



**Всем нотариусам Жамбылского
нотариального округа**

Уважаемые коллеги!

В Ваш адрес Жамбылской областной нотариальной палатой направляется копия письма Республиканской нотариальной палаты от 19 февраля 2024 года № 1-7/263 по поручению Департамента регистрационной службы и организации юридических услуг Министерства юстиции Республики Казахстан касательно сделок, связанных с недобросовестными застройщиками.

Доводим до Вашего сведения о недопущении нарушений норм Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» при совершении нотариальных действий по договорам о долевом участии, а также договорам о переуступке прав требований по ним.

Нотариусам необходимо перед оформлением договоров о долевом участии и цессии разъяснять вышеуказанные нормы закона услугополучателям и просматривать интернет-ресурс Единого оператора для получения информации о проблемных объектах жилищного строительства.

Приложение: на 4 стр.

**Председатель Жамбылской
областной нотариальной
палаты**

Сыргабаева Л.К.

Ж.Альжанова



Қазақстан Республикасы
010000, Астана қаласы, Сарайшық көшесі, 38 үй, 5 кеңсе
тел.: 8 (7172) 50-88-26
e-mail: rnp_rnp@mail.ru

19.02.2024
№ 1-7/263

**Территориальным нотариальным
палатам**

В адрес Республиканской нотариальной палаты поступило поручение Департамента регистрационной службы и организации юридических услуг Министерства юстиции касательно сделок, связанных с недобросовестными застройщиками.

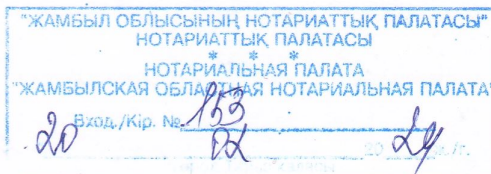
Просим довести до сведения нотариусов о недопущении нарушения норм Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» при совершении нотариальных действий по договорам о долевом участии, а также договорам о переуступке прав требований по ним.

А также, просим проработать взаимодействие с МИО о получении информации нотариусами по застройщикам, получившими разрешения на привлечение денег дольщиков, а также о необходимости нотариусами, перед оформлением договоров о долевом участии и цессии, разъяснения вышеуказанных норм закона услугополучателям и просматривать интернет-ресурс Единого оператора для получения информации о проблемных объектах жилищного строительства.

Приложение: 1 файл

Председатель

А. Жанабилова



«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІ»
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»

010000, Астана қаласы, «Министрліктер үйі», Мәңгілік Ел даңғылы, 8,
тел: +7 (7172) 74-07-97, +7 (7172) 74-09-94; e-mail: kanc@adilet.gov.kz

010000, город Астана, «Дом министерства», проспект Мәңгілік Ел, 8,
тел: +7 (7172) 74-07-97, +7 (7172) 74-09-94; e-mail: kanc@adilet.gov.kz

№ _____

Республикалық
нотариаттық палата

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі және заң қызметін ұйымдастыру департаменті (бұдан әрі - Департамент) Қазақстан Республикасы Президенті Әкімшілігінің азаматты М.Т. Аяганованың қабылдау қортындысы бойынша тапсырмасын қосымшаға сәйкес қарауыңызды сұраймыз.

Қабылданған шаралар туралы Департаментке хабарлауды сұраймыз.

Қосымша: электрондық түрде.

Департамент директоры

В. Калимова

✉ А.Шалаева
☎ 74-07-83
a.shalaeva@adilet.gov.kz

DOC ID KZOC15K20240000842950C14BB



19 января 2024 года Администрацией Президента Республики Казахстан с участием директора Департамента регистрационной службы и организации юридических услуг Министерства юстиции Республики Казахстан (далее – *Департамент*), проведен личный прием Аягановой М.Т.

Аяганова М.Т. приводит доводы о том, что нотариусы оформляют договора цессии проблемных ЖК, находящиеся в списках, выставленные акиматом, по которым застройщики не имеют права привлекать деньги пайщиков, дольщиков.

Установлено, что указанный вопрос заявителя был предметом рассмотрения в суде.

Так, решением Межрайонного суда по гражданским делам города Астаны от 25.09.2023 года в удовлетворении искового заявления Аягановой М.Т. к Брехову А.С. о признании договора цессии от 18.01.2023 года недействительным, удостоверенное нотариусом Мендекеновой А.К., отказано в полном объеме.

Судом при рассмотрении указанных исковых требований каких-либо нарушений действующего законодательства со стороны частного нотариуса Мендекеновой А.К. не установлено.

Согласно представленной Нотариальной палатой г. Астана справки запрет на совершение всех нотариальных действий в отношении ЖК «Атамари» наложен 14.12.2023 года.

Таким образом, на момент совершения нотариусом вышеуказанной сделки каких-либо запретов на оформление сделок, касательно указанного ЖК не имелось.

Вместе с тем, Закон «О долевом участии в жилищном строительстве» (далее – *Закон*) регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов за счет привлечения денег физических и (или) юридических лиц, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Статьей 7 Закона предусмотрено, что долевое участие в жилищном строительстве организуется одним из следующих способов:

1) получение гарантии Единого оператора (*Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор) – ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли (согласно пп. 17-1) ст. 1 Закона*);

2) участие в проекте банка второго уровня;

3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства многоквартирных жилых домов в нарушение требований, установленных настоящим Законом. Сделка по привлечению денег физических и юридических лиц для строительства, совершенная в нарушение требований настоящего Закона, признается недействительной.



В соответствии со статьей 6 Закона местные исполнительные органы (далее - МИО) в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

- выдают разрешения на привлечение денег дольщиков;
- ведут учет выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;
- ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляют в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков;
- осуществляют взаимодействие с участниками долевого участия в жилищном строительстве;
- ведут учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним и т.д.

В соответствии с п. 4 ст. 37 Закона при положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Единый оператор уведомляет о наступлении гарантийного случая (*гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные настоящим Законом, с наступлением которых у Единого оператора возникают обязательство по завершению строительства многоквартирного жилого дома и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве (пп. 2) ст. 1 Закона*). Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации.

Отмечаем, что согласно п. 2 ст. 3 Закона «О нотариате» в осуществлении нотариальной деятельности нотариусы и другие уполномоченные на совершение нотариальных действий лица независимы и подчиняются только закону. При этом они руководствуются настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами, а также международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан, регулирующими такую деятельность.

По итогам приема Администрацией Президента Республики Казахстан Аягановой М.Т. с учетом возникшей ситуации по оформлению нотариусами договора цессии проблемных жилых комплексов («Оазис», «Атамари», «Sirocco»), поручено проработать вопрос отказа нотариусами в регистрации сделок связанные с недобросовестными застройщиками.

На основании вышеизложенного, просим довести до сведения нотариусов о недопущении нарушения норм Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» при совершении нотариальных действий по договорам о долевом участии, а также договорам о переуступке прав требований по ним.

Кроме того, просим проработать взаимодействие с МИО о получении информации нотариусами по застройщикам, получившими разрешения на привлечение денег дольщиков, а также о необходимости нотариусами, перед оформлением договоров о долевом участии и цессии, разъяснения вышеуказанных норм закона услугополучателям и просматривать интернет-ресурс Единого оператора для получения информации о проблемных объектах жилищного строительства.

DOC ID KZOC15K20240000842950C14BB



Квитанция о подписании

Основная информация

DOC ID	KZOC15K20240000842950C14BB
Тип документа	Входящее письмо
Тема	в РНП по итогам приема АП РК гр Аягановой
Статус	Поступивший
Рег. Номер:	
Рег. Дата:	
Дополнительные данные	Исх. дата: 13.02.2024 Исх. номер: 9-1-9-/1231-И
Количество страниц	3
Подписи	2

Информация об отправителе

Отправитель	Министерство юстиции Республики Казахстан
-------------	---

Информация о получателях

Получатель 1	Республиканская нотариальная палата, 000340002978, Казахстан
--------------	--

Информация о подписантах

Подписал(а)	КАЛИМОВА ВЕНЕРА (КАЛИМОВА ВЕНЕРА)
Компания	Министерство юстиции Республики Казахстан
Тип ЭЦП	Удостоверяющий центр государственных органов Республики Казахстан
Подпись	MIIROQYJ...6m6FMghsn
Дата подписания	13.02.2024 05:16

Подписал(а)	МАДРЕЙМОВА МАХПАЛ (МАДРЕЙМОВА МАХПАЛ)
Компания	Министерство юстиции Республики Казахстан
Тип ЭЦП	Удостоверяющий центр государственных органов Республики Казахстан
Подпись	MIIRhwYJ...St8zwYIKH
Дата подписания	13.02.2024 05:17

DOC ID KZOC15K20240000842950C14BB

