



**Всем нотариусам Жамбылского
нотариального округа**

Уважаемые коллеги!

В адрес Жамбылской областной нотариальной палаты из Республиканской нотариальной палаты поступило письмо от 29 августа 2023 года № 1-7/1993 с ответом Министерства юстиции Республики Казахстан относительно возможности удостоверения нотариусами сделок с земельными участками при наличии обременений в виде предписаний.

Копии направляются Вам для сведения.

Приложение: по тексту.

**Председатель Жамбылской
областной нотариальной
палаты**

Сыргабаева Л.К.

Ж.Альжанова
543555

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
НОТАРИАТТЫҚ
ПАЛАТА

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ
ПАЛАТА

2023 ж. _____ « _____ »
№ _____

« 29 » августа 2023 г.
№ 1-7/1993

Председателям
территориальных нотариальных
палат

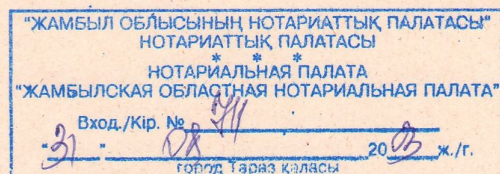
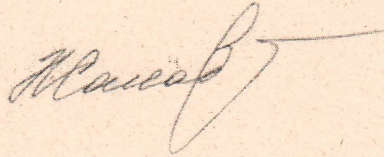
Настоящим направляем Вам ответ Министерства юстиции Республики Казахстан, относительно возможности удостоверения нотариусами сделок с земельными участками, при наличии *обременений в виде предписаний* и просим довести до сведения нотариусов.

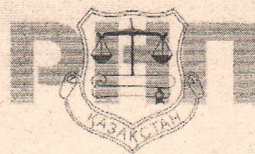
Приложение: письмо Министерства юстиции РК

Председатель

А. Жанабилова

e-mail: rnp_rnp@mail.ru
Тел.: 8 (7172) 50-88-26





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

08.08.2023 год № 1-6/1882

**Министерство юстиции
Республики Казахстан**

В соответствии со статьей 52 Закона Республики Казахстан «О нотариате» нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством установлено обязательное нотариальное удостоверение, а также по желанию сторон нотариус может удостоверить и другие сделки.

Договоры об отчуждении и залоге имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены при условии предъявления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество.

Согласно пункту 34 Правил совершения нотариальных действий нотариусами, утвержденных приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 31 января 2012 года № 31 (далее - Правила) при удостоверении сделок с недвижимым имуществом, подлежащих государственной регистрации, нотариус получает сведения о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках через ЕНИС из государственной базы данных «Регистр недвижимости». При этом, удостоверение сделок с недвижимым имуществом, подлежащих государственной регистрации, *допускается при отсутствии обременений*, за исключением случаев, установленных пунктами 52, 54, 140 и 160 Правил.

Пункт 52 Правил предусматривает основания отчуждения недвижимого имущества, обремененного правом пользования на срок свыше года.

Пункт 54 Правил предусматривает условия отчуждения недвижимого имущества, обремененного залогом (ипотекой).

Пункты 140 и 160 регламентируют соответственно порядок выдачи свидетельств о праве на наследство и праве собственности при наличии обременения отчуждения имущества.

Указанные пункты не предусматривают возможность удостоверения нотариусами сделок по распоряжению земельными участками, предназначенными для строительства в случае, если на них зарегистрировано обременение в виде предписания.

В соответствии с пунктом 2 статьи 92 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее- ЗК) в случае если земельный участок, предназначенный для

строительства, не используется по назначению в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении (если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией), то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию в порядке, предусмотренном статьей 94 ЗК.

Согласно пункту 2 статьи 94 ЗК срок для принятия мер по использованию земельного участка по назначению устанавливается один год. Предписание об устранении нарушений требований земельного законодательства Республики Казахстан как обременение права на земельный участок подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

При этом, обременение права на земельный участок, указанное в части пятой пункта 2, не ограничивает права собственника земельного участка или землепользователя на отчуждение земельного участка или права землепользования и переходит к новому правообладателю в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Указанное также подтверждается подпунктом 4-1) пункта 1-1 статьи 31 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». Так, в частности, закрепляется, что отказ в государственной регистрации не применяется в случае перехода права на земельный участок, на которое зарегистрировано обременение в виде предписания о необходимости принятия мер по использованию земельного участка по назначению и по устранению нарушения законодательства Республики Казахстан.

Так же согласно пункту 3 статьи 53 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» государственная регистрация юридических притязаний является учетной и не влечет приостановления государственной регистрации или установления обременения прав на недвижимое имущество.

В силу статьи 29 Закона Республики Казахстан «О нотариате» в полномочия РНП не входят контроль за нотариальной деятельностью и дача разъяснения законодательства.

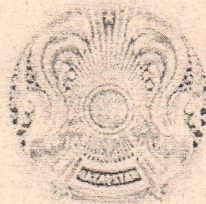
Официальное разъяснение нормативных правовых актов – приказов министерств согласно пункту 3 статьи 60 Закона Республики Казахстан «О правовых актах» дают уполномоченные органы или должностные лица, их принявшие (издавшие).

В связи с чем, просим высказать свою позицию относительно возможности удостоверения нотариусами сделок с земельными участками, при наличии обременений в виде предписаний.

Председатель

А. Жанабилова

E-mail: rnp_rnp@mail.ru
Тел.: 8 (7172) 50-88-26



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

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

№

16/2706
08

Председателю
Республиканской
нотариальной палаты
Жанабиловой А.

Е-өтініші

Департамент регистрационной службы и организации юридических услуг Министерства юстиции РК (далее - Департамент), рассмотрев Ваше письмо, сообщает следующее.

В соответствии с п.1 ст. 1 Закона «О нотариате» (далее - Закон) нотариат в Республике Казахстан - это правовой институт по оказанию квалифицированной юридической помощи, обеспечивающий защиту прав и законных интересов физических, юридических лиц путем совершения нотариальных действий.

В соответствии со ст. 39 Закона порядок совершения нотариальных действий устанавливается Законом, другими законодательными актами и Правилами совершения нотариальных действий нотариусами, утвержденных Приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 31 января 2012 года № 31.

В силу п.2 ст. 94 Земельного кодекса (далее - Кодекс) обременение права на земельный участок, указанное в части пятой настоящего пункта (Предписание об устранении нарушений требований земельного законодательства Республики Казахстан как обременение права на земельный участок подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество») не ограничивает права собственника земельного участка или землепользователя на отчуждение земельного участка или права землепользования и переходит к новому правообладателю в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Кроме того, пп.4-1) п.1-1 ст.31 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее - Закон о регистрации недвижимости) предусмотрена возможность государственной регистрации, в случае перехода права на земельный участок, на которое зарегистрировано обременение в виде предписания о необходимости принятия мер по использованию земельного участка по назначению и по устранению нарушения законодательства Республики Казахстан.

С учетом вышеизложенного, полагаем, что нотариус может удостоверить сделки с земельными участками, при наличии обременений в виде предписаний, руководствуясь вышеуказанными нормами Земельного кодекса и Закона о регистрации недвижимости.

Настоящий ответ в соответствии со статьей 60 Закона «О правовых актах» не является актом официального разъяснения нормативного правового акта, не имеет обязательной юридической силы и носит рекомендательный характер.

В случае несогласия с данным ответом, Вы вправе обжаловать его в предусмотренном действующим законодательством порядке.

**Директор Департамента
регистрационной службы и
организации юридических услуг
Министерства юстиции
Республики Казахстан**

В. Калимова

*✉ А. Шалаева
☎ 55-88-49
a.shalaeva@adilet.gov.kz*