



www.hcsbk.kz

Қазақстан Республикасы  
А05А2Х0, Алматы қ.,  
Абылай хан даң., 91

Тел.: +7(727) 279 35 11  
факс: +7 (727) 279 35 68

«ҚАЗАҚСТАННЫҢ  
ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫС  
ЖИНАҚ БАНКІ» АҚ

Республика Казахстан  
А05А2Х0, г.Алматы,  
пр. Абылай хана, 91

Тел.: +7(727) 279 35 11  
факс: +7 (727) 279 35 68

АО  
«ЖИЛСТРОЙСБЕРБАНК  
КАЗАХСТАНА»

91, Abylai khan avenue  
A05A2X0, Almaty  
Republic of Kazakhstan

tel.: +7(727) 279 35 11  
fax: +7 (727) 279 35 68

JSC «HOUSE  
CONSTRUCTION  
SAVINGS BANK OF  
KAZAKHSTAN»

Шығ.: № 09/1-14-06/18667  
"13" 09 2019 ж.

**Нотариальным палатам РК - партнёрам АО "Жилстройсбербанк Казахстана"**

**Нотариусам РК – партнёрам АО "Жилстройсбербанк Казахстана"**

### ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО

АО "Жилстройсбербанк Казахстана" (далее – Банк) обращает Ваше внимание на то, что Банк выступает за защиту и поддержку интересов граждан - клиентов Банка путем предоставления максимальной доступности по приобретению льготного жилья, построенного в рамках государственных программ за счет средств ипотечного жилищного займа с низкой ставкой вознаграждения.

В Кодексе Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет" (далее-Налоговый кодекс) также закреплена идея поддержки лиц, приобретающих жилье за счет ипотечных жилищных займов посредством сниженной ставки государственной пошлины.

В частности, в подпункте 1) статьи 611 Налогового кодекса закреплена норма, о том, что за совершение нотариальных действий в городской местности, если сделка совершается в целях приобретения недвижимого имущества за счет средств, полученных по ипотечному жилищному займу, государственная пошлина взимается в размере 2 (двух) месячных расчетных показателей (далее – МРП).

Частью первой статьи 30-1 Закона Республики Казахстан "О нотариате" предусмотрено, что частный нотариус при совершении сделки в целях приобретения недвижимого имущества за счет средств, полученных по ипотечному жилищному займу, принимает к оплате сумму в размере 2 (двух) МРП за предоставление дополнительных услуг технического и правового характера.

Однако, по обращениям клиентов Банком зафиксированы несколько случаев несоблюдения нотариусами требований по применению сниженной ставки государственной пошлины при оформлении сделки по приобретению жилья за счет средств, полученных по ипотечному жилищному займу.

В ходе обсуждения практики взимания оплаты на состоявшейся встрече руководства Банка с нотариусами, последние указали на то, что при применении последними льгот за совершение сделок по приобретению жилья, за счет средств полученных по ипотечному жилищному займу, выдача средств по ипотечному жилищному займу к моменту совершения сделки нотариусом уже должна состояться и денежные средства заемщиком Банка должны быть получены, в соответствии с вышеуказанными нормами<sup>1</sup> законодательства РК, где указано "за счет средств, полученных по ипотечному жилищному займу", в следствии чего уполномоченными органами выявлялись факты недополученных денежных отчислений в бюджет Республики Казахстан.

<sup>1</sup> Подпункт 1) статьи 611 Кодекса Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет" и часть первая статьи 30-1 Закона Республики Казахстан "О нотариате"



В связи с чем, 31.07.2019 года, Банк в интересах клиентов, не согласившись с доводами нотариусов обратился за разъяснением в Комитет государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан (далее - КГД МФ РК).

06.09.2019 года Банк получил разъяснение от КГД МФ РК по вопросу определения нотариусами ставки государственной пошлины за нотариальные услуги по удостоверению сделок купли-продажи жилья, за счет средств, полученных по ипотечным жилищным займам, выдаваемых Банком, о том, что совершаемым нотариусом юридически значимым действием является удостоверение сделки в целях приобретения недвижимого имущества за счет средств ипотечного жилищного займа, а не удостоверение получения средств по ипотечному жилищному займу.

При этом Налоговым кодексом указывается условие применения льготной ставки - использование при приобретении недвижимого имущества средств ипотечного жилищного займа.

Также, в законодательстве РК отсутствует понятие "*средств, полученных по ипотечному жилищному займу*".

Ставка государственной пошлины в размере 2 МРП по сделкам, совершаемым для приобретения недвижимого имущества за счет средств ипотечного жилищного займа, установлена в целях поддержки и стимулирования населения в получении ипотечных жилищных займов.

Особо важно отметить, что нотариус сам способен определить, что заем является ипотечным жилищным займом, в том числе из нижеследующих источников:

- 1) содержания договора купли-продажи;
- 2) писем-уведомлений, выдаваемых Банком в адрес предполагаемого заемщика и продавца недвижимого имущества;
- 3) подтверждением сторон сделки.

Согласно подпункта 5-2) статьи 1 Закона РК "Об ипотеке недвижимого имущества" под ипотечным жилищным займом следует понимать ипотечный заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта.

Приобретение недвижимого имущества за счет ипотечного жилищного займа, в силу своего существа, предполагает следующий поэтапный механизм:

- 1) заключение договора купли – продажи;
- 2) заключение договора ипотечного займа;
- 3) заключение договора залога.

Учитывая вышеизложенное, Банк в интересах своих клиентов настоятельно рекомендует нотариусам соблюдать вышеуказанные нормы законодательства Республики Казахстан и руководствоваться разъяснением КГД МФ РК и не превышать сумму, подлежащую оплате клиентом Банка нотариусу за совершение сделки по приобретению недвижимого имущества в городской местности, если сделка совершается за счет средств, полученных по ипотечному жилищному займу (сумма, взимаемая с клиентом Банка за совершение сделки не должна превышать 4 МРП с учетом дополнительных услуг технического и правового характера, при условии отсутствия оказанных Дополнительных нотариальных услуг<sup>2</sup>).

Председатель Правления



Л. Ибрагимова

<sup>2</sup> Дополнительные нотариальные услуги нотариус оказывает по желанию клиента, такие как: оформление и нотариальное удостоверение заявления о брачном состоянии физического лица, согласие супруга, нотариальное удостоверение подписи на документах (в доверенности, и иных документах), нотариальное удостоверение копий документов и т.д.