



**О реализации пилотного проекта по оказанию государственной услуги "
Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество"
посредством реинжиниринга предоставления акционерным обществом "Казахстанская
Жилищная Компания" жилья в аренду с выкупом**

Совместный приказ Министра цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан от 19 апреля 2025 года № 166/НҚ и Министра юстиции Республики Казахстан от 30 апреля 2025 года № 236

В соответствии со статьей 22 Закона Республики Казахстан "О государственных услугах", ПРИКАЗЫВАЕМ:

1. Реализовать пилотный проект по оказанию государственной услуги "Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество" посредством реинжиниринга предоставления акционерным обществом "Казахстанская Жилищная Компания" жилья в аренду с выкупом (далее – пилотный проект).

2. Утвердить Алгоритм государственной регистрации прав (обременений) на недвижимое имущество посредством реинжиниринга предоставления акционерным обществом "Казахстанская Жилищная Компания" жилья в аренду с выкупом, согласно приложению к настоящему приказу.

3. Организациям, участвующим в пилотном проекте, предоставляющим информационные системы для предоставления государственных услуг:

обеспечить подключение к государственному сервису контроля доступа к персональным данным (далее – сервис КДП) посредством подачи заявки в "Smart Bridge";

2) при оказании услуг в рамках пилотного проекта обеспечить получение согласия субъекта персональных данных или его законного представителя посредством сервиса КДП в соответствии с законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите, о государственной регистрации прав (обременений) на недвижимое имущество.

4. Организациям, согласно подпунктам 4) и 6) пункта 2 статьи 49, подпунктам 2), 3), 4) пункту 2-1 статьи 38, пункту 3-2 статьи 54 Закона Республики Казахстан "Об информатизации", пунктов 4 и 8 Правил интеграции объектов информатизации "электронного правительства", утвержденных приказом исполняющего обязанности Министра информации и коммуникаций Республики Казахстан от 29 марта 2018 года № 123 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16777), обеспечить интеграцию при наличии:

протоколов с положительными результатами испытаний на соответствие требованиям информационной безопасности;

договора совместных работ по информационной безопасности государственных и негосударственных информационных систем;

собственного оперативного центра информационной безопасности (далее-Центр) и обеспечения его функционирования или приобретения услуги оперативного центра информационной безопасности у третьих лиц в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, а также обеспечения взаимодействия Центра с Национальным координационным центром информационной безопасности;

принятия мер по соответствию единым требованиям в области информационно-коммуникационных технологий и обеспечения информационной безопасности.

5. Некоммерческому акционерному обществу "Государственная корпорация " Правительство для граждан" при реализации пилотного проекта обеспечить информационную безопасность и защиту персональных данных, согласно требованиям Закона Республики Казахстан "Об информатизации", Закона Республики Казахстан "О персональных данных и их защите", постановления Правительства Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 832 "Об утверждении Единых требований в области информационно-коммуникационных технологий и обеспечения информационной безопасности".

6. Комитету государственных услуг Министерства цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

размещение настоящего совместного приказа на интернет-ресурсе Министерства цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан после его официального опубликования;

направление копии настоящего совместного приказа в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" в течение пяти рабочих дней со дня подписания совместного приказа для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан.

7. Контроль за исполнением настоящего совместного приказа возложить на курирующих вице-министров цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности, и юстиции Республики Казахстан.

8. Настоящий совместный приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования и действует в течении двенадцати месяцев.

Алгоритм государственной регистрации прав (обременений) на недвижимое имущество посредством реинжиниринга предоставления акционерным обществом "Казахстанская Жилищная Компания" жилья в аренду с выкупом

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Алгоритм определяет получение государственных услуг в рамках государственной программы жилищного строительства по предоставлению жилья в аренду с выкупом и государственной регистрации аренды с применением блокчейн (далее – Алгоритм) при взаимодействии информационных систем организаций с информационной системой "Единый государственный кадастр недвижимости".

2. В Алгоритме используются следующие основные понятия и сокращения:

1) Государственная корпорация "Правительство для граждан" (далее – Госкорпорация) – юридическое лицо, созданное по решению Правительства Республики Казахстан для оказания государственных услуг в соответствии с законодательством Республики Казахстан, организации работы по приему заявлений на оказание государственных услуг и выдаче их результатов услугополучателю по принципу "одного окна", обеспечения оказания государственных услуг в электронной форме;

2) информационная система (далее – ИС) – организационно-упорядоченная совокупность информационно-коммуникационных технологий, обслуживающего персонала и технической документации, реализующих определенные технологические действия посредством информационного взаимодействия и предназначенных для решения конкретных функциональных задач;

3) видеоконференцсвязь – услуга связи с использованием информационно-коммуникационных технологий для интерактивного взаимодействия нескольких удаленных абонентов в режиме реального времени с возможностью обмена аудио- и видеoinформацией;

4) бизнес-идентификационный номер (далее – БИН) – уникальный номер, формируемый для юридического лица (филиала и представительства) и индивидуального предпринимателя, осуществляющего деятельность в виде совместного предпринимательства;

5) блокчейн – информационно-коммуникационная технология, обеспечивающая неизменность информации в распределенной платформе данных на базе цепочки

взаимосвязанных блоков данных, заданных алгоритмов подтверждения целостности и средств шифрования;

6) государственный сервис контроля доступа к персональным данным (далее – сервис КДП) – услуга, обеспечивающая информационное взаимодействие собственников и (или) операторов, третьих лиц с субъектом персональных данных и уполномоченным органом при доступе к персональным данным, содержащимся в объектах информатизации государственных органов и (или) государственных юридических лиц, включая получение от субъекта персональных данных согласия на сбор, обработку персональных данных или их передачу третьим лицам;

7) индивидуальный идентификационный номер (далее – ИИН) – уникальный номер, формируемый для физического лица;

8) информационная система "Единый государственный кадастр недвижимости" (далее – ИС ЕГКН) – информационная система, содержащая сведения земельного и правового кадастров, порядок ведения которых определяется Земельным кодексом и Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество";

9) гарант – физическое лицо от 21 года, гражданин Республики Казахстан/иностранец, имеющий вид на жительство Республики Казахстан, на момент исполнения обязательств по договору аренды, возраст которого не должен превышать возраста выхода на пенсию, индивидуальный предприниматель, осуществляющий деятельность без образования юридического лица, или государственное/негосударственное юридическое лицо (работодатель), принимающие совместно с услугополучателем обязательства по исполнению договора аренды;

10) акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания" (далее – КЖК) – единый оператор жилищного строительства Республики Казахстан;

11) аренда с выкупом – аренда с переходом права собственности на арендное жилье к услугополучателю по истечении срока аренды либо в результате досрочного выкупа в соответствии с договором аренды;

12) информационная система "Жилищный портал" (<https://homeportal.kz>) (далее – Портал) – информационная система КЖК, посредством которой услугополучатель в онлайн-режиме подает заявку на получение жилья в аренду с выкупом и заключение договора в электронном формате, не имеющая интеграцию с информационной системой организации и информационной системой "Единый государственный кадастр недвижимости";

13) электронная цифровая подпись (далее – ЭЦП) – набор электронных цифровых символов, созданный средствами электронной цифровой подписи и подтверждающий достоверность электронного документа, его принадлежность и неизменность содержания.

3. На Портале для реализации процесса КЖК необходимо наличие функционала, предназначенного для создания электронного договора аренды жилья с выкупом, договора передачи недвижимости в собственность, подписания его посредством ЭЦП услугополучателем, гарантами (при наличии) и уполномоченным лицом КЖК.

4. Организации, являющиеся владельцами (собственник) информационной системы (далее – платформа), обеспечивают предоставление централизованного доступа пользователям, для подачи заявки в целях предоставления жилья в аренду с выкупом и государственной регистрации аренды с применением блокчейн при взаимодействии с информационной системой "Единый государственный кадастр недвижимости".

Глава 2. Предоставление арендного жилья с выкупом через Портал акционерного общества "Казахстанская Жилищная Компания"

5. Арендное жилье с выкупом предоставляется на основании соглашений о сотрудничестве/меморандумов, заключенных между КЖК и местными исполнительными органами, государственными и негосударственными юридическими лицами, следующим категориям физических лиц, нуждающимся в жилье (далее – услугополучатель):

граждане, относящиеся к социально уязвимым слоям населения в соответствии со статьей 68 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях";

работники бюджетных организаций, осуществляющие трудовую деятельность в государственных учреждениях и казенных предприятиях в соответствии со статьей 2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях";

работники градообразующего юридического лица, включенного в Перечень градообразующих лиц, в соответствии с Правилами отнесения юридических лиц к градообразующим и ведения их перечня, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 3 марта 2015 года № 185 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10669).

6. КЖК загружает в Портал список услугополучателей в течение двух рабочих дней со дня предоставления данного списка местным исполнительным органом.

7. Портал формирует учетные записи согласно утвержденному списку и оповещает услугополучателей посредством СМС-уведомлений о необходимости подачи заявления и документов в течение 15 календарных дней со дня направления Порталом уведомления.

8. Услугополучатель на Портале формирует электронное заявление.

9. Формирует заявку на получение согласия на сбор, обработку персональных данных, посредством сервиса КДП, с подтверждением о прочтении формы согласия, указанного в приложении настоящего Алгоритма.

10. Заполнение заявления осуществляется с прикреплением следующих копий документов:

справки с места работы с указанием должности, стажа работы услугополучателя;

справки о заработной плате с места работы услугополучателя за последние 6 и более месяцев;

свидетельства о заключении брака, расторжении брака, смерти супруга/супруги (при наличии супруги/супруга);

нотариального заявления об отсутствии брачно-семейных отношений;

свидетельства о рождении детей (при наличии детей) услугополучателя;

справки об отсутствии недвижимости услугополучателя и членов его семьи (при наличии супруги/супруга и детей) по Республике Казахстан, за последние 5 лет;

11. В случае недостаточности платежеспособности услугополучатель привлекает гаранта (-ов).

12. Гарант выполняет требования, предусмотренные услугополучателю пунктами 8-10 настоящего Алгоритма с подписанием заявки с ЭЦП.

13. Срок оказания услуги – в течение 15 календарных дней с момента поступления электронного заявления на рассмотрение в КЖК.

14. Портал проверяет ЭЦП на принадлежность услугополучателю и гарантов (при наличии) и их платежеспособность.

15. КЖК в ходе рассмотрения заявки на Портале осуществляет:

1) проверку гражданской состоятельности услугополучателя/гарантов (при наличии), кредитной истории, достоверности данных, указанных услугополучателем в анкете-заявлении, факта привлечения услугополучателя в судебные разбирательства;

2) оценку финансовой устойчивости (платежеспособности), состоятельности и добросовестности услугополучателя/гарантов (при наличии), чтобы максимально снизить риски невозврата заемных средств, то есть его способности своевременно оплачивать арендные платежи на основе анализа его доходов и расходов, анализ кредитной истории услугополучателя, определяющий его возможность выполнять принимаемые финансовые обязательства;

3) проверку услугополучателя на соответствие нормам, установленным статьей 40 Закона Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан" и/или аффилированного лица. Проверка осуществляется КЖК путем проверки наличия/отсутствия услугополучателя в списке аффилированных лиц КЖК. Сведения об аффилированных лицах КЖК формируются, утверждаются и размещаются в соответствии с Правилами раскрытия эмитентом информации, Требованиями к содержанию информации, подлежащей раскрытию эмитентом, а также сроков раскрытия эмитентом информации на интернет-ресурсе депозитария

финансовой отчетности, утвержденными Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 27 августа 2018 года № 189 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 17579);

4) проверку на предмет включения услугополучателя в перечень лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма.

16. В случае несоответствия требованиям настоящего Алгоритма, КЖК направляет мотивированный отказ, подписанный ЭЦП руководителя КЖК, в личный кабинет услугополучателя на Портале, в форме электронного документа.

17. При соответствии требованиям настоящего Алгоритма, услугополучатель через личный кабинет на Портале получает предварительные графики по платежам и налогам для ознакомления, и подписывает договор аренды жилья с выкупом с помощью ЭЦП. При наличии гаранта договор аренды жилья с выкупом также направляется в личный кабинет гаранта на Портале для подписания с ЭЦП.

18. После подписания договора услугополучателем, гарантами (при наличии), договор подписывается КЖК с ЭЦП. Легитимность подписанного договора аренды жилья с выкупом можно проверить посредством сервиса <https://ezsigner.kz/>.

Глава 3. Проведение государственной регистрации прав (обременений) на недвижимое имущество

19. КЖК посредством платформы формирует в ИС ЕГКН электронное заявление на получение государственной услуги "Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество" (далее – государственная услуга) с приложением электронной копии договора аренды жилья с выкупом, подписанный ЭЦП руководителя КЖК и направляет услугополучателю в личный кабинет на платформе.

20. Услугополучатель подписывает электронное заявление на получение государственной услуги посредством ЭЦП на платформе с согласием сбора, обработки его персональных данных, полученного посредством сервиса КДП, по форме согласно приложению к настоящему Алгоритму.

21. Участники сделки (представитель КЖК, услугополучатель, супруг (га)) в назначенное время подключаются к функционалу видеоконференцсвязи, встроенного в интерфейс платформы организации, через который Госкорпорацией оказываются государственные услуги участникам сделки (представитель КЖК, услугополучатель, супруг(а)), для проверки подлинности подписи лиц, совершивших сделку, их дееспособности (правоспособности), а также соответствие их воли волеизъявлению) с участием сотрудника Госкорпорации в качестве регистрирующего органа.

22. После проведения услугополучателем оплаты за государственную регистрацию права на недвижимое имущество на платформе осуществляется направление в ИС ЕГКН электронного заявления на получение государственной услуги с прикреплением электронной копии договора аренды жилья с выкупом и документа об оплате за

государственную регистрацию права на недвижимое имущество, с подтверждением его путем удостоверения ЭЦП услугополучателя и уполномоченного лица КЖК.

23. При поступлении в ИС ЕГКН электронного заявления, сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется проверка на наличие выполнения условий по виду регистрационного действия (проверки на наличие оплаты за государственную регистрацию права на недвижимое имущество, при наличии брачно-семейных отношений требуется обязательное участие обоих супругов, проверка ЭЦП, ИИН/БИН участников, отсутствие обременений, которые исключают государственную регистрацию, отсутствие участников сделки в перечне лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма). Проверка подлинности подписи участников сделки, их дееспособности (правоспособности), а также соответствие их воли волеизъявлению проводится посредством видеоконференцсвязи.

24. Проверка осуществляется по сервисам государственных баз данных "Физические лица" (далее – ГБД ФЛ), "Юридические лица" (далее – ГБД ЮЛ), информационной системы "Записи актов гражданского состояния" (далее – ИС ЗАГС) и ИС ЕГКН, в частности:

- 1) ГБД ФЛ: сервис по передаче актуальных сведений о физическом лице;
- 2) ГБД ЮЛ: сервис по передаче сведений по юридическим лицам;
- 3) ИС ЗАГС: сервис по передаче сведений об актовых записях о заключении/расторжении брака;
- 4) ИС ЕГКН: сервис по передаче сведений о наличии/отсутствии недвижимости; сервис по передаче сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках.

25. При успешном выполнении всех условий, предусмотренных пунктами 23 и 24, сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется регистрация обременения в виде аренды путем внесения записи в регистрационный лист о произведенной регистрации.

26. При наличии оснований, предусмотренных статьей 27 Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется приостановление государственной регистрации.

27. При наличии оснований, предусмотренных статьей 31 Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется отказ в государственной регистрации.

28. Уведомление о государственной регистрации, либо о приостановлении или об отказе в регистрации направляется из ИС ЕГКН в личный кабинет услугополучателя на платформе и веб-портале электронного правительства <https://egov.kz>.

29. При государственной регистрации прекращения обременения в виде аренды и возникновения права собственности на недвижимое имущество КЖК посредством платформы инициирует в ИС ЕГКН два электронных заявления с приложением электронных копий документов, удостоверенных ЭЦП услугополучателя с согласием сбора, обработки его персональных данных, полученного посредством сервиса КДП, по форме согласно приложению к настоящему Алгоритму и уполномоченного представителя КЖК на получение следующих услуг:

государственная регистрация прекращения обременения в виде аренды на основании письма КЖК о снятии обременения права (аренда) в связи с внесением арендатором всей обусловленной договором аренды жилья выкупной цены (далее – письмо). Письмо подписывается ЭЦП КЖК. Легитимность письма можно проверить посредством сервиса <https://ezsigner.kz/>;

государственная регистрация возникновения права собственности на недвижимое имущество на основании договора передачи недвижимости в собственность.

30. Участники сделки (представитель КЖК, услугополучатель, супруг(а)) в назначенное время подключаются к видеоконференцсвязи с участием сотрудника Госкорпорации в качестве регистрирующего органа.

31. На основании заполненных данных на платформе осуществляется регистрация электронных заявлений, прикрепление правоустанавливающего документа и документа об оплате за государственную регистрацию права на недвижимое имущество, которые подтверждаются подписанием электронных заявлений (от КЖК на регистрацию прекращения обременения в виде аренды и от услугополучателя на регистрацию возникновения права собственности на недвижимое имущество) ЭЦП услугополучателя и уполномоченного лица КЖК.

32. При поступлении в ИС ЕГКН электронных заявлений, сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется проверка на наличие выполнения условий по виду регистрационного действия (проверки на наличие оплаты за государственную регистрацию права на недвижимое имущество, при наличии брачно-семейных отношений требуется обязательное участие обоих супругов, проверка ЭЦП, ИИН/БИН участников, отсутствие обременений, которые исключают государственную регистрацию, отсутствие участников сделки в перечне лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма). Проверка подлинности подписи участников сделки, их дееспособности (правоспособности), а также соответствие их воли волеизъявлению проводится посредством видеоконференцсвязи.

33. Проверка осуществляется по сервисам ГБД ФЛ, ГБД ЮЛ, ИС ЗАГС, ЕГКН, в частности:

- 1) ГБД ФЛ: сервис по передаче актуальных сведений о физическом лице;
- 2) ГБД ЮЛ: сервис по передаче сведений по юридическим лицам;

3) ИС ЗАГС: сервис по передаче сведений об актовых записях о заключении/расторжении брака;

4) ИС ЕГКН: сервис по передаче сведений о наличии/отсутствии недвижимости; сервис по передаче сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках.

34. При успешном выполнении всех условий, предусмотренных пунктами 32 и 33, сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется:

1) регистрация прекращения обременения в виде аренды на основании письма КЖК ;

2) регистрация возникновения права собственности на недвижимое имущество за услугополучателем на основании договора передачи недвижимости в собственность, путем внесения сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа записей в регистрационный лист о произведенной регистрации.

35. При наличии оснований, предусмотренных статьей 27 Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", сотрудником Госкорпорации в качестве регистрирующего органа осуществляется приостановление государственной регистрации.

36. При наличии оснований, предусмотренных статьей 31 Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", сотрудником Госкорпорации осуществляется отказ в государственной регистрации.

37. Уведомление о государственной регистрации, либо о приостановлении или об отказе в регистрации направляется из ИС ЕГКН в личный кабинет КЖК – на платформе, услугополучателя – на веб-портале электронного правительства <https://egov.kz>.

38. Срок оказания услуги – не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в ИС ЕГКН подтверждения об оплате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

39. Организации, участвующие в пилотном проекте и Госкорпорация обеспечивают полноту, достоверность и актуальность предоставленной услугополучателю информации и защиту данных от несанкционированного доступа на уровне прикладного программного обеспечения, своевременную передачу и неизменность сведений, полученных от услугополучателя в рамках своей компетенции.

40. Организации, участвующие в пилотном проекте, и Госкорпорация обеспечивают соблюдение подзаконных нормативных правовых актов, определяющих порядок оказания государственной услуги, а также исполнение требований по обеспечению информационной безопасности.

Приложение к Алгоритму

Согласие субъекта на сбор, обработку персональных данных

Я, _____, фамилия
, имя и отчество (при его наличии) (далее – ФИО)

даю согласие на использование сведений, составляющих охраняемую законом тайну, на сбор и обработку моих персональных данных, а также на передачу их акционерному обществу "Казахстанская Жилищная Компания" (БИН _____), в рамках предоставления жилья в аренду с выкупом.

Срок согласия на сбор, обработку персональных данных действует в период оказания данной услуги.

Настоящим подтверждаю, что уведомлен(а) о следующих требованиях и условиях:
в рамках данной государственной услуги используется платформа организации (БИН _____) для создания заявки и отправки на государственную регистрацию права (обременения) на недвижимое имущество в информационную систему "Единый государственный кадастр недвижимости" НАО "Государственная корпорация "Правительство для граждан" (БИН _____);

об отсутствии трансграничной передачи персональных данных;

об отсутствии распространения персональных данных в общедоступных источниках.

Уведомлен о перечне собираемых данных, связанных со мной, зафиксированных на электронном, бумажном и/или ином материальном носителе, необходимых для оказания данной услуги:

ФИО (при его наличии);

адрес места жительства/регистрации, дата регистрации по месту жительства или по месту временного пребывания (проживания);

номера контактных телефонов;

ИИН;

подпись (собственноручная и электронно-цифровая);

данные документа, удостоверяющего личность: наименование документа, номер документа, дата выдачи документа, срок действия документа, орган, выдавший документ;

данные о рождении: дата рождения, место рождения;

пол;

сведения о семейном положении: состояние в браке, данные свидетельства о заключении брака, данные свидетельства о расторжении брака, ФИО (при его наличии) супруги(а), данные документа, удостоверяющего личность супруги(а);

данные о гражданстве;

сведения об имуществе (имущественном положении): сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, идентификационные

характеристики (адрес, регистрационный код адреса, вид недвижимости, кадастровый номер, форма собственности, количество составляющих, категория земель, делимость, целевое назначение, этажность, общая и жилая площадь), технические характеристики;

информация о нахождении на учете диспансерных больных;

информация об отсутствии в перечне лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма.

[ЭЦП Залогодателя]

[Дата]