр, который, как ожидается, начнет полноценно работать в 2021 году, и позволит собственникам регистрировать недвижимое имущество вне зависимости от местонахождения.

a. Государственная корпорация «Правительство для граждан» — некоммерческое акционерное общество, образованное путем слияния государственных предприятий: Центр обслуживания населения Министерства по инвестициям и развитию; Центр недвижимости Министерства юстиции; Научно-производственный центр земельного кадастра Министерства национальной экономики; Государственный центр пенсионных выплат Министерства здравоохранения и социального развития.

b. Данные, предоставленные государственными служащими, принявшими участие во встречах с командой *Doing Business*.

c. Веб-сайт программы «Цифровой Казахстан»: <https://digital.kz/en/>.

РИСУНОК 6.1 Основные этапы регистрации собственности одинаковы во всем Казахстане



Источник: Базы данных Doing Business.

Стороны могут воспользоваться услугами нотариуса или зарегистрировать собственность самостоятельно в Центре обслуживания населения. Большинство сделок, осуществляемых гражданами, регистрируются в Центре обслуживания населения, а компании, как те, что рассматриваются в исследовании *Doing Business*, чаще всего пользуются услугами нотариуса.

Во-первых, нотариус проводит необходимую проверку, чтобы убедиться, что объект недвижимого имущества не имеет обременений, не находится в залоге или под арестом, что может воспрепятствовать продаже. Чтобы проверить статус объекта недвижимого имущества, нотариус обращается к Единой Нотариальной Информационной Системе (ЕНИС),⁶ которая дает доступ к Государственной базе

данных «Регистр недвижимости» (ГБД РН) и Государственной базе данных «Юридические лица». Нотариус проверяет личность представителей сторон в системе ЕНИС, чтобы убедиться в их полномочиях на проведение операции от имени компании. Для этого нотариус проверяет удостоверения личности сторон, устав компании, решение компании о продаже, доверенности, подтверждающие полномочия покупателя и продавца на соответствующие действия, и оригинал документа, подтверждающего право собственности на объект.

Во-вторых, нотариус направляет нотариально оформленный договор купли-продажи в электронной форме в ЕНИС, которая генерирует счет для уплаты сбора за государственную регистрацию. Уникальный идентификационный номер счета

привязывает платеж к заявлению, обрабатываемому через ЕНИС.

Покупателю приходится выходить из офиса нотариуса, чтобы уплатить сбор в почтовом отделении (Казпочта) или коммерческом банке. Хотя новый закон, регулирующий регистрацию недвижимого имущества, допускает карточные платежи через портал электронного правительства, компании, как те, которые рассматриваются в исследовании *Doing Business*, производят платежи исключительно путем банковского перевода.

На практике, банковские карточки используются преимущественно физическими лицами и крупными корпорациями.⁷ Несмотря на недавнюю смену уполномоченного органа по надзору за процессом регистрации, текущая платежная

система еще не может направлять платеж Государственной корпорации «Правительство для граждан». Чтобы завершить оплату, произведенную через Казпочту или коммерческий банк, нотариусу приходится подавать через ЕНИС подтверждение платежа, сделанного покупателем, вместе с заявлением, заверенным цифровой подписью нотариуса. Только тогда платеж отражается в базе данных недвижимого имущества.⁸

Наконец, для завершения передачи собственности, специалист по регистрации в регистре недвижимости должен проверить заявление, поданное нотариусом, и подтвердить действительность передачи собственности. Нотариус получает окончательные документы и передает их новому владельцу. Регистрация должна быть выполнена в течение одного дня со дня подачи заявления

в Государственную корпорацию «Правительство для граждан».⁹

Еще один способ зарегистрировать передачу собственности – подать заявление в бумажном виде в Центр обслуживания населения. Стороны, участвующие в операции, сначала проверяют объект недвижимого имущества самостоятельно на предмет наличия обременений, на портале egov.kz или лично в Центре обслуживания населения, причем эта услуга оказывается бесплатно. После выполнения проверки и составления договора купли-продажи, стороны идут в отдел регистрации недвижимого и земельного кадастра для подтверждения подписей, включая личность сторон, их правомочность и свободное волеизъявление по передаче собственности. Затем покупатель идет в Центр обслуживания населения, чтобы подать

заявление, уплатив сбор за государственную регистрацию в Казпочте или коммерческом банке. Курьер берет заявление из Центра обслуживания населения и доставляет его в отдел регистрации недвижимого имущества и земельного кадастра для обработки. Регистр недвижимости должен произвести регистрацию в трехдневный срок. После завершения процесса, стороны получают текстовое сообщение, уведомляющее их, что регистрационные документы готовы, и их можно забрать в Центре обслуживания населения.

Сравнение процесса

Передача собственности в 16 исследованных регионах включает в среднем четыре процедуры, занимает 4,7 дня и стоит 0,03% стоимости недвижимого имущества (Рисунок 6.2). Процесс в Казахстане менее сложный, чем в среднем в странах

РИСУНОК 6.2 Регионы Казахстана имеют высокие баллы по эффективности регистрации собственности, но у них еще есть возможности 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 и Новая Зеландия.

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

**** Литва, Руанда, Сингапур, Тайвань (Китай) и Нидерланды.

***** г. Алматы, Восточно-Казахстанская область (Усть-Каменогорск) и Павлодарская область (Петропавловск).

ОЭСР с высоким уровнем дохода, или чем в странах региона Европы и Центральной Азии (ЕЦА), где он состоит из 4,7 и 5,3 процедур, соответственно. Кроме того, передача собственности в Казахстане происходит в четыре раза быстрее, чем в среднем в странах ОЭСР с высоким уровнем дохода. Тем не менее, процесс более обременительный (хоть и менее дорогой), чем в Кыргызстане, где он состоит из 3,5 процедуры и обходится в 0,2% стоимости недвижимого имущества. Казахстан относится к числу стран с самой низкой стоимостью регистрации собственности в мире, занимая 6-ое место.

Регионы Казахстана мало отличаются друг от друга по показателям регистрации собственности (Таблица 6.1). Одиннадцать регионов получили 15 балла по индексу качества управления земельными ресурсами, а остальные — лишь немногим выше. Регистрация собственности занимает немногим больше времени в Мангистуской области (Актау),

г. Нур-Султан и Алматинской области (Талдыкорган), где регистрационные документы возвращаются нотариусам через два дня после подачи заявления, вместо одного дня, как во всех других регионах.

Одной из причин превышения установленного срока может быть большая рабочая нагрузка специалистов по регистрации. В Алматинской области (Талдыкорган), г. Нур-Султан, Мангистауской области количество заявлений, обрабатываемых одним специалистом по регистрации, на треть выше, чем в остальных 13 регионах — в среднем 430 заявлений в месяц по сравнению с 321 в других регионах (Рисунок 6.3).¹⁰

Предприниматели во всех рассмотренных регионах должны пройти те же самые четыре процедуры и уплатить ту же сумму для передачи собственности. Стоимость регистрации недвижимости одинакова во всех регионах, так как соответствующие сборы регулируются на

национальном уровне. Стоимость передачи собственности между двумя юридическими лицами составляет всего лишь 0,03% стоимости недвижимого имущества. Это включает нотариальные сборы за составление и заверение договора купли-продажи и оформление передачи собственности,¹¹ причем и то, и другое привязано к размеру месячного расчетного показателя (МРП).¹² Нотариальные сборы составляют более 90% общей стоимости регистрации недвижимого имущества в Казахстане (Рисунок 6.4). Стоимость регистрации также включает фиксированный сбор за государственную регистрацию в размере 3 221 тенге (9,93 доллара США).¹³

Качество управления земельными ресурсами

В то время как сложность процедур, сроки и стоимость регистрации собственности — все это имеет значение для ведения бизнеса, надлежащее управление земельными ресурсами должно быть не

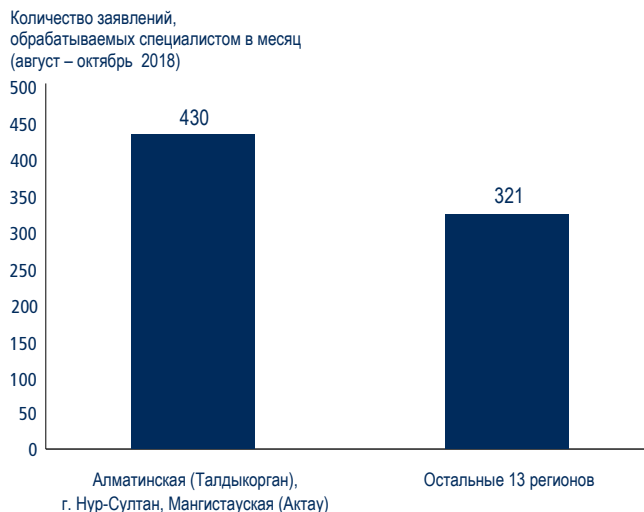
ТАБЛИЦА 6.1 Регистрация собственности в Казахстане — где зарегистрировать собственность легче?

Регион	Место	Балл легкости ведения бизнеса (0–100)	Процедуры (количество)	Время (в днях)	Затраты (% стоимости собственности)	Управление земельными ресурсами (0–30)
г. Алматы	1	82,44	4	4,5	0,03	17
Павлодарская	1	82,44	4	4,5	0,03	17
ВКО (Усть-Каменогорск)	1	82,44	4	4,5	0,03	17
Акмолинская (Кокшетау)	4	81,61	4	4,5	0,03	16
СКО (Петропавловск)	4	81,61	4	4,5	0,03	16
ЗКО (Уральск)	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Актюбинская	6	80,77	4	4,5	0,03	15
г. Шымкент	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Атырауская	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Карагандинская	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Костанайская	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Кызылординская	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Жамбылская (Тараз)	6	80,77	4	4,5	0,03	15
Мангистауская (Актау)	14	80,65	4	5,5	0,03	15
г. Нур-Султан	14	80,65	4	5,5	0,03	15
Алматинская (Талдыкорган)	14	80,65	4	5,5	0,03	15

Источник: База данных *Doing Business*.

Примечание: Оценки основаны на балле легкости ведения бизнеса по индикатору «Регистрация собственности».

РИСУНОК 6.3 Специалисты в Алматинской области (Талдыкорган), г. Нур-Султан и Мангистауской области обрабатывают на треть больше заявлений, чем в других регионах



Источник: База данных *Doing Business*.

только эффективным. Оно должно гарантировать владельцам их права собственности, подкрепленные надежной системой управления земельными ресурсами. Прозрачная, полная и надежная система управления земельными ресурсами способствует улучшению доступа к кредитованию, снижению неравенства доходов, сокращению уровня коррупции в сфере регистрации недвижимости.¹⁴

РИСУНОК 6.4 Нотариальные сборы составляют более 90% стоимости регистрации недвижимого имущества в Казахстане



Источник: База данных *Doing Business*.

В отчете *Doing Business* оценивается качество систем управления земельными ресурсами по четырем основным показателям: надежность инфраструктуры (0–8 пунктов); географический охват (0–8); прозрачность информации (0–6); разрешение земельных споров (0–8). Затем результаты по этим параметрам суммируются в общий балл по индексу качества управления земельными ресурсами.

Балл Казахстана по данному индексу указывает на большие возможности для совершенствования и приближения к уровню передовой мировой практики. Города и регионы получили от 15 до 17 из 30 возможных баллов по индексу качества, что ставит их примерно в 40-ой перцентиль в мире, на уровне Южной Африки (15 пунктов) и Румынии (17 пунктов). Казахстан отстает от среднего уровня по странам ОЭСР с высоким доходом (23 пункта) и от России (26 пунктов), но его балл вдвое больше балла Таджикистана (7,5 пункт).

Разница в качестве управления земельными ресурсами между

регионами Казахстана связана с видом инфраструктуры, используемой для ведения правоустанавливающих документов и кадастровых планов, которая оценивается индексом надежности инфраструктуры (Рисунок 6.5). Лишь в трех регионах правоустанавливающие документы в земельном регистре хранятся в отсканированном виде: г. Алматы, Восточно-Казахстанская область, Павлодарская область. В июле 2018 года в г. Усть-Каменогорске свыше 95% правоустанавливающих документов хранилось в архивах в отсканированном виде, причем этот процесс начался в 2012 году. Тем не менее, в остальной части Восточно-Казахстанской области большинство правоустанавливающих документов все еще хранятся в бумажном виде.¹⁵ Главная причина этой разницы заключается в том, что процесс сканирования требует значительных финансовых ресурсов, специального оборудования и аппаратов для печати штрих-кодов и сохранения изображений, которые в Восточно-Казахстанской области получил только г. Усть-Каменогорск. В других регионах процесс сканирования также начал, но еще не завершен. Карагандинская и Жамбылская (Тараз) области начали сканировать документы в 2007 году и 2013 году, соответственно, в то время как Кызылординская область начала этот процесс в 2009 году и отсканировала 35% правоустанавливающих документов.

Что касается кадастровых планов, лишь в пяти регионах — городе Алматы, Восточно-Казахстанской, Акмолинской (Кокшетау), Павлодарской и Северо-Казахстанской (Петропавловск) областях — они хранятся в отсканированном виде; в остальных 11 регионах они хранятся в бумажном виде. Только в городе Алматы, Восточно-Казахстанской и Павлодарской областях в

РИСУНОК 6.5 Есть возможности для повышения индекса надежности инфраструктуры

		г. Алматы, ВКО (Усть-Каменогорск), Павлодарская	Акмолинская (Кокшетау), СКО (Петропавловск)	11 регионов
Индекс надежности инфраструктуры (0–8 баллов)		6	5	4
В каком виде хранятся право- устанавливающие документы?	В бумажной		○	○
	В электронном (отсканированном)	●		
	В электронном (полностью цифровом)			
Электронная база данных для проверки обременений?	Да	●	●	●
	Нет			
В каком виде хранятся недостроенные планы?	В бумажной			○
	В электронном (отсканированном)	●	●	
	В электронном (полностью цифровом)			
Электронная база данных для получения кадастровой информации	Да	●	●	●
	Нет			
Информация хранится в единой базе данных?	Отдельная база данных			
	Разные, но связанные между собой базы данных	●	●	●
	Единая база данных			
Одинаковый идентификационный номер объекта недвижимости	Да	●	●	●
	Нет			

○ Нет баллов ● Полный балл * Два балла

Источник: База данных Doing Business.

отсканированном виде хранятся и правоустанавливающие документы, и кадастровые планы, что объясняет их высокий балл по надежности инфраструктуры. По другим аспектам этого индекса различий между регионами нет.

Меры по сканированию документов учета были инициированы национальным правительством, которое определяет сроки реализации и выделяет соответствующие ресурсы. Процесс сканирования начался в 2007 году, когда Казахстану нужно было отсканировать 6 миллионов земельных участков. По состоянию на декабрь 2018 года, неотсканированными оставались 2 миллиона участков. Правительство планирует обеспечить 100-процентное сканирование документов учета до 2021

года. Бюджет выделяется в зависимости от объема оставшейся работы, поэтому большая доля бюджета идет в регионы с наибольшим числом неотсканированных документов.

Размещение в свободном доступе информации, касающейся земли, включая тарифы на услуги и сроки оказания услуг, позволяет сторонам получать важнейшую информацию о выполняемых ими операциях и снижает количество ошибок и возможности для получения взяток. Все регионы получают по 3,5 из 6 возможных баллов по индексу прозрачности информации. Перечень документов, необходимых для регистрации недвижимого имущества, размеры сборов за операции с недвижимым имуществом и за доступ к кадастровым планам публикуются для

всей страны в Интернете на разных веб-сайтах. Однако информация о праве собственности на землю еще не публикуется в свободном доступе.

Географический охват систем регистрации недвижимости и кадастра остается одной из самых трудных задач для Казахстана. Все регионы получили по 0 из 8 возможных баллов по данному индексу. Охват кадастра в стране составляет всего лишь 87,8%, при этом уровень охвата в разных регионах отличается. Ни в одном из регионов, включенных в это исследование, не был достигнут полный охват.¹⁶

Основными причинами являются несвоевременные действия собственников земли при регистрации земли и неисполнение Кодекса об

административных правонарушениях. Регистрация земли является обязательной, но владельцы не всегда регистрируют свою землю или откладывают эту обязательную операцию. В результате не все частные земельные участки официально зарегистрированы и нанесены на карту.¹⁷

С 7,5 баллами из 8 возможных по разрешению земельных споров, Казахстан входит в число 20 ведущих экономик мира по этому показателю. Местные суды в Казахстане разрешают земельные споры менее чем за год, и за это страна набирает максимальные 3 балла. В результате недавних реформ была введена концепция государственной гарантии регистрации собственности, которая ставит Казахстан в число лучших показателей в мире по индексу разрешения земельных споров.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Главным вызовом с 2016 года была передача ответственности за услуги, связанные с недвижимым имуществом, от Департамента юстиции центрам Государственной корпорации «Правительство для граждан». Все государственные органы, занимающиеся управлением земельными ресурсами, теперь работают в одной структуре — Государственная корпорация «Правительство для граждан». Это может способствовать оптимизации процесса регистрации собственности, так как регистр недвижимости и кадастр теперь находятся в одной структуре, в которую поступают заявления на регистрацию.

Однако эти организационные изменения вызвали и новые сложности в процессе регистрации собственности. Платежи, осуществляемые через Казпочту или коммерческий банк, не отражаются автоматически в ГБД РН, так как платежная система пока не может пересылать

платеж Государственной корпорации «Правительство для граждан». В результате, сторонам приходится возвращаться к нотариусу, чтобы предъявить подтверждение платежа. Это привело к увеличению количества процедур передачи собственности с трех до четырех, и повлияло на стороны во всех рассмотренных регионах. В ноябре 2018 года Министерство юстиции начало проект по объединению систем Казпочты и ЕНИС, который позволит сторонам платить сборы через ЕНИС, непосредственно в офисе нотариуса. Платеж будет незамедлительно отражаться в ГБД РН.¹⁸

Еще одним значительным изменением стала отмена ускоренной процедуры для бумажных заявлений на регистрацию передачи собственности. Ускоренная процедура стоила в три раза дороже обычной процедуры, но выполнялась в течение одного дня, так же как и процедура для электронных заявлений, подаваемых через нотариус.¹⁹ Планируется, что время обработки заявлений на регистрацию передачи собственности, подаваемых лично в Центрах обслуживания населения, будет сокращено с трех дней до одного дня. Соответствующие изменения в законодательстве, регулирующем регистрацию собственности, уже внесены, но еще не реализованы. Чтобы это произошло, соответствующие государственные органы должны принять новые стандарты по срокам исполнения, чтобы однодневная процедура стала единственным сроком исполнения, распространяющимся и на бумажные заявления.

Фиксированный регистрационный сбор был введен в сентябре 2018 года, в результате чего сумма регистрационных сборов уменьшилась на 85%. До этой реформы, государственный регистрационный сбор устанавливался Налоговым кодексом и зависел от месячного

расчетного показателя. Реформа предусматривает фиксированный сбор, вне зависимости от размера МРП, в результате чего сумма затрат снизилась с 21 210 тенге (65,43 доллара США) до 3 221 тенге (9,94 доллара США).

Кроме того, Казахстан повысил уровень прозрачности информации по сравнению с 2016 годом. Кадастровая информационная система на своем веб-сайте теперь содержит тарифы на кадастровые планы.²⁰

ЧТО МОЖНО УЛУЧШИТЬ?

Повышение прозрачности и подотчетности системы управления земельными ресурсами

Работоспособность системы управления земельными ресурсами зависит от наличия ясной и надежной информации. Страны с прозрачными системами управления земельными ресурсами предоставляют более эффективные услуги и пользуются более высоким доверием общественности к системе, что в свою очередь способствует росту инвестиций. Казахстан повысил прозрачность информации, но он может сделать больше. Например, в Интернете не публикуются сроки предоставления обновленного кадастрового плана. Чтобы извлечь максимальную выгоду из прозрачности кадастра, власти могут рассмотреть возможность публикации такой информации в Интернете и обеспечения бесплатного доступа к ней.

В Казахстане нет специального, отдельного механизма для подачи жалоб в кадастр. Страна могла бы создать независимый механизм рассмотрения жалоб по вопросам, касающимся планов и карт. Веб-сайт Государственной корпорации «Правительство для граждан»²¹ мог

бы служить платформой для этого и использовать тот же подход, как и в системе жалоб по регистрации собственности. На веб-сайте можно было бы разместить портал, позволяющий клиентам подавать жалобы, отправлять свои комментарии и рекомендации касательно всех видов кадастровой деятельности.

Кроме того, Казахстан мог бы повысить прозрачность прав собственности. Доступ к информации о правах собственности на недвижимое имущество ограничен, так как ее можно получить только с разрешения владельца. Предоставление общественной информации о правах собственности на недвижимое имущество позволит потенциальным инвесторам изучать соответствующие данные, прежде чем принимать решение об инвестициях. В этом отношении Казахстан может обратиться к опыту Англии и Уэльса, где база данных регистра недвижимости открыта для общего доступа в соответствии с законодательством. Все кадастровые планы, регистры недвижимости и соответствующие свидетельства или документы доступны в Интернете на веб-сайте регистра недвижимости. Кроме того, регистр недвижимости разработал приложение «удобного просмотра для граждан» зарегистрированных прав собственности.²²

В ноябре 2018 года Казахстан начал публиковать статистику по количеству сделок с недвижимым имуществом, осуществленных через Интернет; однако она размещена на двух отдельных веб-сайтах.²³ Власти могут также рассмотреть возможность создания единого веб-сайта, содержащего всю информацию, связанную с земельными ресурсами, как по регистру недвижимости, так и по кадастру. Недавнее объединение регистра недвижимости и кадастра в одной структуре, Государственной корпорации «Правительство для

граждан», а также текущий проект по единому кадастру, могут содействовать этому начинанию.

Повышение надежности инфраструктуры управления земельными ресурсами путем продолжения цифровизации правоустанавливающих документов и кадастровых карт

Казахстан может продолжить повышать уровень компьютеризации архивов земельного регистра и кадастра. Эта работа должна быть направлена на постепенную разработку полностью цифрового, единого регистра кадастра и недвижимости. Регионы, включенные в настоящее исследование, получили разные баллы по данному параметру. Даже внутри самих регионов система ведения правоустанавливающих документов и кадастровых карт отличается. Цифровизация земельных архивов повышает качество документов и делает процедуры регистрации земли более быстрыми и эффективными.²⁴ Казахстан может рассмотреть пример Дании, которая в 2009 году начала процесс модернизации земельного регистра путем цифровизации и автоматизации регистрации недвижимого имущества. После завершения цифровизации, регистр недвижимости ввел электронную систему подачи заявок на передачу собственности. В результате, за пять лет срок передачи собственности сократился с 42 дней до 4.

Продвижение услуг по регистрации собственности, оказываемых Центрами обслуживания населения

Большинство компаний, включенных в настоящее исследование, регистрируют собственность через нотариус. Однако инициированные или запланированные реформы могут способствовать росту числа заявлений, подаваемых через Центры

обслуживания населения. Казахстан уже начал принимать меры для сокращения сроков регистрации до одного дня через Центры обслуживания населения. Кроме того, текущий пилотный проект в Восточно-Казахстанской области позволяет сотрудникам регистра недвижимости обращаться в Центры обслуживания населения и проверять подписи.²⁵ Можно также предусмотреть возможность уплаты регистрационного сбора в кассах коммерческих банков или Казпочты, находящихся в Центре обслуживания населения. В этом случае сторонам не придется ходить в регистр недвижимости для подтверждения подписей или выходить из Центра обслуживания населения для уплаты сбора. Чтобы Центры обслуживания населения стали предпочтительным вариантом для регистрации собственности и, тем самым, снижали затраты для предпринимателей, Казахстан может усовершенствовать портал egov.kz и включить некоторые свойства ЕНИС, например, возможность получать регистрационный документ в личный кабинет представителя компании или индивидуального предпринимателя. Это избавит от необходимости ходить в Центр обслуживания населения, чтобы лично забрать регистрационный документ.

Расширение географического охвата

Как показывает исследование, в менее чем 25% стран зарегистрированы и отображены на карте все земельные участки, и это влияет на незащищенность интересов сторон.²⁶ Полный географический охват достигается, когда все земельные участки, находящиеся в частной собственности, зарегистрированы и отображены на карте, и эта информация доступна сторонам для использования.²⁷ Поскольку охват кадастра в стране составляет почти 90%, Казахстану нужно сосредоточить усилия на картографировании

оставшихся земельных участков и регистрации зданий и других помещений. Казахстан может рассмотреть опыт Таиланда, который в 1984–2004 годах реализовал одну из крупнейших в мире программ по оформлению прав на землю, используя эффективные, систематические процедуры оформления прав на землю и выдав свыше 8,5 миллиона правоустанавливающих документов.

ССЫЛКИ

1. Данные Обследования предприятий, Всемирный банк, 2019. Опубликованы на: <http://www.enterprisesurveys.org/data/explore/economies/2013/kazakhstan>.
2. Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР). Стратегия по Казахстану, опубликована на: <https://www.ebrd.com/where-we-are/kazakhstan/overview.html>.
3. Демиргуч-Кант, Асли и Вожислав Максимович. 1998. «Право, финансы и рост компаний». *The Journal of Finance* 53 (6): 2107-2137.
4. Галиани, Себастьян, Эрнесто Шаргородски. 2010. «Права собственности для бедных: воздействие оформления прав на землю». *Journal of Public Economics* 94 (9-10): 700-729.
5. См. Статья 79, пункт 1, Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования регулирования предпринимательской деятельности» от 24 мая 2018 года, опубликован на: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36227306#pos=3;-254; Статья 1, пункт 27, Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» № 310-III от 26 июля 2007 года, опубликован на: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294#pos=4;-250.
6. Более подробную информацию о портале ЕНИС можно найти на веб-сайте: <http://enis.kz/>.
7. Для оплаты на портале электронного правительства нужна банковская карта. У МСП, включенных в настоящее исследование, нет корпоративных банковских карт, и они уплачивают сборы путем банковского перевода.
8. Представители государственного сектора из г. Алматы отметили, что подтверждение платежа может быть отправлено в личный кабинет нотариуса в ЕНИС, чтобы не приходилось возвращаться в офис нотариуса.
9. См. Статья 23, пункт 1, Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» № 310-III от 26 июля 2007 года, опубликован на: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294#pos=4;-250.
10. Количество заявлений по областям в августе, сентябре, октябре 2018 года можно посмотреть на: <https://gov4c.kz/ru/gosuslugi/doing-business/registraciya-sobstvennosti/>. Численность работников по областям была предоставлена представителем Государственной корпорации «Правительство для граждан» в г. Нур-Султан.
11. Сбор за нотариальные действия регулируется Статьей 536 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) № 99-IV от 10 декабря 2008 года. Опубликован на: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/K080000099>. Сбор за юридические и технические услуги регулируется Статьей 30-1 Закона Республики Казахстан «О нотариате» № 155-І от 14 июля 1997 года. Опубликован на: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1008028#pos=3;-250.
12. Месячный расчетный показатель (МРП) — значение, устанавливаемое законом для расчета социальных пособий, а также пени, налогов и других платежей. Оно определяется ежегодно в процессе формирования бюджета и основано на ожидаемом уровне инфляции на следующий год. МРП был равен 2 405 тенге (7,42 доллара США) в 2018 году и 2 525 тенге (7,79 доллара США) в 2019 году.
13. Этот сбор включает сумму за регистрацию земли в размере 1 073,70 тенге (3,31 доллара США) и сумму за регистрацию здания в размере 2 147,30 тенге (6,62 доллара США). Эти сборы регулируются Приказом Министра информации и коммуникаций Республики Казахстан № 418 от 27 сентября 2018 года. Опубликован на: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33627393#pos=0;0.
14. Всемирный банк. 2014. Ведение бизнеса: *Больше, чем эффективность*. «Регистрация собственности: оценка качества систем управления земельными ресурсами». Вашингтон, Округ Колумбия: Всемирный банк.
15. В г. Усть-Каменогорске — 207 739 правоустанавливающих документов, 198 000 было отсканировано. Данные, предоставленные государственными служащими, принявшими участие во встречах во время визита команды *Doing Business*.
16. См. информацию об охвате кадастра по регионам на: <http://aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/transfer/>.
17. Статья 460 Кодекса РК об административных правонарушениях предусматривает административное взыскание для граждан не зарегистрировавших свою землю. В городе Кызылорде с 2007 по 2010 годы проводился процесс легализации землевладения, полагаясь на информацию предоставленную землевладельцами. Расхождение в информации составило от 5 до 7% случаев. Когда Земельный кадастр выявляет расхождение, он информирует муниципалитет (акимат), который выносит вопрос на рассмотрение в суде. Данные предоставлены государственными служащими Кызылорды, опрошенными командой *Doing Business*.
18. Данные, предоставленные государственными служащими из г. Нур-Султан, принявшими участие во встречах с командой *Doing Business*.
19. См. Статья 23, пункт 3, Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» № 310-III от 26 июля 2007 года, опубликован на: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294#pos=4;-250.
20. Веб-сайт кадастровой информационной системы: <http://www.aisgzk.kz/aisgzk/ru/>.
21. Веб-сайт Государственной корпорации «Правительство для граждан»: <https://gov4c.kz/ru/>.
22. Хилхорст, Теа, и Фредерик Муньер, ред. 2015. *Как инновации в реформе управления земельными ресурсами облегчают ведение бизнеса: пример Литвы, Республики Корея, Руанды и Великобритании*. Вашингтон, Округ Колумбия: Всемирный банк.
23. Два веб-сайта для просмотра статистики недвижимого имущества в Казахстане: <https://gov4c.kz/ru/gosuslugi/doing-business/registraciya-sobstvennosti/> и <https://open-almaty.kz/ru/nao-pravitelstvo-dlya-grazhdan>.
24. Верманн, Бабетт. 2010. «Управление и землевладение в Восточной Европе и Содружестве Независимых Государств (СНГ)». Рабочий документ по землевладению 16. Рим: Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН.
25. Данные, предоставленные государственными служащими из Восточно-Казахстанской области, принявшими участие во встречах с командой *Doing Business*.
26. Дайнинггер, Клаус, Харрис Село, Энтони Бернс. 2012. *Модель оценки управления земельными ресурсами: определение и мониторинг надлежащей практики в земельном секторе*. Вашингтон, Округ Колумбия: Всемирный банк.
27. UNECE (Экономическая комиссия ООН для стран Европы). 2012. *Модель политики для устойчивых рынков недвижимости: принципы и руководящие указания по развитию сектора недвижимости в стране*. Женева: UNECE.