

ОБОБЩЕНИЕ

Комиссией Жамбылской областной нотариальной палаты по обобщению нотариальной практики в соответствии с письмом Республиканской нотариальной палаты от 29 мая 2019 года за исх. номером 1-7/652 в составе нотариусов Сейтбаевой С.К., Алтыбаевой У.С., Шеримбековой Ш., Кожевиной М.М., Иовой Ц.Э., Раимкуловой А.А., Мухамеджановой А.К., Бекбаевой Г.С, проведено обобщение объяснительных нотариусов по каждому совершенному несанкционированному запросу в ГБД через ЕНИС за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года.

В результате данного обобщения установлено, что за обобщаемый период нотариусами Жамбылского нотариального округа было удостоверено:

- 2817 сделок об отчуждении земельных участков
- 6405 сделок об отчуждении жилых домов
- 6576 сделок об отчуждении квартир
- 942 сделок об отчуждении иного недвижимого имущества
- 19 договоров ренты
- 2228 прочих договоров
- 71997 доверенностей
- 2059 завещаний

а также выданы:

- 9263 свидетельств о праве на наследство
- 2542 свидетельств о праве собственности

ИТОГО: 104848 действий

совершено нотариальных действий, связанных с оформлением прав на недвижимое имущество в количестве: **16740 действий.**

совершено нотариальных действий, которые могли быть связаны с оформлением прав на недвижимое имущество **88108** (рента, прочие договоры, доверенности, завещания, свидетельства о праве на наследство и праве собственности и иные).

Количество несанкционированных проверок, запросов (далее запросов) в период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года составило: 5833 запросов, что составляет 5,6% от вышеуказанного числа совершенных нотариальных действий.

При составлении настоящего обобщения было установлено, что из общего количества запросов:

12 % процентов составляют запросы, в которых имелись обременения в виде арестов (например: аресты ЧСИ, ТГТУ, судов, ипотечные залоги,

уведомления органов государственных доходов) или юридические притязания (аренды, уведомления об изъятии земель, ограничения отдела образования) (например: нотариус Мудуарова Г.Т. – по справкам полученным за №№10100262346662, 10100285286298, 10100246540690, 10100244490318, 10100239916895; нотариус Джунибекова Т. – по справкам №№10100261204959, 10100266999283, 10100270797783, 10100272658238, 10100284348402, нотариус Двалишвили Д.М. – по справкам №№10100268786408, 10100285329346, нотариус Жадайханова А. – по справкам №№10100276294893, 10100278464129, 10100294141448, 10100298175290, 10100299578879, 10100267156604, 10100266856127, 10100268166070, 10100269013671, 10100269544180, 10100269724112, 10100270007674, 10100270319040, 10100271242368, 10100271363465, нотариус Жарылгасова А. по справкам за №№10100248367194, 10100248802363, 10100248803617, 10100248805051, 10100248809489, 10100248812798, 10100248813800, 10100251286247, 10100274231209, 10100274457851, 10100278030005, нотариус Лагашкина Г.Н. по справкам за №№10100248438074, 10100269284189, 10100257857329, 10100269378197, 10100277236529, нотариус Байжанов Р.Б. по объектам недвижимости город Тараз трасса Тараз – Аса участок №1 ПК «Нурбаева», мкр. Алатау 22-50, 2 пер. К.Акима дом №3, мкр. Каратау 11-4, Мкр. Салтанат 26-73, мкр.Самал 52-63, и т.д.)

Необходимо отметить, что к нотариусу обращаются граждане и юридические лица после обращения в НАО «Правительство для граждан» после подачи заявки на снятие обременения в виде «залога», но ввиду того, что отметка о снятии производится в разные сроки – от одного дня до трех дней, а иногда, когда они выпадают в выходные или праздничные дни, то и то дольше, нотариусу приходится несколько раз подавать запрос на получение справки в ГБДРН (например: нотариус Саттарова М.Ж. по объекту Жамбылская область Жуалынский район с.Дуйсебайулы улица Б.Момышулы дом №60). Аналогичная ситуация происходит и при наложении арестов судебными исполнителями, которые должны снимать ограничения и аресты в электронном виде. Зачастую направляют клиентов в нотариус, убеждая их в том, что уже арест снят, а на самом деле при входе в базу ГБДРН выясняется о наличии еще не снятого ограничения или ареста, что также приводит к многочисленному обращению нотариусом в базу данных ГБДРН (например: нотариус Саттарова М.Ж. по объекту: Жамбылская область Жуалынский район с.Б.Момышулы улица Сафинова дом №10)

35 % процентов составляют запросы, по которым требовалось внесение корректировки в сведения о технических характеристиках и зарегистрированных правах и обременениях на объект недвижимости ввиду несоответствия технических и иных данных с данными, предъявленными правообладателем правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами (государственные акты на землю, технические паспорта и т.д.,

т.п.), а также ввиду неточности сведений в адресных данных и кадастровых номерах недвижимости. Например, в сельских регионах имеются факты регистрации разных объектов недвижимости по одному почтовому адресу, то есть на один и тот же адрес может быть зарегистрировано несколько объектов недвижимости, что объясняется несвоевременным обращением граждан за проведением технического обследования и инвентаризации принадлежащих им на праве собственности объектов недвижимости. (например: нотариус Жарылгасова А.Ж. по справкам за №№10100245881111, 10100245927500, 10100245994555, 10100246626844, 10100252061662, нотариус Шахбатырова С.С. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз улица Крупской №50/31, 10 мкр.д.№18 кв.№141, Айтеке би 1/36, Б.Майлина участок №15, Сыпатай батыра д. 24 А, мкр. Кольтоган улица Новая дом №8 квартира №1, мкр. Акбулак д.12 кв.36, нотариус Сейтбаева С.К. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз, улица Сыпатай батыра, дом 24 Б, квартира 1; город Тараз, микрорайон Алатау, дом 19, квартира 129; город Тараз, улица Капал, дом 297; нотариус Раимбекова К.А. по справкам на объекты недвижимости по адресам: Сарысуский район, село Саудакент, улица Кариева, дом 26 А; Сарысуский район, город Жанатас, улица К. Байсеитовой, дом 196/2; Сарысуский район, город Жанатас, ул. Т.Рыскулова, дом 16; Сарысуский район, город Жанатас, 5 микрорайон, дом 10, квартира 15; Сарысуский район, город Жанатас, 1 микрорайон, дом 24, квартира 49; нотариус Мухамеджанова А.К. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз, улица Таукехана, дом 125 К; город Тараз, 2 переулок Сауранбаева, дом 5; город Тараз, массив Арай, дом 194; город Тараз, микрорайон Алатау, дом 11; нотариус Кожевина М.М. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз, улица Д.Конаева, дом 14А; город Тараз, проспект Толе би, дом 38, квартира 24; город Тараз, улица Цветочная, дом 11; город Тараз, улица Володарского, дом 2; город Тараз, улица Громова, дом 94; город Тараз, 3 переулок С.Муканова, дом 22; город Тараз, улица Наманганская, дом 137; город Тараз, улица Е. Отеулиева, дом 14; город Тараз, улица Казыбек би, гараж 117/1, гараж 1; город Тараз, микрорайон Жайлау, дом 18, квартира 13; город Тараз, улица Байзак Батыра, дом 128; город Тараз, улица М. Тынышбаева, дом 52, квартира 3; город Тараз, 1 переулок Чкалова, 2; город Тараз, микрорайон Салтанат, дом 25, квартира 22; город Тараз, улица Дурумбетова, дом 18; нотариус Калиева З.Б. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз, микрорайон Самал, дом 50, квартира 56; город Тараз, микрорайон Астана, дом 27, квартира 23; город Тараз, ПК Педагог, улица Вишневая, дом 14; город Тараз, проспект Абая, дом 190, квартира 13; город Тараз, микрорайон Карасу, дом 24, квартира 27; город Тараз, улица Казыбек би, дом 103, квартира 70; город Тараз, микрорайон Акбулак, дом 9, квартира 35; город Тараз, улица Кошек батыра, дом 103; город Тараз, массив Мичуринец, улица Яблочная, дом 9; город Тараз, микрорайон Карасу, дом 25, квартира 98; город Тараз, улица

Койшибекова, дом 26, нотариус Байжанов Р.Б. по объектам недвижимости город Тараз 3 пер.К.Акима 7, К.Азербайбаева 83/1, мкр. Талас 9-59, пер.Некрасова д.10, массив Карасу 6-9, Кошек батыра 308 А, нотариус Лиров М.Б. по объектам недвижимости Жамбылская область Кордайский район с.Кордай улица Анырахай 61, с.Кордай улица Манаса дом №13, с.Кордай улица Толе би дом №20 А)

34 % процента составляют запросы, по которым требовалось уточнение сведений о принадлежности объекта недвижимости, адреса местонахождения при составлении проектов сделок, а именно, доверенностей на распоряжение недвижимым имуществом, завещаний, заявлений супругов и иных собственников на отчуждение и/или приобретение, залог недвижимого имущества, а также при выдаче свидетельств о праве на наследство и праве собственности и удостоверении предварительных договоров на недвижимое имущество, которые не подлежали электронной регистрации в указанный обобщаемый период, договоров аренды на срок менее 1 года (например: нотариус Лиров М.Б. на объект недвижимости, расположенный по адресу с.Кордай улица Жибек Жолы 446, нотариус Сиренко А.А. по справкам за №№10100240895111, 10100244501239, 10100246185465, 10100247959961, 1010024879646, 10100249055577, 10100250106963, 10100250109160, 10100254559038, 10100254561741, 10100256659850, 10100265948875, 1010065950166, 10100267849906, 10100272138058, 10100289516916, 10100292076855, 10100299237242, 10100299605506, 10100302216797, нотариус Таласбаева А.С. по справкам за №№10100291345420, 10100292584907, 10100281505247, 10100284449831, 1010084450260, 10100292705537, 10100294623161, 10100294624008, 10100296694971, 10100296695879, 10100299052378, 10100284463000, 10100287897184, 10100288216386, 10100288217282, 10100290424025, 10100296138421, 10100293374406, 101002885844096, 10100289798935, нотариус Комекбаева Ж.Б. по справкам за №№10100240952488, 10100250582031, нотариус Малдыбаева Г.А. по справкам за №№10100250932149, 10100255852462, нотариус Пьянкова О.Н. по справкам за №№10100250007250, 10100264063105, 10100270478532, 10100271849148, 10100272680945, 10100288079160, 10100292385658, 10100295785037, 10100295851764, нотариус Жадайханова А.К. по справкам за №№10100269542678, 10100268288763, 10100271088301, 10100269720412, 10100268701621, 10100268337580, 10100268338843, 10100299663661, 1010027300944,

6% процентов составляют запросы по обращению новых правообладателей после электронной регистрации их прав для проверки своих данных в базе ГБДРН либо по запросу судебных органов по имеющимся в их производстве судебным делам (нотариус Калиева З.Б. по справкам на объекты недвижимости по адресам: город Тараз, улица Туркестанская, дом 19, нотариус Беккулиева Л.С. на объект недвижимости, принадлежащий Конакбаеву Аскару Жолдасбековичу, нотариус

Джайдакбаева М.О. по объекту недвижимости город Тараз 8 мкр. 39-16, нотариус Жуниускадырова А.Т. на объект недвижимости, принадлежащий Далимбетовой Турсынай, нотариус Жуниускадырова А.Т. по справкам за №№10100240496313, 10100241828259, 10100244325769;

13 % процентов составляют запросы, по которым требовалось оказание юридической квалифицированной помощи в виде устных консультаций (например: нотариус Бекбаева Г.С. по справкам за №№10100240166535, 10100242557363, 10100244964264, 10100247937819, 10100253015761, 10100255664019, нотариус Комекбаева Ж.Б. по справкам за №№10100239828916, 10100240952488, 10100249484062, 10100251998487, 10100258416469, нотариус Байдаулетов М.А. по справкам за №№10100302671409, нотариус Азимова З.Р. по справкам за №№10100205712979, 10100205712979, 10100264935225, нотариус Ахметова Л.А. по справкам за №№10100267685440, нотариус Кубеева Ж.Б. по справкам за №№10100258502055, 10100272391131, 10100291314409, 10100275763952, нотариус Двалишвили Д.М. по справкам за №№10100290892412, 10100296704555, нотариус Лагашкина Г.Н. по справкам за №№10100240741928, 10100241581394, 10100241648184, 10100241924254, 10100242063619, 10100245332331, 10100247547645, 10100249635127,

В соответствии с пунктом 34,48 Правил совершения нотариальных действий нотариусами при удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества нотариус сверяет сведения о правообладателе и идентификационные характеристики объекта недвижимости, указанные в правоустанавливающем документе, с документами удостоверяющими личность правообладателя физических лиц или справой о регистрации юридического лица.

Получение запросов из ГБД РН нотариусами Жамбылской области производится в связи с подготовкой документов для совершения сделок с недвижимым имуществом, но не оформленных ввиду наличия расхождений/несоответствия в правоустанавливающих и технических документах со сведениями из ГБД РН, отказа покупателя от оформления сделки, а также невозможности совершения сделки ввиду наличия обременений или необходимости оформления наследства, полученных по обращению самого собственника для проверки правильности сведений, содержащихся в ГБД РН для оформления сделок с недвижимостью в будущем, а также при удостоверении доверенностей, свидетельствовании подлинности подписи на заявлениях, для правильного указания почтового адреса, кадастрового номера, РКА и др., для удостоверения предварительных договоров, выдаче дубликатов.

Зачастую после проверки сведений справки Ф-2, нотариус направляет собственника в регистрирующий орган для её корректировки, после чего стороны к нотариусу повторно не обращаются, зачастую оформляют и регистрируют сделки через ЦОНЫ в простой письменной форме.

На основании вышеизложенного комиссия по обобщению нотариальной практики при нотариальной палате Жамбылской области приходит к выводу о том, что все запросы в ГБД РН направленные нотариусами Жамбылской области обоснованы и не противоречат нормам Закона РК «О нотариате», Правил совершения нотариальных действий, Закону РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Пунктом 3 ст.17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» предусмотрена возможность предоставления «информации по конкретному объекту недвижимого имущества и обобщенные данные о правах физического или юридического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, заверенные регистрирующим органом, выдаются по запросам правообладателя (уполномоченного представителя) и мотивированным запросам ... нотариусов... Данной нормой предусмотрена возможность получения информации нотариусами.

Настоящим, комиссия по обобщению нотариальной практики при нотариальной палате Жамбылской области вносит следующее предложение:

- инициировать внесение изменения и дополнения в нормы Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество о возможности получения информации нотариусами по электронному запросу, а также в статью 9 Закона Республики Казахстан «О персональных данных и их защите» с целью включения нотариусов в список лиц, имеющих право сбора персональных данных;

- инициировать внесение изменений и дополнений в Закон РК «О нотариате» и в Правила совершения нотариальных действий, предусматривающих право нотариуса - получения сведений из ГБДРН при удостоверении сделок (доверенностей, завещаний, согласий, краткосрочных аренд и др.)

- предусмотреть в Законе РК «О нотариате» и в соответствующих подзаконных актах оказание платной консультации для предоставления гражданам и юридическим лицам квалифицированной юридической помощи с фиксацией этих консультаций в специальном электронном реестре, что исключило бы или уменьшило бы обращений граждан по поводу несанкционированного входа в систему

- уполномочить нотариуса на принятие заявления от лица, обратившегося за совершением нотариального действия или за оказанием квалифицированной юридической помощи в виде консультаций, о получении сведений в базе данных ГБД РН, подписанных ЭЦП нотариуса, необходимых для совершения нотариального действия, которые в дальнейшем должны быть зарегистрированы в журнале входящей корреспонденции или предусмотреть в ЕНИС электронный журнал учета запросов.