

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін жетілдіру мен дамыту тұжырымдамасы туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы 2001 жылғы 4 желтоқсан N 1560 Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2002.11.21. N 1228 қаулысымен.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін жетілдіру мен дамыту мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:

1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін жетілдіру мен дамыту тұжырымдамасы мақұлданын.

2. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі Қазақстан Республикасының Қаржы, Экономика және сауда министрліктерімен, Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігімен бірлесіп, осы Тұжырымдаманы іске асыру жөніндегі Бағдарламаны Қазақстан Республикасының Үкіметіне екі ай мерзімде енгізісін.

3. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

Қазақстан Республикасының

Премьер-Министрі

Қазақстан Республикасы Үкіметінің
2001 жылғы 4 желтоқсандағы
N 1560 қаулысымен
мақұлданған

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін дамыту мен жетілдіру ТҰЖЫРЫМДАМАСЫ

1. Кіріспе

Осы Тұжырымдама әлемдік тәжірибені ескере отырып, 2002-2005 жылдар кезеңінде Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеудің бірыңғай жүйесін жетілдіру мақсатында әзірленген.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесін дамыту республикада инвестициялық белсенділікті арттыруға және жылжымайтын мүліктің өркениетті рыногы инфрақұрылымының қалыптасуына бағытталған.

Егемен Қазақстан бұрынғы Кеңес Одағы елдерінен бірінші болып осы саладағы құқықтық қатынастарды заңдық тұрғыдан ретке келтірді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуге міндеттеуші норма Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде бекітілген. Атап айтқанда, 118-баптың 1-тармағында (1994 жылғы 27 желтоқсандағы редакцияда) қозғалмайтын заттарға меншік құқығы мен басқа да құқықтар, бұл құқықтарға шек қою, олардың пайда болуы, ауысуы және тоқтатылуы мемлекеттік тіркелуге тиіс деп белгіленген. Меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару, жерді тұрақты пайдалану, жалдау, ипотека, сервитуттар құқықтары тіркеу объектілері болып танылған. Бұдан басқа, жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер тіркеу объектілеріне жатқызылған.

1995 жылғы 25 желтоқсанда Қазақстан Республикасы Президентінің "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы" заң күші бар Жарлығы қабылданды. Жарлық мемлекеттік тіркеудің бірыңғай жүйесін қалыптастыру бойынша базалық заңнамалық кесім болды. Ол нарықтық қатынастарды тұрақтандыруға және сол кезеңде жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер бойынша шиеленіскен жағымсыз үрдістерді басуға бағытталды.

1995 жылы Жылжымайтын мүлікті бағалау және тіркеу жөніндегі басқарма болып қайта құрылған, бұрын қызмет жасап келген Техникалық түгендеу бюросы (ТТБ) жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуді емес, мүліктің өзінің есебін алуды жүзеге асырды. Мұндай жүйе меншік субъектілерінің құқықтарын мемлекеттік қорғауға кепілдік бермеді.

Мемлекеттік тіркеудің заңдық табиғаты ескеріле отырып, бұл қызмет әділет органдары жүйесінде жүзеге асырылуға тиіс деп заңнамалық тұрғыдан анықталды.

Сонымен бірге, осы мақсаттар үшін жаңа ұйымдық құрылымдар құрмау орынды деп танылды. "Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 25 желтоқсандағы N 2727 заң күші бар Жарлығын іске асыру жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 20 ақпандағы N 236 қаулысына сәйкес бар бөлімшелерді Әділет министрлігінің басқаруына беріп, оларды әлдеқайда тиімді пайдалануға шешім қабылданды. Көрсетілген ұйымдарды беру олардың функциясы, штат саны, материалдық-техникалық базасы және бұларды ұстау тәртібі сақтала отырып жүргізілді.

Жаңа ұйымдар объектілердің техникалық, құндық және құқықтық

сипаттарын тиісті құжаттарда көрсете отырып, жылжымайтын мүліктерді тіркеуді бірыңғай технологиялық реттілікпен жүзеге асыра бастады.

Қазіргі кезде Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі комитетіне бағынысты шаруашылық жүргізу құқығындағы 16 республикалық мемлекеттік кәсіпорын - "Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтар" (бұдан әрі - Орталықтар) және олардың филиалдары жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асырады.

Қызметті шаруашылық жүргізу құқығында жүзеге асыру тіркеуші органдарға қажетті материалдық-техникалық базаны іс жүзінде жоқ жерден жасауына, сондай-ақ мемлекет бюджетіне едәуір қаражаттың түсуін қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

1999 жылы мемлекеттік тіркегені үшін бюджетке 229 млн. теңге, 2000 жылы - 295 млн. теңге, 2001 жылдың 6 айы ішінде - 188 млн. теңге бюджетке аударылды, бұл мәмілелер айналымының көбейгенін және жылжымайтын мүлік рыногы субъектілерінің жанданғанын көрсетеді.

Қазақстан бойынша тұтас алғанда тіркеуші органдар орындаған қызметтер көлемі 1999 жылы - 1094,5 млн. теңгені, 2000 жылы - 1410,6 млн. теңгені, 2001 жылдың 6 айы ішінде 792,7 млн. теңгені құрады. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу бойынша қызметтен бюджетке аударылған салықтар мен басқа да төлемдер елеулі өсті.

2. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесінің қазіргі жай-күйі

Тіркеу жүйесі халықаралық тәжірибені ескере отырып құрылған.

Әлемде тіркеудің екі барынша дербес жүйесі қалыптасқан: ағылшын-саксондық - оның негізіне құқықтарды тіркеу жатады және континенттік - оның базисі мәмілелерді тіркеу болып табылады.

Мысалы, неміс заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлікке құқықтар тіркелмейінше олар туындады деп танылмайды. АҚШ-та жерді тіркеудің ресми жүйесі құқықтарды емес, құжаттарды тіркеуге негізделген.

Құқықтарды тіркеу және мәмілелерді (құжаттарды) тіркеу жүйелері арасындағы басты айырмашылықтардың мәнісі мынада: олардың біріншісі тіркелген құқықтың растығына (сотпен өзгеше белгіленбеген жағдайда) кепілдік береді, ал екіншісі ондай кепілдіктер бермейді.

Бұл ретте елдердің басым көпшілігінде тіркеу жүйесі қызметтер көрсету есебінен өзін-өзі қаржыландырады.

Халықаралық тәжірибені талдау жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуде

мына мәселелер маңызды болып табылатындығын көрсетеді:

1) бұларға құқықтар тіркелуге тиісті жылжымайтын мүлік және жылжымайтын мүлік объектілері ұғымын анықтау;
2) тіркеу жүйесін таңдау;
3) міндетті немесе қалауымен тіркеудің бірін таңдау;
4) тіркеу объектілерінің тізбесін анықтау (жылжымайтын мүлікке қандай құқықтар және құқық ауыртпалықтары, қандай өзгерістер міндетті тіркеуге ж а т а д ы) ;

5) құқықтың пайда болу сәтін анықтау өлшемін белгілеу (тіркеу сәтінен, мәмілелер жасалған сәттен немесе өзге де сәттен);

6) түрлі құқықтар, жылжымайтын мүліктің сол бір объектілеріне құқық ауыртпалықтары арасынан құқықтың (ауыртпалықтың) түріне, пайда болған және құқықтық кадастрде тіркелген сәтіне қарай басымдықтарды анықтау.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу жүйесін енгізу мақсатында қырыққа жуық нормативтік құқықтық кесім әзірленіп, қабылданды. Бұл ретте тұжырымдық мәселелердің көпшілігі шешілді.

Қазақстан Республикасында қалыптасқан тіркеудің құқықтық жүйесі мынадай ерекшеліктермен сипатталады:

1) жылжымайтын мүлікке құқықтарды да, онымен жасалатын мәмілелерді де мемлекеттік тіркеу жүргізіледі;

2) мемлекеттік тіркеу жүргізілгенге дейінгі пайда болған құқықтар мемлекеттік тіркеусіз де танылады;

3) жылжымайтын мүлікке құқықтар және онымен жасалатын мәмілелер тиісінше мемлекеттік тіркелген сәтінен бастап пайда болды және жасалды (егер заңнамалық кесімдермен өзгеше белгіленбесе) деп саналады.

3. Мемлекеттік тіркеу жүйесін дамытудың мақсаттары мен негізгі бағыттары

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеудің осы заманғы жүйесін жасау мынадай негізгі мақсаттарға қол жеткізуді көздейді:

1) даму үстіндегі жылжымайтын мүлік рыногы үшін қажетті инфрақұрылым қ ұ р у ;

2) жылжымайтын мүлікке мүліктік құқықтық кепілдіктерді қамтамасыз ету есебінен Қазақстанның инвестициялық тартымдылығын көтеру;

3) жер, қала құрылысы кадастрларының және жылжымайтын мүліктің құқықтық кадастрының дерекқорларын құру әрі кейіннен оларды біріктіру үшін ж а ғ д а й ж а с а у .

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді

мемлекеттік тіркеу жүйесін дамытудың негізгі бағыттары:

1) жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін жетілдіруге әрі дамытуға бағытталған заңнамалық және өзге де нормативтік құқықтық кесімдерді әзірлеу;

2) жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын әділет органдарына бағынысты мемлекеттік кәсіпорындар қызметін жетілдіру;

3) бірыңғай құқық белгілеуші құжат ретінде жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу туралы куәлікті енгізу;

4) түрлі кадастрларды қалыптастыру кезінде мемлекеттік органдар әрекеттерінің бірін-бірі қайталауын болдырмау;

5) мемлекеттік тіркеу әрі ақпараттық қызметтер көрсету тәртібін оңайлату және мерзімін қысқарту;

6) объектінің түріне қарай жылжымайтын мүлік объектілерін және тіркелетін құқықты тіркегені үшін сараланған алым алу, тіркеуші органдар көрсететін қызметтер үшін төлемді төмендету;

7) мүлікке салынатын салықтардың түсу көлемін көтеру мақсатында тіркелген жылжымайтын мүлік объектілері санын, құқықтық кадастрдағы ақпараттардың толықтығын, ұлттық ресурстарды кешенді бағалауды біртіндеп ұ л ғ а й т у ;

8) құндық және техникалық сипаттамаларын ескере отырып, жылжымайтын мүлікті тіркеу жөнінде республика бойынша бірыңғай автоматтандырылған дерекқор құру болып табылады.

3.1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңнаманы жетілдіру

Заңнамада мынадай негізгі тұжырымдамалық ережелерді іске асыру қажет.

Тіркеу әрекеттерін жүзеге асыру кезінде қажетті өкілеттіктерді бере отырып, тіркеушілердің функцияларын және оларға қойылатын талаптарды анықтау.

Жер, қала құрылысы кадастрларын және жылжымайтын мүліктің құқықтық кадастрын құру заңды және жеке тұлғаларға құқық беретін және өзге де құжаттарды беру кезінде мемлекеттік органдардың және мемлекеттік кәсіпорындардың әрекетін мейлінше жақындастыру әрі бірдейлендіру.

Құқықтық кадастрды құруда техникалық түгендеу мен бағалау маңызды. Алайда, техникалық және құндық сипаттамаларды ескере отырып, құқықтарды тіркеу мемлекеттің құзырында қалғанына қарамастан, қазіргі уақытта техникалық түгендеу жөніндегі қызмет заңдық тұрғыдан реттелмеген.

Сондықтан жылжымайтын мүлікті техникалық түгендеуді, бағалауды әрі

тіркеуді құқықтық және ұйымдық бірлікте шешкен орынды. Осы мәселелерді мейлінше жақындастыру және олардың өзара байланысы жолымен жүрген Ресей Федерациясының, Қырғызстанның және басқа да елдердің тәжірибесі осының дәлелі.

3.2. Құқықтық кадастрдың автоматтандырылған жүйесін құру

Қазіргі кезде республикада жылжымайтын мүлік жөнінде бірыңғай ақпараттық жүйе жоқ. Осыған байланысты мемлекеттік органдар және басқа да пайдаланушылар құқықтық кадастрдың ақпараттық ресурстарын ақпараттық қызметтер көрсету тәртібінде пайдаланады.

Құқықтық кадастрдың көп функциялы жүйесін құру мемлекеттік органдар қызметінде жылжымайтын мүлік объектілері мен құқық иеленушілер туралы ақпараттар жинау бойынша қайталауды болдырмайды, түптеп келгенде қазіргі кезде қайталанып жататын ақпараттық жүйелерді жасау үшін жұмсалатын едәуір мемлекеттік ресурстарды үнемдейді. Көрсетілген жағымсыз факторларды болдырмау үшін жылжымайтын мүлікпен байланысты кадастрлардың бірыңғай ж е л і с і б о л у ғ а т и і с .

Егер тіркеуші органда түрлі кадастрларда жүрген бастапқы ақпарат болған жағдайда ақпараттық қызметтерге өтініш берген кезде өтініш берушілердің шығындары едәуір қысқарар еді. Бұдан басқа, қандай да бір кадастрды жүргізетін кез келген мемлекеттік органға өтініш берушілердің ақпаратқа өтініш берген кезінде мемлекеттік органдарда сыбайлас жемқорлықты еңсеруге жағдай ж а с а л ы н а д ы .

Құқықтық кадастрда ақпараттардың толықтығын қамтамасыз ету үшін бұрынғы ТТБ-лардың және жылжымайтын мүлікті бағалау мен тіркеу жөніндегі басқармалардың дерекқорларын электронды көздерге ауыстыру керек болып тұр.

Бұл орайда, жер-кадастр органдарының осы заманғы топографиялық жабдықтарының, компьютерлік техникасының болуы, оларды тиісті оқу-үйрету ж ү р г і з у і т и і с .

Біріккен дерекқор құру жер учаскелерін тіркеуді өтініш берушілер ұсынатын құжаттар бойынша ғана емес, тікелей жер кадастрында бар мәліметтер бойынша да жүзеге асыруға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің айрықша экономикалық және әлеуметтік құндылығын ескере отырып, мемлекет жылжымайтын мүлік объектілеріне байланысты үрдістерді белгілі бір дәрежеде бақылай алады.

Бұл біріккен дерекқордағы ақпараттарды пайдаланушыларға құқық иесін белгілеуге, жылжымайтын мүлік объектісінің құқықтық режимін, тіркелген

құқықтың түрін және оған жасалған ауыртпалықтарды анықтауға мүмкіндік береді, мәмілелерге қатысушылардың алынатын құқықтарына кейінгі таластардың болмауы кепілдігін күшейтеді.

Автоматтандырылған дерекқор тиісті жер және қала құрылысы кадастрлары құрылғаннан кейін ғана жасала алады.

Бұл жұмыстың ұйымдық және материалдық-техникалық жай-жапсарын тиісті орталық және жергілікті атқарушы органдар Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан Республикасының Ұлттық ақпараттық инфрақұрылымын қалыптастырудың және дамытудың мемлекеттік бағдарламасы туралы" 2001 жылғы 16 наурыздағы N 573 Жарлығын іске асыру аясында ш е ш у л е р і т и і с .

Тікелей тіркеуші органның дерекқорын құру Орталықтардың қаражаты есебінен жүзеге асырылатын болады.

Құқықтық кадастрдың қаржылық жағы, оның жалпы ақпараттық жүйенің негізі ретінде атқаратын қызметімен салыстырғанда, екінші кезекке қалып қ о я т ы н ы н а т а п ө т у к е р е к .

Мысалы, автоматтандырылған кадастрлық жүйені құруға Швеция 700 млн. крон жұмсады және жыл сайын жылжымайтын мүлікке салықтардан - 16 млрд. крон, сондай-ақ кадастрлық ақпаратты пайдаланушыларға ақылы қызмет көрсетуден 5 млрд. крон алым жинай отырып, оны ұстауға жыл сайын 350 млн. к р о н ж ұ м с а й д ы .

Сөйтіп, автоматтандырылған кадастрлық жүйені құру үшін жұмсалатын салымдардың қайтарылуының негізгі көзі бюджетке қаржының ұдайы түсуін қамтамасыз ететін әділетті де толық салық салу болып табылады. Маңызы бойынша қайтарымның келесі көзі - кадастрлық ақпаратты ұсыну болып табылады.

3.3. Құқықтық кадастрды жүргізудің әкімшілік және ұйымдық мәселелері

Мемлекеттік тіркеу, техникалық түгендеу және мүлікті бағалау мәселелері бойынша кәсіпқойлықты көтеру, әдістемелік көмек көрсету мақсатында Тіркеу қызметі комитетінің жанынан қоғамдық негіздегі консультациялық-кеңесші орган ретінде Ғылыми-әдістемелік кеңес құрылу тиіс.

Мүлікке құқықтарды және онымен мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесін дамытумен қатар, отандық және халықаралық стандарттар негізінде мүлікті бағалау жүйесін дамыту жөнінде шаралар қабылдануы тиіс.

Бағалау институтын дамыту жылжымайтын мүлік рыногын қалыптастыратын субъектілерді жандандыру, сондай-ақ тіркеудің рөлі мен сенімділігін көтеру

үшін қажетті шарт болып табылады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу және бағалау қызметі туралы заңнаманы іске асыру, осы салада, соның ішінде лицензиаттарды бақылауды қамтамасыз ету үшін Әділет министрлігінің жалпы штат санының шегінде Тіркеу қызметі комитетінің Алматы және Атырау қалаларында 3-5 адамнан тұратын құрылымдық бөлімдерін құру қажет.

Тіркеуші органның бірыңғай дерекқоры құрылғаннан кейін, бірақ 2003 жылдан кешіктірмей Орталықтар қазыналық кәсіпорындар болып қайта құрылуы тиіс. Бұл үшін Қазақстан Республикасы Президентінің "Мемлекеттік кәсіпорындар туралы" 1995 жылғы 19 маусымдағы U952335_ заң күші бар Жарлығына өзгерістер мен толықтырулар енгізу талап етіледі.

4. Қорытынды

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеудің бірыңғай жүйесі нарықтық экономикасы бар елдер инфрақұрылымының маңызды құрауышы, жылжымайтын мүлікке құқықтар саласындағы құқықтық ақпараттың көзі болып табылады.

Тұжырымдаманың ережелерін іс жүзіне асыру Қазақстанның әлемдік қоғамдастықтың ғаламдық ақпараттық инфрақұрылымына тиімді әрі жылдам кіруіне мүмкіндік беретін, Қазақстанды осы заманғы құқықтық жүйесі бар мемлекет деп бағалайтын өлшем болып табылады.