

**Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiн жетілдiру 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 мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiн жетiлдiру мен дамыту мақсатында Қазақстан Республикасының Үкiметi қаулы етеді:

      1. Қоса берiлiп отырған Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiн жетiлдiру мен дамыту тұжырымдамасы мақұлдансын.

     2. Қазақстан Республикасының Әдiлет министрлiгi Қазақстан Республикасының Қаржы, Экономика және сауда министрлiктерiмен, Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару жөнiндегi агенттiгiмен бiрлесiп, осы Тұжырымдаманы iске асыру жөнiндегi Бағдарламаны Қазақстан Республикасының Үкiметiне екi ай мерзiмде енгiзсiн.

     3. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап күшiне енедi.

*Қазақстан Республикасының*   
*Премьер-Министрі*

Қазақстан Республикасы Yкiметiнiң      
2001 жылғы 4 желтоқсандағы         
N 1560 қаулысымен             
мақұлданған

**Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлiкке**   
**құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi**   
**мемлекеттiк тiркеу жүйесiн дамыту мен жетiлдiру**   
**ТҰЖЫРЫМДАМАСЫ**

**1. Кiрiспе**

      Осы Тұжырымдама әлемдiк тәжiрибенi ескере отырып, 2002-2005 жылдар кезеңiнде Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеудiң бiрыңғай жүйесiн жетiлдiру мақсатында әзiрленген.   
      Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеу жүйесiн дамыту республикада инвестициялық белсендiлiктi арттыруға және жылжымайтын мүлiктiң өркениеттi рыногы инфрақұрылымының қалыптасуына бағытталған.   
      Егемен Қазақстан бұрынғы Кеңес Одағы елдерiнен бiрiншi болып осы саладағы құқықтық қатынастарды заңдық тұрғыдан ретке келтiрдi.   
      Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеуге мiндеттеушi норма Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде бекiтiлген. Атап айтқанда, 118-баптың 1-тармағында (1994 жылғы 27 желтоқсандағы редакцияда) қозғалмайтын заттарға меншiк құқығы мен басқа да құқықтар, бұл құқықтарға шек қою, олардың пайда болуы, ауысуы және тоқтатылуы мемлекеттiк тiркелуге тиiс деп белгіленген. Меншiк, шаруашылық жүргiзу, оралымды басқару, жердi тұрақты пайдалану, жалдау, ипотека, сервитуттар құқықтары тiркеу объектiлерi болып танылған. Бұдан басқа, жылжымайтын мүлiкпен жасалатын мәмiлелер тiркеу объектiлерiне жатқызылған.   
      1995 жылғы 25 желтоқсанда Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу туралы" заң күшi бар Жарлығы қабылданды. Жарлық мемлекеттiк тiркеудiң бiрыңғай жүйесiн қалыптастыру бойынша базалық заңнамалық кесiм болды. Ол нарықтық қатынастарды тұрақтандыруға және сол кезеңде жылжымайтын мүлiкпен жасалатын мәмiлелер бойынша шиеленiскен жағымсыз үрдiстердi басуға бағытталды.   
      1995 жылы Жылжымайтын мүлiктi бағалау және тiркеу жөнiндегi басқарма болып қайта құрылған, бұрын қызмет жасап келген Техникалық түгендеу бюросы (ТТБ) жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеудi емес, мүлiктiң өзiнiң есебiн алуды жүзеге асырды. Мұндай жүйе меншiк субъектілерiнiң құқықтарын мемлекеттiк қорғауға кепiлдiк бермедi.   
      Мемлекеттiк тiркеудiң заңдық табиғаты ескерiле отырып, бұл қызмет әдiлет органдары жүйесiнде жүзеге асырылуға тиiс деп заңнамалық тұрғыдан анықталды.   
      Сонымен бiрге, осы мақсаттар үшiн жаңа ұйымдық құрылымдар құрмау орынды деп танылды. "Қазақстан Республикасы Президентiнiң 1995 жылғы 25 желтоқсандағы N 2727 заң күшi бар Жарлығын іске асыру жөнiндегi шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Yкiметiнiң 1997 жылғы 20 ақпандағы N 236 қаулысына сәйкес бар бөлiмшелердi Әдiлет министрлiгiнiң басқаруына берiп, оларды әлдеқайда тиiмдi пайдалануға шешiм қабылданды. Көрсетiлген ұйымдарды беру олардың функциясы, штат саны, материалдық-техникалық базасы және бұларды ұстау тәртiбi сақтала отырып жүргізілді.   
      Жаңа ұйымдар объектiлердiң техникалық, құндық және құқықтық сипаттарын тиiстi құжаттарда көрсете отырып, жылжымайтын мүлiктердi тiркеудi бiрыңғай технологиялық реттiлiкпен жүзеге асыра бастады.   
      Қазiргi кезде Әдiлет министрлiгiнiң Тiркеу қызметi комитетiне бағынысты шаруашылық жүргiзу құқығындағы 16 республикалық мемлекеттiк кәсiпорын - "Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтар" (бұдан әрi - Орталықтар) және олардың филиалдары жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеудi жүзеге асырады.   
      Қызметтi шаруашылық жүргiзу құқығында жүзеге асыру тiркеушi органдарға қажеттi материалдық-техникалық базаны іс жүзiнде жоқ жерден жасауына, сондай-ақ мемлекет бюджетiне едәуiр қаражаттың түсуiн қамтамасыз етуге мүмкiндiк бердi.   
      1999 жылы мемлекеттiк тiркегенi үшiн бюджетке 229 млн. теңге, 2000 жылы - 295 млн. теңге, 2001 жылдың 6 айы ішiнде - 188 млн. теңге бюджетке аударылды, бұл мәмiлелер айналымының көбейгенiн және жылжымайтын мүлiк рыногы субъектiлерiнiң жанданғанын көрсетедi.   
      Қазақстан бойынша тұтас алғанда тiркеушi органдар орындаған қызметтер көлемi 1999 жылы - 1094,5 млн. теңгенi, 2000 жылы - 1410,6 млн. теңгенi, 2001 жылдың 6 айы iшiнде 792,7 млн. теңгенi құрады. Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу бойынша қызметтен бюджетке аударылған салықтар мен басқа да төлемдер елеулi өстi.

**2. Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен**   
**жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiнiң**   
**қазiргi жай-күйi**

      Тiркеу жүйесi халықаралық тәжiрибенi ескере отырып құрылған.   
      Әлемде тiркеудiң екi барынша дербес жүйесi қалыптасқан: ағылшын-саксондық - оның негiзiне құқықтарды тiркеу жатады және континенттiк - оның базисi мәмiлелердi тiркеу болып табылады.   
      Мысалы, немiс заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлiкке құқықтар тiркелмейiнше олар туындады деп танылмайды. АҚШ-та жердi тiркеудiң ресми жүйесi құқықтарды емес, құжаттарды тіркеуге негізделген.   
      Құқықтарды тiркеу және мәмiлелердi (құжаттарды) тiркеу жүйелерi арасындағы басты айырмашылықтардың мәнiсi мынада: олардың бiрiншiсi тiркелген құқықтың растығына (сотпен өзгеше белгiленбеген жағдайда) кепiлдiк бередi, ал екiншiсi ондай кепiлдiктер бермейдi.   
      Бұл ретте елдердiң басым көпшiлiгiнде тiркеу жүйесi қызметтер көрсету есебiнен өзiн-өзi қаржыландырады.   
      Халықаралық тәжiрибенi талдау жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеуде мына мәселелер маңызды болып табылатындығын көрсетедi:   
      1) бұларға құқықтар тiркелуге тиiстi жылжымайтын мүлiк және жылжымайтын мүлiк объектiлерi ұғымын анықтау;   
      2) тiркеу жүйесiн таңдау;   
      3) мiндеттi немесе қалауымен тiркеудiң бiрiн таңдау;   
      4) тiркеу объектiлерiнiң тiзбесiн анықтау (жылжымайтын мүлiкке қандай құқықтар және құқық ауыртпалықтары, қандай өзгерiстер мiндеттi тiркеуге жатады);   
      5) құқықтың пайда болу сәтiн анықтау өлшемiн белгiлеу (тiркеу сәтiнен, мәмiлелер жасалған сәттен немесе өзге де сәттен);   
      6) түрлi құқықтар, жылжымайтын мүлiктiң сол бiр объектiлерiне құқық ауыртпалықтары арасынан құқықтың (ауыртпалықтың) түрiне, пайда болған және құқықтық кадастрде тiркелген сәтiне қарай басымдықтарды анықтау.   
      Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеу жүйесiн енгiзу мақсатында қырыққа жуық нормативтiк құқықтық кесiм әзiрленiп, қабылданды. Бұл ретте тұжырымдық мәселелердiң көпшiлiгi шешiлдi.   
     Қазақстан Республикасында қалыптасқан тiркеудiң құқықтық жүйесi мынадай ерекшелiктермен сипатталады:   
     1) жылжымайтын мүлiкке құқықтарды да, онымен жасалатын мәмiлелердi де мемлекеттік тiркеу жүргiзiледi;   
     2) мемлекеттiк тiркеу жүргiзiлгенге дейiнгі пайда болған құқықтар мемлекеттік тiркеусiз де танылады;   
     3) жылжымайтын мүлiкке құқықтар және онымен жасалатын мәмiлелер тиiсiнше мемлекеттiк тiркелген сәтiнен бастап пайда болды және жасалды (егер заңнамалық кесiмдермен өзгеше белгiленбесе) деп саналады.

**3. Мемлекеттiк тiркеу жүйесiн дамытудың мақсаттары мен**   
**негізгi бағыттары**

      Жылжымайтын мүлiктi мемлекеттiк тiркеудiң осы заманғы жүйесiн жасау мынадай негiзгi мақсаттарға қол жеткiзудi көздейдi:   
      1) даму үстiндегi жылжымайтын мүлiк рыногы үшiн қажетті инфрақұрылым құру;   
      2) жылжымайтын мүлiкке мүлiктiк құқықтық кепiлдiктердi қамтамасыз ету есебiнен Қазақстанның инвестициялық тартымдылығын көтеру;   
      3) жер, қала құрылысы кадастрларының және жылжымайтын мүлiктiң құқықтық кадастрының дерекқорларын құру әрi кейiннен оларды бiрiктiру үшiн жағдай жасау.   
      Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiн дамытудың негiзгi бағыттары:   
      1) жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттік тiркеу жүйесiн жетiлдiруге әрi дамытуға бағытталған заңнамалық және өзге де нормативтiк құқықтық кесiмдердi әзiрлеу;   
      2) жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеудi жүзеге асыратын әдiлет органдарына бағынысты мемлекеттiк кәсiпорындар қызметiн жетiлдiру;   
      3) бiрыңғай құқық белгiлеушi құжат ретiнде жылжымайтын мүлiктi мемлекеттiк тiркеу туралы куәлiктi енгiзу;   
      4) түрлi кадастрларды қалыптастыру кезiнде мемлекеттiк органдар әрекеттерiнiң бiрiн-бiрi қайталауын болдырмау;   
      5) мемлекеттiк тiркеу әрi ақпараттық қызметтер көрсету тәртiбiн оңайлату және мерзiмiн қысқарту;   
      6) объектiнiң түрiне қарай жылжымайтын мүлiк объектiлерiн және тiркелетiн құқықты тiркегенi үшін сараланған алым алу, тiркеушi органдар көрсететiн қызметтер үшiн төлемдi төмендету;   
      7) мүлiкке салынатын салықтардың түсу көлемiн көтеру мақсатында тiркелген жылжымайтын мүлiк объектiлерi санын, құқықтық кадастрдағы ақпараттардың толықтығын, ұлттық ресурстарды кешендi бағалауды бiртiндеп ұлғайту;   
      8) құндық және техникалық сипаттамаларын ескере отырып, жылжымайтын мүлiктi тiркеу жөнiнде республика бойынша бiрыңғай автоматтандырылған дерекқор құру болып табылады.

**3.1. Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеу**   
**туралы заңнаманы жетiлдiру**

      Заңнамада мынадай негiзгi тұжырымдамалық ережелердi iске асыру қажет.   
      Тiркеу әрекеттерiн жүзеге асыру кезiнде қажетті өкiлеттiктердi бере отырып, тiркеушiлердiң функцияларын және оларға қойылатын талаптарды анықтау.   
      Жер, қала құрылысы кадастрларын және жылжымайтын мүлiктiң құқықтық кадастрын құру заңды және жеке тұлғаларға құқық беретiн және өзге де құжаттарды беру кезiнде мемлекеттiк органдардың және мемлекеттiк кәсiпорындардың әрекетiн мейлiнше жақындастыру әрi бiрдейлендiру.   
      Құқықтық кадастрды құруда техникалық түгендеу мен бағалау маңызды. Алайда, техникалық және құндық сипаттамаларды ескере отырып, құқықтарды тiркеу мемлекеттiң құзырында қалғанына қарамастан, қазiргi уақытта техникалық түгендеу жөнiндегi қызмет заңдық тұрғыдан реттелмеген.   
      Сондықтан жылжымайтын мүлiктi техникалық түгендеудi, бағалауды әрi тiркеудi құқықтық және ұйымдық бiрлiкте шешкен орынды. Осы мәселелердi мейлiнше жақындастыру және олардың өзара байланысы жолымен жүрген Ресей Федерациясының, Қырғызстанның және басқа да елдердiң тәжiрибесi осының дәлелi.

**3.2. Құқықтық кадастрдың автоматтандырылған жүйесiн құру**

      Қазiргi кезде республикада жылжымайтын мүлiк жөнiнде бiрыңғай ақпараттық жүйе жоқ. Осыған байланысты мемлекеттiк органдар және басқа да пайдаланушылар құқықтық кадастрдың ақпараттық ресурстарын ақпараттық қызметтер көрсету тәртiбiнде пайдаланады.   
      Құқықтық кадастрдың көп функциялы жүйесiн құру мемлекеттiк органдар қызметiнде жылжымайтын мүлiк объектiлерi мен құқық иеленушiлер туралы ақпараттар жинау бойынша қайталауды болдырмайды, түптеп келгенде қазiргi кезде қайталанып жататын ақпараттық жүйелердi жасау үшiн жұмсалатын едәуiр мемлекеттiк ресурстарды үнемдейдi. Көрсетiлген жағымсыз факторларды болдырмау үшiн жылжымайтын мүлiкпен байланысты кадастрлардың бiрыңғай желiсi болуға тиiс.   
      Егер тiркеушi органда түрлi кадастрларда жүрген бастапқы ақпарат болған жағдайда ақпараттық қызметтерге өтiнiш берген кезде өтiнiш берушiлердiң шығындары едәуiр қысқарар едi. Бұдан басқа, қандай да бiр кадастрды жүргiзетiн кез келген мемлекеттік органға өтiнiш берушiлердiң ақпаратқа өтiнiш берген кезiнде мемлекеттiк органдарда сыбайлас жемқорлықты еңсеруге жағдай жасалынады.   
      Құқықтық кадастрда ақпараттардың толықтығын қамтамасыз ету үшiн бұрынғы ТТБ-лардың және жылжымайтын мүлiктi бағалау мен тiркеу жөнiндегi басқармалардың дерекқорларын электронды көздерге ауыстыру керек болып тұр.   
      Бұл орайда, жер-кадастр органдарының осы заманғы топографиялық жабдықтарының, компьютерлiк техникасының болуы, оларды тиiстi оқу-үйрету жүргiзуi тиiс.   
      Бiрiккен дерекқор құру жер учаскелерiн тiркеудi өтiнiш берушiлер ұсынатын құжаттар бойынша ғана емес, тiкелей жер кадастрында бар мәлiметтер бойынша да жүзеге асыруға мүмкiндiк бередi.   
      Жылжымайтын мүлiк объектiлерiнiң айрықша экономикалық және әлеуметтiк құндылығын ескере отырып, мемлекет жылжымайтын мүлiк объектiлерiне байланысты үрдiстердi белгiлi бiр дәрежеде бақылай алады.   
      Бұл бiрiккен дерекқордағы ақпараттарды пайдаланушыларға құқық иесiн белгiлеуге, жылжымайтын мүлiк объектiсiнiң құқықтық режимiн, тiркелген құқықтың түрiн және оған жасалған ауыртпалықтарды анықтауға мүмкiндiк бередi, мәмiлелерге қатысушылардың алынатын құқықтарына кейiнгi таластардың болмауы кепiлдiгiн күшейтедi.   
      Автоматтандырылған дерекқор тиiстi жер және қала құрылысы кадастрлары құрылғаннан кейiн ғана жасала алады.   
      Бұл жұмыстың ұйымдық және материалдық-техникалық жай-жапсарын тиiстi орталық және жергiлiктi атқарушы органдар Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Қазақстан Республикасының Ұлттық ақпараттық инфрақұрылымын қалыптастырудың және дамытудың мемлекеттiк бағдарламасы туралы" 2001 жылғы 16 наурыздағы N 573  Жарлығын iске асыру аясында шешулерi тиiс.   
      Тiкелей тiркеушi органның дерекқорын құру Орталықтардың қаражаты есебiнен жүзеге асырылатын болады.   
      Құқықтық кадастрдың қаржылық жағы, оның жалпы ақпараттық жүйенiң негiзi ретiнде атқаратын қызметiмен салыстырғанда, екiншi кезекке қалып қоятынын атап өту керек.   
      Мысалы, автоматтандырылған кадастрлық жүйенi құруға Швеция 700 млн. крон жұмсады және жыл сайын жылжымайтын мүлiкке салықтардан - 16 млрд. крон, сондай-ақ кадастрлық ақпаратты пайдаланушыларға ақылы қызмет көрсетуден 5 млрд. крон алым жинай отырып, оны ұстауға жыл сайын 350 млн. крон жұмсайды.   
      Сөйтiп, автоматтандырылған кадастрлық жүйенi құру үшiн жұмсалатын салымдардың қайтарылуының негiзгi көзi бюджетке қаржының ұдайы түсуiн қамтамасыз ететiн әдiлеттi де толық салық салу болып табылады. Маңызы бойынша қайтарымның келесi көзi - кадастрлық ақпаратты ұсыну болып табылады.

**3.3. Құқықтық кадастрды жүргізудiң әкiмшiлiк және**   
**ұйымдық мәселелері**

      Мемлекеттік тiркеу, техникалық түгендеу және мүлiктi бағалау мәселелерi бойынша кәсiпқойлықты көтеру, әдiстемелiк көмек көрсету мақсатында Тiркеу қызметi комитетiнiң жанынан қоғамдық негiздегi консультациялық-кеңесшi орган ретiнде Ғылыми-әдiстемелiк кеңес құрылу тиiс.   
      Мүлiкке құқықтарды және онымен мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу жүйесiн дамытумен қатар, отандық және халықаралық стандарттар негiзiнде мүлiктi бағалау жүйесiн дамыту жөнiнде шаралар қабылдануы тиiс.   
      Бағалау институтын дамыту жылжымайтын мүлiк рыногын қалыптастыратын субъектiлердi жандандыру, сондай-ақ тiркеудiң рөлi мен сенiмдiлiгiн көтеру үшiн қажеттi шарт болып табылады.   
      Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеу және бағалау қызметi туралы заңнаманы iске асыру, осы салада, соның iшiнде лицензиаттарды бақылауды қамтамасыз ету үшiн Әдiлет министрлiгiнiң жалпы штат санының шегiнде Тiркеу қызметi комитетiнiң Алматы және Атырау қалаларында 3-5 адамнан тұратын құрылымдық бөлiмдерiн құру қажет.   
      Тiркеушi органның бiрыңғай дерекқоры құрылғаннан кейiн, бiрақ 2003 жылдан кешiктiрмей Орталықтар қазыналық кәсiпорындар болып қайта құрылуы тиiс. Бұл үшiн Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Мемлекеттiк кәсiпорындар туралы" 1995 жылғы 19 маусымдағы U952335\_ заң күшi бар Жарлығына өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу талап етiледi.

**4. Қорытынды**

     Жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеудiң бiрыңғай жүйесi нарықтық экономикасы бар елдер инфрақұрылымының маңызды құрауышы,  жылжымайтын мүлiкке құқықтар саласындағы құқықтық ақпараттың көзi болып табылады.   
     Тұжырымдаманың ережелерiн іс жүзiне асыру Қазақстанның әлемдiк қоғамдастықтың ғаламдық ақпараттық инфрақұрылымына тиiмдi әрi жылдам кiруiне мүмкiндiк беретiн, Қазақстанды осы заманғы құқықтық жүйесi бар мемлекет деп бағалайтын өлшем болып табылады.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК