

О реализации пилотного проекта по онлайн-оформлению нотариальных сделок по купле-продаже недвижимого имущества (вторичное жилье) в рамках проекта "Цифровая ипотека"

Совместный приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 25 августа 2025 года № 467 и Министра цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан от 27 августа 2025 года № 440/НК

Примечание ИЗПИ!

Введение в действие см. п. 7.

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

1. Реализовать пилотный проект по онлайн-оформлению нотариальных сделок по купле-продаже недвижимого имущества (вторичное жилье) в рамках проекта "Цифровая ипотека".

2. Утвердить прилагаемый Алгоритм процесса онлайн-оформления нотариальных сделок по купле-продаже недвижимого имущества (вторичное жилье) в рамках проекта "Цифровая ипотека".

3. Банкам второго уровня (по согласованию) для участия в пилотном проекте согласно подпунктам 4) и 6) пункта 2 статьи 49, подпунктам 1) и 5-1) пункта 2 статьи 38, пунктам 3 и 3-2 статьи 54 Закона Республики Казахстан "Об информатизации", пунктам 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, обеспечить:

1) получение протоколов с положительными результатами испытаний на соответствие требованиям информационной безопасности;

2) наличие собственного оперативного центра информационной безопасности (далее – Центр) и его функционирование или приобретение услуги оперативного центра информационной безопасности у третьих лиц в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, а также взаимодействие Центра с Национальным координационным центром информационной безопасности;

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

4) принятие мер по соответствию Единым требованиям в области информационно-коммуникационных технологий и обеспечения информационной

безопасности, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 832.

4. Банкам второго уровня (по согласованию), участвующим в пилотном проекте, предоставляющим Платформы для предоставления государственных услуг:

1) 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.

5. Департаменту цифровизации и автоматизации государственных услуг Министерства юстиции Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) размещение настоящего совместного приказа на официальном интернет-ресурсе Министерства юстиции Республики Казахстан после его официального опубликования;

2) в течение пяти рабочих дней со дня подписания последним из руководителей государственных органов настоящего приказа направление его копии в электронном виде на казахском и русском языках в республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" Министерства юстиции Республики Казахстан для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан.

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

7. Настоящий совместный приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования и действует в течение 12 (двенадцати) месяцев, со дня его введения в действие.

*Министр юстиции
Республики Казахстан*

_____ *Е. Сарсембаев*

*Министр цифрового развития,
инноваций и аэрокосмической промышленности
Республики Казахстан*

_____ *Ж. Мадиев*

СОГЛАСОВАНО

Председатель

Республиканской нотариальной палаты

СОГЛАСОВАНО

Председатель Правления

Утвержден
совместным приказом
Министра юстиции
Республики Казахстан
от 25 августа 2025 года № 467 и
Министра цифрового
развития, инноваций и
аэрокосмической
промышленности
Республики Казахстан
от 27 августа 2025 года
№ 440/НК

Алгоритм процесса онлайн-оформления нотариальных сделок по купле-продаже недвижимого имущества (вторичное жилье) в рамках проекта "Цифровая ипотека"

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Алгоритм процесса онлайн-оформления нотариальных сделок по купле-продаже недвижимого имущества (вторичное жилье) в рамках проекта "Цифровая ипотека" (далее — Алгоритм) определяет процесс оформления онлайн нотариальной сделки по купле-продаже недвижимости.

2. В настоящем Алгоритме используются следующие основные понятия и сокращения:

1) Банк – юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, которое в соответствии с законодательством Республики Казахстан правомочно осуществлять банковскую деятельность;

2) ЛК нотариуса – личный кабинет нотариуса, реализованный на официальном сайте/мобильном приложении Банка/платформы (Банк/платформа заводит необходимый список нотариусов в БД Банка/платформы, полученный от РНП);

3) Единая нотариальная информационная система Республики Казахстан (ЕНИС) – информационная система, предназначенная для автоматизации процессов сбора, обработки сведений о нотариальной деятельности и обеспечения информационного взаимодействия;

4) государственная база данных физических лиц (далее - ГБД ФЛ) – единая система регистрации и хранения информации о физических лицах Республики Казахстан, достаточной для идентификации и определения гражданского состояния;

5) ИС ЗАГС – информационная система, предназначенная для государственной регистрации актов гражданского состояния, внесения в них изменений, исправлений, дополнений, аннулирования и восстановления актов гражданского состояния, также содержащая сведения, составляющие персональные данные физических лиц;

6) информационная система "Единый государственный кадастр недвижимости" (далее – 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";

7) кадастровый паспорт объекта недвижимости – идентификационный документ, содержащий технические, идентификационные характеристики первичного или вторичного объекта недвижимости, а также идентификационные характеристики земельного участка, расположенного в городах республиканского значения, столице, городах областного и районного значения, согласно форме, установленной уполномоченным органом по государственному регулированию и контролю деятельности в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного технического обследования недвижимого имущества и центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами;

8) цифровой документ (далее – ЦД) – электронный документ, доступный в сервисе цифровых документов используемый и предоставляемый государственным органам, физическим и юридическим лицам;

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

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

11) короткое текстовое сообщение (далее – SMS-сообщение) – услуга, оказываемая оператором сотовой связи, по приему и передаче информации посредством сети сотовой связи;

12) видеозвонок – функционал, встроенный в интерфейс официального сайта/мобильного приложения Банка/платформы, посредством которого нотариусом проводится проверка подлинности подписи лиц, совершающих сделку, их дееспособности (правоспособности), а также соответствие их воли волеизъявлению;

13) гарантийное письмо – документ, предоставляемый Банком/платформой в письменной форме, подтверждающий его обязательство выполнить определенные финансовые и/или юридические обязательства в рамках установленного договора;

14) организация – государственное юридическое лицо, субъект квазигосударственного сектора, собственник и владелец негосударственных информационных систем, интегрируемых с информационными системами государственных органов или предназначенных для формирования государственных электронных информационных ресурсов, а также собственник и владелец критически важных объектов информационно-коммуникационной инфраструктуры;

15) платформа – технологическая платформа организации, компоненты которой связаны между собой заданными алгоритмами, размещаются на различных узлах сети, могут иметь одного или более владельцев, а также могут обладать различным уровнем тождественных данных;

16) сервис КДП – государственный сервис контроля доступа к персональным данным.

Глава 2. Условия и порядок оформления онлайн нотариальной сделки по купле-продаже недвижимости в рамках продукта "Цифровая ипотека"

Шаг 1. Подача заявки на получение ипотечного жилищного займа

Для подачи Покупателем заявки на получение ипотечного жилищного займа (далее – Заявка):

Покупатель на официальном сайте/мобильном приложении Банка/ платформе:

выбирает программу кредитования "Цифровая ипотека";

выбирает продукт "Вторичное жилье" (далее – продукт);

знакомится с условиями и требованиями продукта;

заполняет в форме онлайн кредитного калькулятора все необходимые параметры: стоимость жилья;

сумму первоначального взноса;

срок займа;

выбирает метод погашения займа.

Покупателю автоматически рассчитывается и отображается предварительная сумма ежемесячного платежа.

После ознакомления с условиями, отображенными на кредитном калькуляторе, Покупатель, в случае принятия решения о получении займа:

переходит на следующий этап,

вводит данные номера телефона и ИИН;

рассматривает условия всех необходимых заявлений/согласий, в том числе на сбор и обработку персональных данных, для подтверждения личности, открытия текущего счета;

нажимает кнопку "Подать заявку";

получает SMS-сообщение с кодом для подтверждения действия;

путем ввода кода из SMS-сообщения, предоставляет согласие на подписание заявлений, соглашений Банка/платформы и согласие на сбор и обработку персональных данных.

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

В случае если Покупатель начал заполнять заявку на сайте Банка, то дальнейшие действия по оформлению займа Покупатель уже будет проводить через мобильное

приложение Банка. Для этого у него на сайте отобразится QR-код, отсканировав который, Покупатель сможет перейти в мобильное приложение и найти свою созданную заявку в списке/разделе Активных заявок.

Далее Заявка направляется на обработку, проведение внутренних и внешних проверок в соответствии с установленными правилами и кредитной политикой Банка/платформы.

Шаг 2. Предварительные условия займа

В результате проведенных успешных проверок Покупателю отображаются предварительные условия получения ипотечного жилищного займа:

- сумма займа;
- сумма первоначального взноса;
- ставка вознаграждения;
- срок займа;
- сумма ежемесячного платежа;
- сумма переплаты.

Если Покупатель по запрашиваемым им условиям не может получить положительное решение, тогда Банк/платформа предлагает ему альтернативное решение, от которого Покупатель может отказаться либо продолжить дальше процесс получения займа.

После получения от Банка/платформы предварительного решения Покупатель может проводить мероприятия по поиску приобретаемого недвижимого имущества.

Шаг 3. Приобретаемая недвижимость

Покупатель:

в разделе "Информация по приобретаемой недвижимости" заполняет информацию о приобретаемой квартире (адрес, технические характеристики), данные Продавца (ИИН, номер телефона);

после ввода данных Продавца активирует кнопку "Отправить SMS-сообщение";

на номер мобильного телефона Продавца направляется SMS-сообщение со ссылкой на страницу для подтверждения личности и прав на продаваемый объект недвижимости.

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

Продавец:

получает SMS-сообщение со ссылкой на процесс;

переходит по вышеуказанной ссылке;

рассматривает условия всех необходимых заявлений/согласий, в том числе на сбор и обработку персональных данных, для подтверждения личности, открытия текущего счета;

получает SMS-сообщение с кодом для подтверждения действия;

путем ввода кода из SMS-сообщения предоставляет согласие на подписание заявлений, соглашений Банка/платформы и согласие на сбор и обработку персональных данных.

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

При несогласии Продавец может отказаться от предлагаемых условий, при этом у Покупателя имеется возможность найти другое недвижимое имущество.

Осуществляется в автоматическом режиме получение с ЕГКН сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках с целью подтверждения:

отсутствия обременений (в том числе в виде залога, запрета, ареста, ограничения в распоряжении имуществом);

права собственности (Продавца).

В случае успешного завершения проверок/действий проводятся мероприятия по определению рыночной стоимости недвижимости.

После получения данных о недвижимости из ЕГКН и от Покупателя, Заявка направляется по маршруту на проведение независимой оценки, в рамках которой оценщиком осуществляется подготовка отчета об оценке недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан;

Залоговая служба Банка/платформы рассматривает Заявку и формирует заключение по залоговому обеспечению.

Шаг 4. Окончательное решение Банка/платформы

Покупателю отображается информация о решении Банка/платформы об одобрении займа с окончательными условиями, содержащие:

стоимость жилья;

оценка недвижимости;

сумма займа;

сумма первоначального взноса;

ставка вознаграждения;

срок займа;

сумма ежемесячного платежа;

сумма переплаты;

срок действия Заявки.

нажав кнопку "Согласен с условиями", Покупатель подтверждает согласие с условиями решения Банка/платформы.

При несогласии Продавец может отказаться от предлагаемых условий.

Покупатель:

Выбирает дату дальнейшего погашения займа;

Для оплаты комиссии за рассмотрение Заявки:

нажимает кнопку "Оплатить";
переходит на страницу оплаты;
заполняет данные по карте, номер телефона и адрес электронной почты;
производит оплату.

В случае использования Единовременной пенсионной выплаты нажимает соответствующую кнопку.

Шаг 5. Оформление Договора купли-продажи

Выбор вида сделки приобретения недвижимости:

Оффлайн оформление сделки.

Онлайн оформление сделки:

Покупатель, выбирая вид "Онлайн оформление сделки" проходит на официальный сайт/мобильное приложение Банка/платформу.

отображается страница с автозаполнением номера телефона и ИИН;

проходит видеоидентификацию;

заполняет данные по недвижимости (кадастровый номер/адрес/ регистрационный код адреса);

указывает стоимость недвижимости;

предоставляет номер телефона Продавца;

нажав кнопку "Отправить SMS-сообщение", Заявка направляется Продавцу;

При необходимости может отменить заявку нажав на соответствующую кнопку.

Продавцу на указанный покупателем номер телефона приходит SMS-сообщение со ссылкой на Заявку для подтверждения. Далее Продавец:

переходит по ссылке;

проверяет отобразившуюся информацию по недвижимому имуществу;

рассматривает условия сделки;

проходит видеоидентификацию;

переходит на шаг предоставления доступа к просмотру цифрового удостоверения личности;

нажимает кнопку "Получить Цифровой документ";

нажав кнопку "Подписать", получает SMS-сообщение с кодом для подтверждения действия с использованием облачной ЭЦП;

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

при необходимости может отменить Заявку нажав на соответствующую кнопку;

загружает правоустанавливающие документы отчуждаемого имущества (договор купли-продажи, кадастровый паспорт объекта недвижимости);

нажимает кнопку "Подтвердить" и ожидает SMS-сообщение со ссылкой на видеозвонок для онлайн-регистрации сделки.

Покупатель:

переходит на шаг предоставления доступа к просмотру цифрового удостоверения личности;

нажимает кнопку "Получить Цифровой документ";

нажав кнопку "Подписать", получает SMS-сообщение с кодом для подтверждения действия с использованием облачной ЭЦП;

при необходимости может отменить заявку нажав на соответствующую кнопку.

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

При совершении сделки нотариус проверяет брачные отношения супругов через ЕНИС в государственной базе данных "Физические лица", ИС ЗАГС и по свидетельству о регистрации брака либо по электронному документу из сервиса цифровых документов.

В случае представления лицом, обратившимся за получением нотариальных услуг, заявления об отсутствии брака, нотариус также проверяет наличие (отсутствие) зарегистрированного брака через ЕНИС в государственной базе данных "Физические лица", ИС ЗАГС (за исключением, когда брак зарегистрирован за пределами Республики Казахстан).

Участники сделки (Покупатель и (или) Продавец):

при наличии заполняет данные номера телефона супруга(и) и ИИН супруга(и);

Получение согласия субъекта персональных данных осуществляется посредством сервиса КДП.

нажав кнопку "Отправить SMS-сообщение", Заявка направляется супругу(е);

при необходимости может отменить заявку нажав на соответствующую кнопку;

если имеются некорректные сведения по браку, необходимо актуализировать сведения в ИС ЗАГС на портале "электронного правительства";

Супругу(е) на указанный участником сделки номер телефона приходит SMS-сообщение со ссылкой на заявку для подтверждения. Далее супруг(а):

проверяет отобразившуюся информацию по недвижимому имуществу;

рассматривает условия соглашений;

нажав кнопку "Продолжить", предоставляет согласие на сбор и обработку персональных данных;

вводит одноразовый код из SMS-сообщения;

проходит видеоидентификацию;

переходит на шаг предоставления доступа к просмотру цифрового удостоверения личности;

нажимает кнопку "Получить Цифровой документ";

нажав кнопку "Получить согласие", переходит в интерфейс ЕНИС.

В случае если Покупатель находится в браке, супруг(-а) Покупателя получает SMS-сообщение на номер телефона со ссылкой на процесс.

После успешного прохождения предыдущего шага Покупатель переходит на страницу оплаты переоформления недвижимости:

- нажимает кнопку "Оплатить";

- при необходимости может отменить заявку нажав на соответствующую кнопку;

- переходит на страницу оплаты;

- заполняет данные по карте, номер телефона и адрес электронной почты;

- производит оплату.

После успешной оплаты Покупатель переходит на страницу выбора нотариуса:

- выбирает нотариуса из выпадающего списка;

- нажимает кнопку "Подтвердить";

- выбирает дату и время видеозвонка;

- нажимает кнопку "Отправить запрос".

далее Банк/платформа:

- направляет SMS-сообщение на номер телефона нотариуса о предстоящей сделке;

Нотариус:

- проходит в личный кабинет;

- авторизуется посредством номера телефона и одноразового пароля;

- нажимает кнопку "ЛК Нотариуса";

- проходит видеоидентификацию;

- согласовывает время и дату видеозвонка;

- нажимает кнопку "Принять";

- в случае, если есть необходимость может с помощью кнопки "Изменить" поменять дату и время.

После подтверждения видеозвонка нотариусом, участники сделки:

- получат SMS-сообщение от Банка/платформы со ссылкой на видеозвонок и на шаблон договора купли-продажи (данный шаблон во время сделки может подлежать корректировке нотариусом);

- проходят видеоидентификацию.

К назначенному времени видеозвонка в ЛК нотариуса будет доступна кнопка "Начать видеозвонок". Далее:

- нажимает кнопку "Начать видеозвонок";

- разрешает использование камеры и использование микрофона на персональном компьютере;

- нажимает кнопку "Начать запись" для инициализации записи видеозвонка;

- открывается дополнительное окно для видеоконференции;

- подключаются участники сделки, пройдя по ссылке, направленной ранее SMS-сообщением.

В ходе видеозвонка у нотариуса доступны для просмотра:

- гарантийное письмо от Банка/платформы;

удостоверения личности сторон;
шаблон договора купли продажи (который подлежит корректировке);
состояние на диспансерном учете,
семейное положение.

Далее:

Нотариус зачитывает и сверяет установочные данные сторон, данные по объекту недвижимости, данные в договоре купли-продажи с заявкой с данными в системах нотариуса;

Нотариус разъясняет сторонам смысл и значение представленного им проекта сделки, а также проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям законодательства;

зачитывает текст договора купли-продажи (при необходимости вносит корректировки);

сохраняет договор купли-продажи.

В случае если у Нотариуса имеются сомнения в дееспособности лиц или другие причины, в том числе отказ участников от совершения сделки, то нотариус может отменить заявку нажав на соответствующую кнопку.

После успешной сверки всех данных Нотариус:

нажимает кнопку "Утвердить договор купли-продажи и отправить на подписание" (создается черновая запись в ЕНИС);

Затем стороны в ходе видеозвонка с нотариусом:

получают SMS-сообщение о необходимости подписать договор купли-продажи;

переходят по ссылке и ознакамливаются повторно с договором купли-продажи;

при необходимости участники могут отменить заявку нажав на соответствующую кнопку;

подписывают договор купли-продажи путем видеоидентификации с использованием облачной ЭЦП;

подтверждают действие вводом одноразового кода из SMS-сообщения с использованием облачной ЭЦП;

После успешного подписания договора купли-продажи Продавцом и покупателем, Банк/платформа направляет SMS-сообщение нотариусу, о том, что договор купли-продажи подписан.

Нотариус:

проходит в личный кабинет, удостоверяется, что возле каждого участника сделки стоят галочки "Договор купли продажи подписан";

нажимает кнопку "Удостоверить подписанный договор купли-продажи".

После успешного подписания договора купли-продажи всеми участниками сделки, нотариусу будет доступна кнопка "Регистрация в реестре". При нажатии данной кнопки Банк/платформа отправляет статус о подтверждении сделки в ЕНИС.

После успешного подтверждения записи в ЕНИС, нотариус:

нажимает кнопку "Отправить договор купли-продажи в ЕНИС";

направляет PDF файл договора купли-продажи, хэш документа и электронные подписи всех участников сделки в ЕНИС.

Нотариус регистрирует в ЕНИС документ с данными в реестре нотариальных действий.

После успешной передачи PDF файла договор купли-продажи в ЕНИС, Нотариус: направляет заявку на электронную регистрацию прав на недвижимое имущество; получает код в ЕНИС.

После получения кода Нотариус:

нажимает кнопку "Договор купли-продажи в ЕГКН отправлен"

Банк/платформа:

получает код с ЕНИС;

производит разделение оплаты на 3 платежа (оплата за регистрацию, услуги нотариуса, комиссия Банка/платформы).

Далее Банк/платформа получает с ЕГКН сведения о государственной регистрации прав на текущую недвижимость на имя покупателя.

Шаг 6. Подписание документов

После формирования и проверки документов Банк/платформа направляет на номер телефона Покупателя SMS-сообщение о необходимости подписания документов для выдачи займа. Далее Покупатель:

переходит по ссылке;

ознакамливается с документами (договор банковского залога, договор залога, график погашения, платежные поручения, заявления Банка и согласие на страховку); подписывает посредством ЭЦП.

Переходит на сайт Банка/платформу и подписывает Договор залога в качестве залогодателя 2 посредством ЭЦП.

В случае если у сторон нет ЭЦП, нажав на кнопку "Получить ЭЦП" можно пройти на портал "электронного правительства" для получения ЭЦП.

Шаг 7. Выдача займа

После успешного прохождения процесса оформления Заявки сторонами, Банк:

переводит сумму займа на текущий счет Покупателя;

переводит с текущего счета Покупателя на текущий счет Продавца.

Хранение записей производится на стороне Банка/платформы, срок хранения 15 лет с момента регистрации сделки.