

О проекте Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 ноября 2006 года N 1141

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**
внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Премьер - Министр

Республики Казахстан

Проект

Закон Республики Казахстан

**О государственной регистрации прав на
недвижимое имущество и сделок с ним**

Глава 1. Общие положения

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем
Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) преимущественные интересы - права (обременения прав) на недвижимое имущество, которые в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами не подлежат обязательной государственной регистрации в правовом кадастре и признаются действительными без государственной регистрации;

2) ранее возникшее право (обременение прав) - право или обременение права на недвижимое имущество, которое возникло до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и действительно, если соответствует законодательству, действовавшему в момент возникновения права;

3) учетная регистрация - регистрация прав (обременении прав) на недвижимое имущество с целью учета прав (обременении прав) на недвижимое имущество, действительных без государственной регистрации в правовом кадастре, в том числе ранее возникших прав;

4) личный сервитут - сервитут в пользу определенного лица, не связанный с обладанием им господствующего объекта недвижимости;

5) недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

6) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация) - обязательная процедура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами;

7) первичный объект недвижимости - здания и сооружения различного функционального назначения, а также объекты особого регулирования и градостроительной регламентации;

8) вторичный объект недвижимости - жилые и нежилые помещения, которым в целях регистрации прав на них присваиваются кадастровые номера как объектам индивидуального (раздельного) права собственности (иного вещного права);

9) обременение права на недвижимое имущество - любое ограничение права на недвижимое имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение недвижимым имуществом;

10) формирование объекта недвижимости - процесс установления уникальных идентификационных характеристик объекта недвижимости и присвоение ему кадастрового номера;

11) служащий объект недвижимости - объект недвижимости, обремененный сервитутом;

12) идентификационные характеристики объекта недвижимости сведения об объекте недвижимого имущества, включая местоположение, вид недвижимости, кадастровый номер, форма собственности, количество составляющих, категория земель, делимость, целевое назначение, этажность, площадь (общая, жилая, полезная), необходимые для целей ведения правового кадастра;

13) юридические притязания - юридические факты, которые свидетельствуют об оспаривании третьими лицами либо наличии интереса в отношении прав на недвижимое имущество, сделок с ним;

14) кадастровый номер - индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Казахстан номер объекта недвижимости, который присваивается в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

15) объект кондоминиума - имущественный комплекс, состоящий из земельного участка (земельных участков), первичных и вторичных объектов, на который устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан такая форма собственности как кондоминиум;

16) правоустанавливающие документы - документы, на основании которых возникают, изменяются и (или) прекращаются права (обременения прав) на недвижимое имущество;

17) правовой кадастр - единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведений о зарегистрированных правах на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море";

18) систематическая регистрация ранее возникших прав в правовом кадастре - учетная регистрация прав (обременении прав) на недвижимое имущество, которые возникли до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и действительные, если соответствуют законодательству, действовавшему в момент их возникновения;

19) сведения из правового кадастра - информация о зарегистрированных правах (обременениях прав) на недвижимое имущество и иных объектах государственной регистрации, содержащихся в правовом кадастре, и копии документов, находящихся в регистрационном деле, предоставляемая регистрирующим органом;

20) государственное техническое обследование недвижимого имущества - определение технических, идентификационных характеристик зданий, сооружений и их составляющих, необходимых для ведения правового кадастра;

21) объект государственной регистрации - подлежащие государственной регистрации в правовом кадастре права и обременения прав на недвижимое имущество, сделки, а также юридические притязания;

22) заявитель - правообладатель, приобретатель и иные лица, в интересах которых осуществляется государственная регистрация;

23) уполномоченный представитель заявителя - лицо, которое от имени заявителя подает заявление и осуществляет иные действия, связанные с государственной регистрацией, в силу полномочия, основанного на доверенности, законодательстве, решении суда либо правовом акте;

24) сервитут - право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком и (или) другим объектом недвижимости, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд;

25) технический паспорт - составленный по результатам государственного технического обследования недвижимого имущества документ установленной формы, содержащий технические, идентификационные характеристики первичного или вторичного объекта, необходимые для ведения правового кадастра;

26) регистрационное дело - часть правового кадастра, в котором по объектному принципу осуществляется хранение копии документов, представленных на государственную регистрацию;

27) регистрирующий орган - органы юстиции, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения недвижимого имущества;

28) уполномоченный орган - государственный орган, ответственный за ведение правового кадастра и государственное техническое обследование недвижимого имущества;

29) сервитут в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости - сервитут, устанавливаемый в пользу собственника (иного правообладателя) другого, как правило, соседнего недвижимого имущества для удовлетворения его нужд, в том числе для прохода, проезда, проведения воды и других целей;

30) господствующий объект недвижимости - объект недвижимого имущества, собственник (иной правообладатель) которого имеет право ограниченного целевого пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут).

Статья 2. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон применяется к отношениям по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Порядок регистрации прав (обременении) на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море", как объектов приравненных к недвижимости, регулируется законодательством Республики Казахстан в сфере гражданской авиации, торгового мореплавания, внутреннего водного транспорта.

Статья 3. Объекты государственной регистрации

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат возникновение, изменение и прекращение прав (обременении прав) на недвижимое имущество и сделок с ним, а также юридические притязания.

2. За исключением случаев, предусмотренных главой 6 настоящего Закона, в правовом кадастре не могут быть зарегистрированы ни передача, ни обременение, ни изменение или прекращение права на недвижимое имущество, пока такое право не будет зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Законом.

3. При регистрации возникновения, изменения, прекращения прав (обременении прав) на основании сделок с недвижимым имуществом одновременно признается зарегистрированной соответствующая сделка. Сделка признается самостоятельным объектом регистрации только в тех случаях, когда на основании такой сделки не возникает ни право, ни обременение права на такое имущество.

Статья 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие права на недвижимое имущество:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право землепользования на срок не менее одного года;
- 5) сервитута в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости на срок не менее одного года. Иные права могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей.

Статья 5. Государственная регистрация обременения прав на недвижимое имущество

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие обременения прав на недвижимое имущество:

- 1) право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитут, право пожизненного содержания с иждивением;
- 2) право доверительного управления;
- 3) з а л о г ;
- 4) а р е с т ;
- 5) ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;
- 6) решение суда об установлении опеки над имуществом лица, объявленного умершим или признанным безвестно отсутствующим;
- 7) постановление нотариуса о назначении доверительного управляющего н а с л е д с т в о м ;
- 8) назначение исполнителя завещания на основании завещания, соглашения между наследниками или решения суда;
- 9) решение органа опеки и попечительства об установлении опеки над имуществом несовершеннолетнего или недееспособного лица;
- 10) решение суда об ограничении дееспособности или признании недееспособным лица, являющегося обладателем права на недвижимое имущество;
- 11) решение органов опеки и попечительства об ограничении дееспособности несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет;
- 12) назначение патронатного воспитателя к несовершеннолетним на основании договора между органов опеки и попечительства и патронатным воспитателем;
- 13) обременения (ограничения), возникшие на основании договора между правообладателем и третьими лицами;
- 14) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан за исключением преимущественных интересов.

Статья 6. Государственная регистрация изменений прав (обременения прав) на недвижимое имущество

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат:

- 1) изменение идентификационных характеристик объекта недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи;
- 2) изменение сведений о правообладателе, содержащихся в регистрационном листе правового кадастра;
- 3) изменение вида права, за исключением случая изменения вида права на основании законодательного акта;
- 4) изменение условий договоров, если они касаются сведений, содержащихся в регистрационном листе, влияют на объем прав, устанавливаемых на объект недвижимости, или если они должны быть зарегистрированы по соглашению сторон.
- 5) иные изменения подлежат государственной регистрации в правовом кадастре, если это предусмотрено настоящим Законом, иными законодательными актами или соглашением сторон.

2. В тех случаях, когда изменение идентификационных характеристик недвижимости происходит по решению государственных органов, регистрация таких изменений не может быть возложена на правообладателя, в том числе при изменении наименования населенных пунктов, названия улиц, а также порядкового номера зданий и иных строений (адреса) или при изменении кадастровых номеров в связи с реформированием административно-территориального устройства Республики Казахстан.

Статья 7. Правовое значение государственной регистрации

1. Права (обременения прав) на недвижимое имущество, в соответствии со статьями 4 и 5 настоящего Закона, подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Законом и иными законодательными актами. Если в регистрации не будет отказано, моментом государственной регистрации признается момент подачи заявления.

2. Права (обременения прав) на недвижимое имущество, не подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, регулирующим соответствующие отношения, если иное не установлено соглашением сторон.

3. В тех случаях, когда в соответствие с пунктом 3 статьи 3 настоящего Закона сделка с недвижимым имуществом признается самостоятельным объектом регистрации, она считается совершенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

4. Ранее возникшие права подлежат учетной регистрации в правовом кадастре в

порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Закона.

5. При государственной регистрации прав на земельный участок одновременно считаются зарегистрированными права на недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, за исключением прав на первичные и вторичные объекты, которые регистрируются отдельно или вместе с государственной регистрацией прав на земельные участки.

6. При установлении приоритетов между несколькими правами (обременениями прав) на один и тот же объект недвижимости необходимо исходить из следующих положений:

1) зарегистрированные в правовом кадастре права (обременения прав) на недвижимое имущество, которые в соответствии со статьями 4 и 5 настоящего Закона подлежат государственной регистрации, имеют приоритет над незарегистрированными;

2) приоритет ранее возникших прав (обременения прав) на недвижимое имущество устанавливается по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

7. С момента введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним правовой кадастр и правоустанавливающий документ являются единственными источниками информации, подтверждающими зарегистрированные права (обременения прав) на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае расхождения сведений, содержащихся в правовом кадастре и правоустанавливающем документе, приоритет определяется в соответствии с законодательством Республики Казахстан с учетом существа расхождения.

Статья 8. Преимущественные интересы

Преимущественными интересами, не подлежащими обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, являются:

1) обременения, выступающие как общие правила и запреты, установленные законодательными актами Республики Казахстан;

2) права (обременения прав), которые возникают на основании нормативных правовых актов, в том числе право нахождения на не закрытых для общего доступа земельных участках и проходов через них, публичные сервитуты;

3) право землепользования на срок менее одного года;

4) право пользования чужим недвижимым имуществом на срок менее одного года, в том числе право аренды, безвозмездного пользования, сервитуты менее года;

5) право доступа людей и проезда транспорта к линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим точкам и другим коммуникационным линиям, обусловленные общественными нуждами;

6) фактическое владение недвижимым имуществом лиц, не являющихся

правообладателями, до признания в установленном порядке за фактическим владельцем права собственности на недвижимость в силу приобретательной давности;

7) право пользования жилыми помещениями, находящимися в государственном жилищном фонде или право пользование жилыми помещениями, арендованными местными исполнительными органами в частном жилищном фонде.

Статья 9. Сроки подачи документов на государственную регистрацию

1. Лицо должно обратиться с заявлением о государственной регистрацией права (обременения права) на недвижимое имущество не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта или со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о наступлении юридического факта, влекущего их возникновение (изменение, прекращение), в том числе нотариального удостоверения договора, вступления в силу решения суда, выдачи иных правоустанавливающих документов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

2. Нарушение физическими и юридическими лицами сроков, установленных пунктом 1 настоящей статьи, влечет за собой ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан.

3. Восстановление пропущенного срока осуществляется в судебном порядке.

4. Заявления о государственной регистрации обременении прав на недвижимое имущество, налагаемые государственными органами, и в других случаях, когда такие обременения устанавливаются не по волеизъявлению самого правообладателя, а также заявления о регистрации юридических притязаний должны быть поданы на государственную регистрацию немедленно.

Статья 10. Сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается сбор в порядке, установленном налоговым законодательством Республики Казахстан.

Глава 2. Правовой кадастр

Статья 11. Ведение правового кадастра

1. Правовой кадастр ведется регистрирующими органами и содержит информацию о существующих и прекращенных правах на недвижимое имущество и иных объектах регистрации, идентификационных характеристиках недвижимого имущества, сведения о правообладателях, информацию об имеющихся запросах сведений из правового к а д а с т р а .

Правовой кадастр также включает в себя сведения о зарегистрированных правах (обременениях) на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море", переданные в регистрирующий орган государственными органами, уполномоченными на их регистрацию.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется регистрирующими органами по месту нахождения объекта недвижимого имущества с учетом идентификационных и других характеристик недвижимого имущества, необходимых для ведения правового кадастра.

3. Все записи в правовом кадастре ведутся на каждый объект недвижимости и приравненные к ним объекты. Объекты недвижимости идентифицируются к а д а с т р о в ы м н о м е р о м .

Все записи о государственной регистрации прав (обременении прав) на недвижимое имущество и сделок с ним, прав на приравненные к недвижимости объекты заносятся в и н ф о р м а ц и о н н у ю с и с т е м у .

Порядок ведения и пользования информационной системы определяется у п о л н о м о ч е н н ы м о р г а н о м .

4. Порядок взаимодействия государственных органов по обмену информацией для целей ведения правового и иных кадастров определяется Правительством Республики Казахстан.

Статья 12. Состав правового кадастра

Правовой кадастр состоит из:

- 1) книги учета документов, поступающих на регистрацию;
 - 2) регистрационной книги;
 - 3) книги учета запросов на предоставление сведений из правового кадастра;
 - 4) регистрационных дел;
 - 5) книга учета сведений о зарегистрированных правах (обременениях) на гражданские воздушные суда, морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда п л а в а н и я " р е к а - м о р е " ;
- б) информационная система.

Статьи 13. Книга учета документов, поступающих на государственную регистрацию

1. Книга учета документов, поступающих на государственную регистрацию, ведется регистрирующими органами в целях учета и установления приоритета между заявлениями, поданными на государственную регистрацию возникновения, изменения или прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов р е г и с т р а ц и и .

2. Приоритет между заявлениями, внесенными в книгу учета документов, поступающих на государственную регистрацию, устанавливается по дате, часу и минуте подачи заявления на государственную регистрацию.

3. Форма, содержание и порядок ведения книги учета документов, поступающих на государственную регистрацию, определяется уполномоченным органом.

Статья 14. Регистрационная книга

1. Регистрационная книга состоит из регистрационных листов, заполняемых на объекты недвижимости.

Отдельные регистрационные листы могут быть заполнены на следующие объекты недвижимого имущества:

- 1) земельный участок;
- 2) вторичный объект недвижимости;
- 3) земельный участок вместе с расположенными на нем первичными объектами недвижимости.

2. Регистрационный лист состоит из четырех разделов:

- 1) идентификационные характеристики недвижимого имущества, указанного в пункте 1 настоящей статьи;
- 2) реестр прав на недвижимое имущество с выделением сервитутов, устанавливаемых в пользу господствующего земельного участка или другого объекта недвижимости;
- 3) реестр обременении прав на недвижимое имущество с выделением залога, а также обязательств, следующих за недвижимым имуществом;
- 4) реестр юридических притязаний и сделок, влекущих возникновение прав или обременении прав на недвижимое имущество.

3. Форма и порядок внесения записей в регистрационный лист определяется уполномоченным органом.

Статья 15. Регистрационное дело

1. За исключением случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи, регистрационное дело ведется на каждый земельный участок и содержит копии правоустанавливающих и других документов, прилагаемых к заявлению, поданному на регистрацию, в том числе копии идентификационного документа на земельный участок, технических паспортов на объекты недвижимости, а также документы регистрирующего органа, относящиеся к данному объекту недвижимости или его правообладателям.

2. На каждый вторичный объект недвижимости, входящий в состав объекта condominiumа, ведется отдельное регистрационное дело.

3. При необходимости, на земельный участок, на котором находятся несколько первичных объектов недвижимости, регистрационное дело ведется в нескольких томах.

Статья 16. Книга учета запросов на предоставление информации из правового кадастра

1. Книга учета запросов на предоставление информации из правового кадастра ведется регистрирующими органами в целях учета поступивших запросов и предоставленной информации из правового кадастра.

2. Форма, содержание и порядок ведения книги учета запросов на предоставление информации из правового кадастра определяется уполномоченным органом.

Статья 17. Предоставление сведений из правового кадастра

1. Сведения правового кадастра, кроме сведений, относящихся к государственным секретам, коммерческой тайне и иным тайнам, охраняемым в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, являются общедоступными и предоставляются заинтересованным лицам, регистрирующим органом на бесплатной о с н о в е .

2. Сведения, раскрывающие информацию о гражданах (персональные данные) и других правообладателях, за исключением данных, идентифицирующих правообладателя (фамилия, имя, отчество и дата рождения физического лица, наименование и регистрационный номер юридического лица), не могут быть п р е д о с т а в л е н ы .

3. Копии документов, находящихся в регистрационном деле правового кадастра, предоставляются по мотивированным запросам судебных, правоохранительных и других государственных органов в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан. Иным лицам указанная информация выдается с согласия правообладателя.

4. Обобщенные данные о правах юридического или физического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, заверенные регистрирующим органом, выдаются по запросам правообладателя (уполномоченного представителя), правоохранительных, судебных, налоговых органов, нотариусов, наследников, конкурсных и реабилитационных управляющих в процедурах банкротства, органов опеки и попечительства .

5. Информация из правового кадастра, а также копии документов, находящихся в регистрационном деле правового кадастра, должны быть предоставлены регистрирующим органом не позднее 3 рабочих дней со дня подачи запроса на п о л у ч е н и е и н ф о р м а ц и и .

6. Порядок предоставления информации из правового кадастра определяется уполномоченным органом.

Глава 3. Государственное техническое обследование зданий, сооружений и их составляющих

Статья 18. Значение и виды государственного технического обследования зданий, сооружений и их составляющих

1. Необходимым условием государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является государственное техническое обследование зданий, сооружений и/или их составляющих .

2. Государственное техническое обследование зданий, сооружений и/или их составляющих осуществляют государственные предприятия, подведомственные уполномоченному органу, по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

3. Государственное техническое обследование включает в себя первичное и последующее обследование, а также присвоение кадастрового номера зданиям, сооружениям или их составляющим.

Первичное обследование проводится на вновь созданное недвижимое имущество. По результатам первичного обследования объекта недвижимости составляется технический паспорт.

Последующее обследование проводится при изменении технических и (или) идентификационных характеристик зданий, сооружений или их составляющих в результате их реконструкции, перепланировки, переоборудования, за исключением случаев, когда изменения таких характеристик могут быть отражены в техническом паспорте без проведения последующего обследования, в том числе при изменении кадастрового номера, местоположения.

По результатам последующего обследования оформляется технический паспорт, в котором отражаются выявленные изменения.

4. Порядок и сроки проведения государственного технического обследования, порядок присвоения кадастрового номера первичным и вторичным объектам недвижимости, а также форма технического паспорта определяются уполномоченным органом.

Статья 19. Плата за государственное техническое обследование

Плата за государственное техническое обследование зданий, сооружений и/или их составляющих определяется в соответствии с законодательством Республики Казахстан и взимается государственными предприятиями, осуществляющими государственное техническое обследование зданий, сооружений или их составляющих.

Глава 4. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Статья 20. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в следующем порядке:

1) прием документов, предусмотренных статьей 22 настоящего Закона для государственной регистрации;

2) проверка документов, представленных на государственную регистрацию, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основаниями возникновения, изменения, прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству;

3) внесение записей в регистрационный лист о произведенной регистрации либо отказ или приостановление государственной регистрации в случаях, предусмотренным

н а с т о я щ и м

З а к о н о м ;

4) совершение надписи на правоустанавливающем документе о произведенной государственной регистрации;

5) выдача правоустанавливающего документа с отметкой о произведенной регистрации, либо документа об отказе или приостановлении государственной регистрации по основаниям, предусмотренным настоящим Законом, а также выдача свидетельства о государственной регистрации в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 21. Прием документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на основании заявления правообладателя, сторон (участников) сделки, государственного органа (его уполномоченного представителя) или иных уполномоченных лиц, поданного в регистрирующий орган.

2. Для государственной регистрации заявитель (уполномоченный представитель заявителя) должен предъявить документ, удостоверяющий его личность, и представить следующие документы :

- 1) заявление о государственной регистрации установленного образца;
- 2) правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие объект регистрации с приложением технического паспорта недвижимости и (или) идентификационного документа на земельный участок;
- 3) копию документа, удостоверяющего личность заявителя (физического лица) и уполномоченного представителя заявителя;
- 4) документ, подтверждающий оплату сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;
- 5) иные документы, предусмотренные настоящим Законом.

3. Помимо документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, юридические лица представляют учредительные документы. Заявителем предоставляются протоколы собраний (выписки из них) учредителей (участников, совета директоров, совета акционеров) на приобретение или отчуждение объектов недвижимости, в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан либо учредительными документами.

Иностранные юридические лица представляют легализованную выписку из торгового реестра или другой легализованный документ, удостоверяющий, что иностранное юридическое лицо является юридическим лицом по законодательству иностранного государства, с нотариально засвидетельствованным переводом на государственный и русский языки.

4. Если сделка нотариально не удостоверена, то регистрирующий орган обязан

проверить подлинность подписи лиц, совершивших сделку (уполномоченных их представителей), их дееспособность (правоспособность), а также соответствие их воли волеизъявлению.

5. При наличии нескольких заявлений на государственную регистрацию одного и того же права (обременения права) в отношении одного и того же объекта недвижимости приоритет заявления определяется в соответствии с настоящим Законом и законодательными актами Республики Казахстан. При подаче заявлений на государственную регистрацию разнородных прав или обременении прав на один и тот же объект недвижимости возможность их государственной регистрации определяется регистрирующим органом в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Статья 22. Подача заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. В тех случаях, когда права (обременения прав) возникают на основании сделки, удостоверенной в нотариальном порядке, регистрация осуществляется по заявлению любой стороны (участника) сделки.

2. В тех случаях, когда права (обременения прав) возникают на основании договора или иной сделки при отсутствии их нотариального удостоверения, заявление в установленном порядке должно быть подано всеми участниками сделки.

3. Заявление о регистрации может быть направлено в регистрирующий орган почтовой связью в следующих случаях;

1) о регистрации юридических притязаний, возникающих на основании обращений (заявлений, ходатайств, исков), подаваемых в государственные уполномоченные органы, находящиеся вне места нахождения регистрирующего органа, в том числе в других государствах;

2) о регистрации обременении или юридических притязаний, возникающих на основании актов государственных органов, находящихся вне места нахождения регистрирующего органа, в том числе в других государствах;

4. При государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения права общей совместной собственности заявление о регистрации может быть подано всеми участниками либо одним из них с представлением согласия остальных участников, удостоверенного в нотариальном порядке. Заявление о государственной регистрации может быть подано также одним из правообладателей без согласия остальных в случае, предусмотренном частью второй пункта 5 настоящей статьи.

5. При государственной регистрации возникновения, изменения, прекращения права общей долевой собственности (иного общего права) заявление о государственной регистрации должно быть подано всеми участниками (уполномоченными представителями).

При изменении фамилии, имени, отчества, даты рождения физического лица или

наименования, регистрационного номера юридического лица заявление о регистрации изменений может быть подано правообладателем, к которому относятся такие и з м е н е н и я .

Если иное не вытекает из законодательных актов Республики Казахстан, при заключении сделки в отношении доли в общей долевой собственности заявление подается в установленном порядке с соблюдением права преимущественной покупки остальных правообладателей .

6. Для обеспечения прав другого супруга, данные о котором не содержатся в правоустанавливающем документе, участник сделки, достигший брачного возраста в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в заявлении на регистрацию должен указать сведения об отсутствии факта состояния в брачных отношениях либо сведения своем супруге с приложением копии документа, подтверждающего наличие б р а ч н ы х о т н о ш е н и й .

7. В тех случаях, когда один правоустанавливающий документ содержит два или более объектов государственной регистрации, заявителю необходимо в заявлении указать все объекты регистрации или на регистрацию каждого объекта государственной регистрации заинтересованными лицами должны быть поданы отдельные заявления. В тех случаях, когда при наличии в правоустанавливающем документе нескольких объектов государственной регистрации в заявлении будет указан только один, регистрирующий орган вправе указать заявителю на необходимость государственной регистрации других объектов регистрации и внесения за это соответствующего сбора .

8. Государственная регистрация обременения, налагаемых государственными органами и иными уполномоченными лицами, осуществляется по заявлению указанных лиц, если иное не вытекает из законодательных актов Республики Казахстан . Обременение, налагаемое в интересах третьих лиц в соответствии с актами правоохранительных, судебных и иных государственных органов, может быть зарегистрировано на основании заявления третьего лица.

В этих случаях документы для государственной регистрации обременения подаются в регистрирующий орган .

9. В случае обращения за государственной регистрацией по истечении срока, установленного пунктом 1 статьи 9 настоящего Закона, к заявлению прилагается судебный акт о восстановлении пропущенного срока.

10. Форма и содержание заявления о регистрации права на недвижимое имущество и иных объектов регистрации определяются уполномоченным органом.

Статья 23. Сроки проведения государственной регистрации

1. Государственная регистрация прав па недвижимое имущество (обременении таких прав) и сделок с ним должна быть произведена в течение пятнадцати рабочих дней с момента поступления заявления в регистрирующий орган, за исключением

случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Регистрация обременения, налагаемых государственными органами и иными уполномоченными лицами, а также юридических притязаний должна быть произведена немедленно с момента поступления заявления в регистрирующий орган.

Статья 24. Требования к документам, предъявляемые к государственной регистрации

1. Правоустанавливающие и другие документы, подтверждающие права (обременения прав) на недвижимое имущество и иные объекты государственной регистрации, должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан, предъявляемым к ним на момент регистрации, за исключением прав (обременения прав) на недвижимое имущество, не подлежащих обязательной государственной регистрации, а также ранее возникших прав (обременения прав).

2. Документы, подтверждающие возникновение, изменение или прекращение прав (обременения прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации, должны быть надлежащим образом оформлены, в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан, скреплены печатью, выполнены на специальных бланках, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц. Документы, исходящие от судов, правоохранительных и иных государственных органов, должны быть выполнены в форме, предъявляемой для соответствующих документов. В случаях, установленных законодательными актами, правоустанавливающие и иные документы должны быть удостоверены в нотариальном порядке.

3. Не принимаются документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные к а р а н д а ш о м .

4. Правоустанавливающие документы должны содержать сведения о правообладателях, вносимые в регистрационный лист, в виде регистрируемого права (обременения права), а также необходимые для целей ведения правового кадастра данные об объекте недвижимости.

5. Форма уведомления для внесения в регистрационные документы соответствующих записей (о невыполнении обязательства, о намерении оспорить производимую регистрацию или зарегистрированное право и т.д.) должна соответствовать требованиям, установленным уполномоченным органом.

6. Документы, подтверждающие возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации представляются в регистрирующий орган в двух экземплярах, один из которых является подлинником или нотариально удостоверенной копией.

В тех случаях, когда правоустанавливающим документом является судебный акт и в иных случаях, когда правообладателю не выдается подлинник документа, для

регистрации представляются две удостоверенные копии такого документа.

7. Подлинник документа либо нотариально удостоверенная копия в случаях, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи, после регистрации возвращается заявителю (уполномоченному представителю).

8. В тех случаях, когда регистрация осуществляется на основании доверенности, простая доверенность представляется в регистрирующий орган и не возвращается заявителю, специальная и генеральная доверенности представляются в двух экземплярах, один из которых является подлинником, другой - копией. Копия доверенности изымается регистрирующим органом, подлинник возвращается заявителю.

9. При регистрации прав (обременении прав), устанавливаемых на часть недвижимого имущества, правоустанавливающий документ (об аренде, сервитутах, безвозмездном пользовании имуществом и другие) должен содержать подробное описание части имущества, являющейся сферой распространения права (обременения права).

В необходимых случаях к заявлению должен быть приложен технический паспорт или идентификационный документ, на котором показана часть недвижимости, являющаяся объектом права (обременения права).

При залоге части недвижимого имущества план деления объекта на случай отчуждения предмета залога в связи с неисполнением обязательства должен быть одобрен органом, осуществляющим деление или слияние данного объекта недвижимости.

Статья 25. Отказ в приеме документов, поступающих на государственную регистрацию

1. Отказ в приеме документов, поступающих на государственную регистрацию, допускается по следующим основаниям:

1) обращение ненадлежащего лица либо в связи с отсутствием документов, удостоверяющих личность заявителя или его уполномоченного представителя;

2) наличие в документах подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений;

3) неправильное заполнение форм заявлений, подаваемых на регистрацию;

4) представление заявителем неполного пакета документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с требованиями, установленными пунктами 2 и 3 статьи 22 настоящего Закона;

5) представление документов, форма и содержание которых не соответствуют законодательству Республики Казахстан;

6) пропуск срока подачи документов на государственную регистрацию, установленного пунктом 1 статьи 9 настоящего Закона, за исключением случая восстановления срока в судебном порядке.

2. В случае отказа в приеме документов, в книге учета документов, поступающих на регистрацию, запись о приеме документов не производится. Регистрирующим органом заявителю выдается уведомление с указанием причин отказа. Копии такого уведомления, заявления о регистрации и прилагаемых к нему документов подлежат хранению в порядке, установленном уполномоченным органом.

Отказ в приеме документов на регистрацию может быть обжалован в вышестоящий государственный орган или в суд.

При устранении оснований для отказа в приеме документов документы на регистрацию подаются в общем порядке.

Статья 26. Указание точного времени представления документов

1. При приеме документов на регистрацию в книгу учета документов, поступающих на регистрацию, вносятся сведения о дате, часе, минуте представления документов.

2. Заявителю выдается расписка с указанием даты, часа и минуты поступления документов на регистрацию, фамилии, имени (отчества) ответственного работника, принявшего документы, перечня документов, представленных на регистрацию, местоположения объекта недвижимости.

Статья 27. Основания для приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним приостанавливается в следующих случаях:

1) по постановлению (определению) суда на основании исковых и иных заявлений (жалоб), поданных в суд;

2) в соответствии с актами прокурорского надзора до устранения нарушения закона;

3) для представления заявителем документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии со статьей 22 настоящего Закона, если отсутствие необходимых документов не явилось основанием для отказа в приеме документов на регистрацию;

4) для получения разъяснений или истребования от государственных органов необходимой информации в связи с ее отсутствием в документах, исходящих от таких органов, или наличием противоречий в таких документах, если указанные обстоятельства не явились основаниями для отказа в приеме документов на регистрацию;

5) при несоответствии объекта регистрации, устанавливаемого на основании правоустанавливающих документов, и объекта регистрации, указанного в заявлении, для устранения противоречия между ними.

2. Решение о приостановлении государственной регистрации может быть принято

регистрирующим органом с момента приема документов на государственную регистрацию до момента выдачи документа, но не позднее истечения срока государственной регистрации.

3. Регистрация приостанавливается до устранения обстоятельств, явившихся основанием для приостановления регистрации, но не более чем на один месяц, если иное не установлено судебным актом о приостановлении регистрации. Если в течение одного месяца не будут устранены обстоятельства, явившиеся основанием для приостановления в регистрации, в государственной регистрации должно быть отказано.

Сведения о приостановлении регистрации вносятся в книгу учета документов, поступающих на регистрацию.

4. При приостановлении государственной регистрации регистрирующий орган в пределах своей компетенции имеет право от заявителя (уполномоченного представителя заявителя), иных физических или юридических лиц, в том числе государственных органов, запрашивать информацию, разъяснения и документы, если это необходимо для принятия решения.

5. При приостановлении регистрации регистрирующий орган должен направить заявителю (уполномоченному представителю заявителя) письменное уведомление с указанием причин и сроков приостановления. В уведомлении должны быть указаны последующие действия заявителя для устранения причин приостановления регистрации и необходимые для этого сроки.

6. При приостановлении регистрации заявление может быть отозвано заявителем (уполномоченным представителем заявителя) в любое время. Приоритет отозванного заявления при этом утрачивается.

Статья 28. Приостановление регистрации для установления подлинности документов и достоверности указанных в них сведений

1. Государственная регистрация приостанавливается регистрирующим органом при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Для устранения таких сомнений регистрирующий орган обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Заявитель (уполномоченные представители заявителя) вправе представить дополнительные доказательства подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

2. В необходимых случаях для установления подлинности документов или достоверности указанных в них сведений документы могут быть направлены регистрирующим органом для проведения экспертизы.

Статья 29. Временное прекращение государственной регистрации

1. Заявитель может обратиться в регистрирующий орган с заявлением о временном прекращении регистрации прав (обременении прав) на принадлежащее ему недвижимое имущество в следующих случаях:

1) в целях предоставления своему контрагенту гарантии, что до момента регистрации соответствующих прав последнего на объект недвижимости не будут зарегистрированы права других лиц или новые обременения, возникающие по волеизъявлению любой из сторон;

2) при утрате правообладателем правоустанавливающего документа или в иных случаях, когда для него возникают необоснованные риски утраты прав на недвижимость помимо его воли, кроме случаев принудительного прекращения прав такого имущества по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан.

2. Регистрация прав (обременении) по основаниям, предусмотренным подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, временно прекращается на срок не более 15 рабочих дней с момента подачи заявления.

В течение указанного срока заявление на регистрацию лица, в интересах которого временно прекращается регистрация, имеет приоритет перед другими заявлениями, поданными в указанный срок, кроме случаев, предусмотренных в пункте 4 настоящей статьи.

3. В течение сроков временного прекращения регистрации в случаях, предусмотренных подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, регистрация прав (обременении прав) на недвижимое имущество на основании заявлений, поданных на регистрацию до временного прекращения регистрации, а также устанавливаемых на основании решений судов, актов государственных органов или в иных случаях, не зависящих от воли правообладателя, а также регистрация уведомлений, предусмотренных настоящим Законом, и юридических притязаний осуществляется в общем порядке.

4. В случаях, предусмотренных подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, регистрация прав (обременении прав) на недвижимое имущество, которые возникают по волеизъявлению правообладателя, временно прекращаются до момента отзыва правообладателем заявления о временном прекращении регистрации. В остальных случаях регистрация осуществляется в общем порядке.

Статья 30. Проверка документов, представленных на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Проверка документов осуществляется в целях установления соответствия представленных на регистрацию документов, а также субъектов и объектов правоотношений, вида права или обременения права на недвижимое имущество, оснований их возникновения изменения, прекращения требованиям законодательства.

2. По результатам проверки регистрирующий орган принимает решение о

государственной регистрации, приостановлении либо отказе в государственной регистрации и делает соответствующую отметку на заявлении с указанием фамилии, имени (отчества) ответственного работника регистрирующего органа, проводившего проверку, а также даты ее проведения.

Статья 31. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. В государственной регистрации может быть отказано в следующих случаях:

1) при несоответствии субъектов и объектов правоотношений, вида права или обременения права на недвижимое имущество и иных объектов регистрации либо оснований их возникновения, изменения или прекращения требованиям законодательства;

2) при представлении заявителем неполного пакета документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии со статьей 22 настоящего Закона, если отсутствие необходимых документов не явилось основанием для приостановления регистрации;

3) при представлении на регистрацию документов, по форме и содержанию не соответствующих требованиям законодательства;

4) при наличии обременения, которые исключают государственную регистрацию права или иного объекта государственной регистрации;

5) на основании судебного акта, вступившего в законную силу;

6) если в течение сроков приостановления регистрации не были устранены обстоятельства, явившиеся основаниями для приостановления;

7) при несоответствии ранее возникшего права законодательству, действовавшему в момент его возникновения, если объектом регистрации являются переход, изменение, прекращение или установление обременения в отношении такого права.

2. При отказе в регистрации по основаниям, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, в документации регистрирующего органа о приеме документов делается соответствующая отметка об отказе с указанием причин.

3. При отказе в государственной регистрации регистрирующий орган должен направить заявителю уведомление с указанием причин отказа не позднее 15 рабочих дней со дня поступления заявления.

4. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество может быть обжалован в установленном порядке в суд.

5. При устранении обстоятельств, явившихся основаниями для отказа в регистрации, заявление на регистрацию может быть подано повторно.

Статья 32. Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации

1. Ошибки, допущенные при регистрации, могут быть исправлены по инициативе регистрирующего органа или по заявлению заинтересованного лица в порядке,

установленном уполномоченным органом с учетом правил, установленных настоящей
с т а т ь е й .

2. Ошибки, допущенные при регистрации, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права (обременения прав), могут быть исправлены регистрирующим органом по собственной инициативе с письменным уведомлением всех заинтересованных сторон. Отметка об уведомлении ставится в регистрационном листе. Копии уведомлений подлежат хранению в регистрационном
д е л е .

Любое лицо, интересы которого нарушаются в результате допущенных при регистрации ошибок, при отказе регистрирующего органа внести соответствующие исправления в регистрационные документы, может обратиться в суд с заявлением о внесении исправлений на основании решения суда.

3. Если исправление ошибок влияет на принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права (обременения права и иных объектов государственной регистрации), заинтересованные лица должны быть уведомлены о необходимости внесения таких исправлений. Внесение исправлений в указанных случаях допускается только при наличии письменного согласия всех заинтересованных лиц, удостоверенных нотариально, или поданных в регистрирующий орган лично. В тех случаях, когда заинтересованные лица отказали в даче согласия на внесение исправлений или не дали ответ в течение одного месяца с момента получения уведомления, регистрирующий орган должен обратиться в суд для вынесения решения о внесении исправлений на основании решения суда.

4. Если регистрация была произведена на основании документа, выданного государственным органом, и исправления касаются сведений, указанных в этом документе, исправление ошибок допускается при условии внесении ним органом соответствующих изменений в такой документ. Внесение изменений в указанном случае осуществляется регистрирующим органом с соблюдением правил, предусмотренных в пунктах 2 и 3 настоящей статей

5. Порядок внесения записей в целях исправления ошибок, допущенных в регистрационных документах, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 33. Аннулирование записей в регистрационном листе правового кадастра

1. Аннулирование записей в регистрационном листе правового кадастра осуществляется регистрирующим органом на основании актов суда, вступивших в
з а к о н н у ю с и л у .

2. Порядок аннулирования записей в регистрационном листе правового кадастра устанавливается уполномоченным органом.

Статья 34. Удостоверение произведенной государственной регистрации

1. Регистрирующий орган обязан удостоверить произведенную регистрацию путем совершения надписи на правоустанавливающем документе, представленном на регистрацию.

2. Регистрирующий орган обязан выдать заявителю свидетельство о праве собственности (ином вещном праве) на недвижимое имущество в случаях, когда регистрация прав осуществлена на основании документов о внесении паевого взноса в полном объеме в жилищных, жилищно-строительных, дачных, гаражных и иных потребительских кооперативах.

Статья 35. Полномочия регистрирующего органа при утрате (повреждении) правоустанавливающих или иных документов, находящихся в регистрационном деле, и уничтожении (повреждении) регистрационных записей

1. Если правоустанавливающие или другие документы, хранящиеся в регистрационном деле, были повреждены или уничтожены, регистрирующий орган может восстановить указанные документы всеми допустимыми способами, в том числе путем востребования необходимых документов от правообладателя, от государственных органов, от которых они исходят. Допускается получение утраченных документов с информационной системы правового кадастра.

2. При утрате (порче) регистрационных листов, заполняемых на бумажных носителях, сведения по утраченному листу могут быть восстановлены с информационной системы правового кадастра и (или) материалов, хранящихся в регистрационном деле.

Статья 36. Восстановление правоустанавливающего документа

1. В случаях утраты или повреждения подлинника (удостоверенной копии) правоустанавливающего документа на недвижимое имущество, на основании которого была произведена регистрация в правовом кадастре, восстановление правоустанавливающего документа производится путем выдачи дубликата с копии указанного документа, который хранится в регистрационном деле.

2. Выдача дубликата и аннулирование подлинника (удостоверенной копии) утраченного или поврежденного правоустанавливающего документа в случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным органом.

Глава 5. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав

Статья 37. Государственная регистрация изменения, прекращения или установления обременения в

отношении ранее возникших прав, признаваемых без государственной регистрации

1. В государственной регистрации изменения, прекращения ранее возникших прав на недвижимое имущество (обременении прав), признаваемых возникшими без государственной регистрации в правовом кадастре, или установления обременения в отношении ранее возникших прав не может быть отказано в связи с отсутствием регистрации такого права (обременения права).

2. При переходе ранее возникшего права в результате его отчуждения или наступления иных юридических фактов запись о возникновении ранее возникшего права и его прекращении осуществляется одновременно с регистрацией возникновения права у приобретателя.

3. Для государственной регистрации в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, заявитель (уполномоченный его представитель), кроме случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи, должен представить в регистрирующий орган документы, подтверждающие ранее возникшее право (обременение права) на недвижимое имущество. Указанные документы должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан, действовавшим на момент возникновения права (обременения права).

4. Правообладатель ранее возникшего права (уполномоченный представитель) должен в письменном виде представить в регистрирующий орган сведения о ранее возникших обременениях такого права, признаваемых без государственной регистрации. При наличии документов, подтверждающих такие обременения, запись о них в регистрационном листе осуществляется в таком же порядке, что и запись о ранее возникших правах.

5. Для целей государственной регистрации обременения, устанавливаемых в отношении ранее возникших прав на недвижимое имущество по решению судов, правоохранительных, иных государственных органов и в иных случаях, когда обременение налагается не по волеизъявлению правообладателя, регистрирующий орган заводит информационную базу по субъектному признаку в тех случаях, когда в правовом кадастре отсутствует какая-либо информация об объекте недвижимости, его правообладателе, а заявитель не имеет возможности представить документы, подтверждающие ранее возникшее право.

Статья 38. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на незарегистрированном земельном участке

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, право на которое не зарегистрировано, не допускается без регистрации прав на земельный участок, если право на такой участок возникло после введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не

признается возникшим без государственной регистрации. Государственная регистрация прав на земельный участок и указанные объекты недвижимости может быть осуществлена одновременно.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, право на который не зарегистрировано в правовом кадастре и действительно без государственной регистрации как ранее возникшее право, допускается в тех случаях, когда одновременно производится учетная регистрация права на земельный участок по правилам, установленным в главе 6 настоящего Закона для систематической регистрации ранее возникших права.

Статья 39. Государственная регистрация объекта кондоминиума

1. Для государственной регистрации объекта кондоминиума, участниками кондоминиума (уполномоченным представителем собственников или органа управления кондоминиумом) представляются следующие документы:

- 1) письменное заявление в установленной форме;
- 2) технический паспорт первичного объекта с указанием площади каждого вторичного объекта, заверенный республиканским государственным предприятием, осуществляющим государственное техническое обследование недвижимого имущества ;
- 3) правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок, если до момента регистрации объекта кондоминиума право на земельный участок не было зарегистрировано ;
- 4) размеры долей в общем имуществе, определенных соглашением участников кондоминиума либо в порядке, предусмотренном законодательным актом Республики Казахстан о жилищных отношениях ;
- 5) документы, подтверждающие личность и полномочия уполномоченного представителя участников кондоминиума.

В тех случаях, когда в соответствии с подпунктом 3) пункта 2 настоящей статьи заявление о регистрации объекта кондоминиума подает участник кондоминиума, его полномочия на регистрацию объекта кондоминиума определяются нотариально удостоверенной копией правоустанавливающего документа на принадлежащий ему на праве собственности (ином вещном праве) вторичный объект недвижимости.

2. При государственной регистрации объекта кондоминиума уполномоченными представителями участников кондоминиума признаются:

- 1) лицо, избранное на общем собрании участников кондоминиума;
- 2) орган управления объектом кондоминиума, если такие полномочия представлены ему учредительными документами, договором на управление объектом кондоминиума или общим собранием участников кондоминиума;
- 3) любой участник кондоминиума, если размеры долей в общем имуществе

определяются в порядке, предусмотренном законодательным актом о жилищных отношениях .

3. Регистрации подлежат так же изменение размера долей в общем имуществе в связи с изменением площадей вторичных объектов недвижимости, на основании соглашения участников кондоминиума, изменения размера общего имущества.

4. Порядок регистрации объекта кондоминиума определяется уполномоченным органом.

Статья 40. Государственная регистрация прав на квартиры и другие помещения, входящие в состав объекта кондоминиума

1. Каждый вторичный объект в составе объекта кондоминиума, находящийся в индивидуальной (раздельной) собственности (ином вещном праве), рассматривается как отдельный объект недвижимости, которому для целей государственной регистрации в порядке, установленном уполномоченным органом, присваивается самостоятельный кадастровый номер.

2. Для государственной регистрации прав на вторичные объекты, входящие в состав объекта кондоминиума, правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок не требуются.

В тех случаях, когда в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан доля в правах на земельный участок, входящий в состав объекта кондоминиума, подлежит выкупу, для регистрации прав на вторичный объект или в случае его отчуждения участник кондоминиума должен представить документ, подтверждающий выкуп доли в праве на земельный участок.

Статья 41. Государственная регистрация сервитутов

1. Государственной регистрации подлежат сервитута, за исключением сервитутов, которые в соответствии со статьей 8 настоящего Закона отнесены к преимущественным интересам .

2. Запись о регистрации сервитута осуществляется на регистрационном листе, относящемся к земельному участку или иному объекту недвижимости, обремененному сервитутом. В тех случаях, когда сервитуты устанавливаются в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости, регистрационная запись осуществляется также на регистрационном листе, относящемся к объекту недвижимости, в пользу которого возник сервитут.

3. При регистрации сервитутов, возникающих в отношении нескольких последовательно расположенных объектов недвижимости на основании одного или нескольких правоустанавливающих документов об установлении однородных сервитутов (для прохода людей, проезда транспортных средств, прокладки, технического обслуживания, ремонта и демонтажа инженерных коммуникаций системы жизнеобеспечения, включая воздушные, наземные и подземные сети),

заявитель вправе подать на регистрацию одно заявление. При этом регистрирующий орган в отношении каждого объекта недвижимости вносит записи об установлении сервитутов в порядке, установленном уполномоченным органом.

4. Сфера распространения сервитута определяется путем описания в правоустанавливающем документе либо в необходимых случаях к документам, предусмотренным пунктом 2 статьи 22 настоящего Закона, прилагается копия идентификационного документа на земельный участок и (или) технического паспорта объекта недвижимости, на котором показана сфера действия сервитута.

Если сфера действия сервитута не определена путем его описания или указания на копии идентификационного документа на земельный участок или технического паспорта объекта недвижимости, сервитут распространяется на весь объект недвижимости.

Статья 42. Государственная регистрация права государственной собственности

1. Регистрация права государственной собственности происходит одновременно с регистрацией права хозяйственного ведения, оперативного управления государственных юридических лиц или права землепользования государственных и негосударственных землепользователей.

2. Право государственной собственности на имущество, не закрепленное между государственными юридическими лицами, не требует государственной регистрации.

При заключении сделок о передаче первичных или вторичных объектов недвижимости, не распределенных между государственными юридическими лицами, в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление и в других случаях, когда заключение сделки не влечет за собой перехода такого имущества в частную собственность, в регистрационном листе правового кадастра до внесения записи о регистрации обременения вносится запись о ранее возникшем праве государственной собственности. При наличии правоустанавливающих документов на ранее возникшее право государственной собственности сведения о возникновении такого права вносятся на основании указанных документов. При отсутствии таких документов запись о ранее возникшем праве государственной собственности вносится регистрирующим органом на основании документа уполномоченного государственного органа, подтверждающего нахождение такого имущества в государственной собственности.

3. Регистрирующий орган несет ответственность за сохранность сведений, относящихся к государственным секретам в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 43. Особенности регистрации прав негосударственных учреждений

1. При регистрации прав негосударственных учреждений на принадлежащее им недвижимое имущество одновременно считаются зарегистрированными

соответствующие права учредителей на это же имущество.

2. Если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан, недвижимое имущество, зарегистрированное за негосударственным учреждением на праве оперативного управления, признается общей долевой собственностью учредителей соразмерно вкладам.

3. При регистрации прав негосударственного учреждения на недвижимое имущество вместе с другими документами, необходимыми для регистрации, при наличии нескольких учредителей, должны быть представлены учредительный договор, и сведения, подтверждающие размер доли каждого учредителя в общей собственности или ином общем праве. В регистрационный лист на основании таких документов вносятся сведения о составе учредителей, размерах их долей и иные необходимые данные.

4. При изменении состава учредителей в результате наследования, выхода, отчуждения доли, а также при залоге доли в имуществе негосударственного учреждения подлежат государственной регистрации соответствующие права приобретателей и залогодержателей или изменение долей.

Статья 44. Государственная регистрация в правовом кадастре на основании судебных актов

1. Право (обременение права) на недвижимое имущество, установленное судебным актом, подлежит регистрации на общих основаниях с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. На основании судебных актов, не вступивших в законную силу, осуществляется государственная регистрация юридических притязаний.

3. В правовом кадастре регистрации подлежат также факты обжалования или опротестования судебных актов, касающихся недвижимого имущества.

4. При отмене судебного акта по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательными актами Республики Казахстан, запись в правовом кадастре о регистрации подлежит аннулированию по правилам, установленным уполномоченным органом. В указанных случаях право (обременение права) на недвижимое имущество не считается возникшим.

Статья 45. Государственная регистрация при наследовании и признании гражданина безвестно отсутствующим, ограниченно дееспособными или недееспособными

1. При регистрации прав наследников на имущество наследодателя заявителем представляется свидетельство о праве на наследстве либо иные документы, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан, а также документы, предусмотренные статьей 22 настоящего Закона.

2. В тех случаях, когда права наследодателя на недвижимое имущество не зарегистрированы в правовом кадастре и права без регистрации не считаются

возникшими, право на регистрацию переходит к наследникам. В указанном случае представляются правоустанавливающие и другие документы, предусмотренные статьей 22 настоящего Закона, на имя наследодателя и документы, подтверждающие права наследников на наследование имущества наследодателя. Дата возникновения права наследодателя и указанных случаях определяется на основании правоустанавливающих документов, а в случае необходимости - по дате наступления юридического факта (юридического состава), предшествующего дню открытия наследства.

3. Регистрация опеки на недвижимое имущество лица, признанного безвестно отсутствующим, ограниченно дееспособными или недееспособными осуществляется по заявлению опекуна (уполномоченного представителя опекуна) над имуществом безвестно отсутствующего лица при наличии соответствующего решения органа опеки и попечительства о назначении опекуна (попечителя).

Статья 46. Государственная регистрация прав при реорганизации юридического лица

1. При реорганизации юридического лица для осуществления регистрации прав за правопреемником представляются соответственно передаточный акт или разделительный баланс.

2. В тех случаях, когда права реорганизуемого юридического лица на недвижимое имущество не зарегистрированы и без регистрации не считаются возникшими, право на регистрацию переходит к правопреемнику. Для регистрации прав за правопреемником в указанных случаях истребуются правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, являющиеся основанием возникновения права у реорганизованного юридического лица.

3. При реорганизации юридического лица датой возникновения права на недвижимое имущество у правопреемника признается дата регистрации юридических лиц в целях удостоверения факта реорганизации.

Статья 47. Государственная регистрация прав (обременении прав) на недвижимое имущество в процедурах банкротства

1. В правовом кадастре в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящего Закона, подлежат государственной регистрации переход права на управление имуществом должника реабилитационному либо конкурсному управляющему (ликвидатору).

2. В тех случаях, когда права должника на недвижимое имущество не были зарегистрированы, к лицам, к которым перешло право на управление имуществом и делами должника, переходит также право на оформление прав на недвижимое имущество и подачу заявления на регистрацию на основании сделок, заключенных (подписанных) должником до введения процедур банкротства, и иных правоустанавливающих документов.

Отказ указанных лиц в подаче заявления на регистрацию на основании сделок, подписанных должником до введения процедур банкротства, может быть оспорен заинтересованными лицами в судебном порядке.

Статья 48. Государственная регистрация залога недвижимого имущества

1. Государственная регистрация залога осуществляется по общим правилам, установленным настоящим Законом, и Законом об ипотеке недвижимого имущества, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Объектом государственной регистрации в правовом кадастре являются залог недвижимого имущества, а также следующие операции с ипотечным свидетельством:

- 1) выдача ипотечного свидетельства;
- 2) залог и передача ипотечного свидетельства.

3. Регистрирующий орган при регистрации прекращения залога в связи с исполнением основного обязательства, утратой (гибелью, повреждением) предмета залога, одновременно вносит запись о прекращении действия ипотечного свидетельства.

В тех случаях, когда требования, вытекающие из ипотечного свидетельства, не были предъявлены должнику по основному обязательству до истечения месяца после наступления срока исполнения основного обязательства, регистрирующий орган вносит запись о прекращении действия ипотечного свидетельства. После прекращения действия ипотечного свидетельства по данному основанию регистрирующий орган обязан отказать в регистрации последующих операций с ипотечным свидетельством.

4. Регистрации возникновения, изменения, прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество, являющегося предметом залога, осуществляется в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими указанные отношения.

5. Следующие изменения залога подлежат государственной регистрации в правовом кадастре:

- 1) замена предмета;
- 2) изменение состава участников и срока действия;
- 3) изменение размера основного обязательства или вознаграждения по нему.

Другие изменения залога могут быть зарегистрированы в правовом кадастре по желанию участников.

6. Запись о государственной регистрации залога погашается:

- 1) при прекращении залога на основании заявления залогодержателя либо залогодателя в связи с исполнением основного обязательства;
- 2) при обращении взыскания на предмет залога в порядке, предусмотренном законодательными актами Республики Казахстан;
- 3) при прекращении залога в связи с расторжением договора залога;

4) при прекращении залога по иным основаниям, предусмотренным статьей 322 Гражданского кодекса Республики Казахстан

Статья 49. Регистрация объединения и разделение объектов недвижимости

1. В правовом кадастре подлежат регистрации объединение и разделение земельных участков и иных объектов недвижимости.

2. Регистрация объединения или разделения объектов недвижимости не допускается :

1) если объединяемые объекты не являются смежными и (или) права на них не являются однородными ;

2) если не было произведено объединение или разделение земельного участка путем составления идентификационных документов на вновь образованные объекты;

3) если при объединении или разделении первичных и вторичных объектов не были соблюдены требования, предъявляемые законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

4) если при объединении или разделении первичных и вторичных объектов не были соблюдены требования законодательства Республики Казахстан, обеспечивающие интересы лиц, являющихся обладателями ограниченных вещных и (или) иных прав на объект недвижимости, являющийся предметом объединения или разделения, в том числе залогодержателей, арендаторов, обладателей сервитутных прав или других пользователей .

3. При регистрации объединения или разделения объекта недвижимости, обремененного залогом, арендой, сервитутом или иными обременениями, в регистрационные листы, заполняемые на вновь образуемые объекты недвижимости, переносятся записи об обременениях, действие которых сохраняется в отношении указанных объектов. Перенос других записей осуществляется, если они действительны и сохраняют свое значение .

4. Объект недвижимости считается объединенным или разделенным с момента регистрации объединения или разделения в правовом кадастре.

Статья 50. Особенности регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащего членам крестьянского или фермерского хозяйства

1. При регистрации прав на недвижимое имущество членов крестьянского или фермерского хозяйства в правоустанавливающем документе должны быть указаны все члены такого хозяйства .

2. При изменении состава членов крестьянского или фермерского хозяйства, в том числе в связи наследованием, выходом, включением новых членов, в правовом

кадастре государственной регистрации подлежит возникновение прав на недвижимое имущество у новых членов крестьянского или фермерского хозяйства и (или) изменение размеров долей.

Статья 51. Особенности регистрации прав на подземные сооружения

При регистрации прав на подземные сооружения, являющиеся недвижимым имуществом, представляются:

- 1) правоустанавливающий документ на подземное сооружение;
- 2) правоустанавливающий документ на земельный участок, необходимый для эксплуатации подземного сооружения, в случае если регистрация прав на земельный участок ранее не была произведена;
- 3) другие документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 настоящего Закона.

Статья 52. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, входящих в состав имущественного комплекса

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, входящих в состав имущественного комплекса, может быть осуществлена на основании одного заявления, к которому прилагаются правоустанавливающий документ на имущественный комплекс или на каждый объект недвижимости, входящий в его состав.

2. При отчуждении одного или нескольких объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущественного комплекса, в правоустанавливающем документе на имущественный комплекс делается соответствующая отметка о регистрации.

Статья 53. Государственная регистрация юридических притязаний

1. По заявлению заинтересованных лиц могут быть зарегистрированы юридические притязания, в том числе факт подачи искового заявления, обжалования судебных актов, решение об изъятии земельного участка, соглашение (расписка) о задатке, предварительный договор и иные факты.

2. Для государственной регистрации заинтересованное лицо предъявляет регистрирующему органу документ, удостоверяющий личность и представляет его копию, а также документ, подтверждающий юридическое притязание.

3. Государственная регистрация юридических притязаний является учетной и не влечет приостановления государственной регистрации или установления обременений прав на недвижимое имущество.

Статья 54. Государственная регистрация прекращения права в связи с гибелью (повреждением) недвижимого имущества или отказом от прав на него

1. Для государственной регистрации прекращения права в связи с гибелью имущества или таким его повреждением, что влечет за собой прекращение существования имущества как объекта недвижимости, заявитель (уполномоченный представитель заявителя) должен подать заявление о регистрации прекращения права с приложением документа соответствующего государственного органа, подтверждающего обстоятельство невозможности дальнейшего использования (эксплуатации) этого объекта, определенного по результатам обследования технического (физического) состояния.

При подаче заявления не позднее трех месяцев с момента наступления указанных обстоятельств, права на недвижимое имущество считаются прекращенными с момента наступления обстоятельств, указанных в акте. В иных случаях права прекращаются с момента регистрации.

2. Государственная регистрация прекращения права собственности на недвижимое имущество в связи с отказом от него осуществляется в следующем порядке:

1) регистрирующий орган по заявлению правообладателя или местного исполнительного органа, на территории которого оно выявлено, ставит недвижимое имущество на учет как бесхозное;

2) на основании решения суда, принятого в отношении бесхозного имущества, принятого на учет, вносит в регистрационный лист запись о прекращении права у правообладателя и возникновении права у лица, к которому переходят права на указанный объект.

В любое время до возникновения права третьих лиц правообладатель вправе обратиться с заявлением о снятии с учета, принадлежащего ему недвижимого имущества как бесхозного.

Статья 55. Государственная регистрация прав недвижимое имущество за паевыми фондами инвестиционными фондами

1. Недвижимое имущество, зарегистрированное за держателями паев паевого инвестиционного фонда, признается их общей долевой собственностью.

При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, входящего в состав активов паевого инвестиционного фонда, в правовом кадастре указывается, что собственниками такого объекта являются держатели паев паевого инвестиционного фонда (без указания данных держателей инвестиционных паев и размеров, принадлежащих им долей на праве общей долевой собственности).

2. Заявление о государственной регистрации прав (обременении прав) на недвижимое имущество за держателями паев в паевом инвестиционном фонде подается доверительным управляющим (управляющей компанией) паевым инвестиционным фондом.

3. Кроме документов, указанных в пункте 2 статьи 22 настоящего Закона,

доверительный управляющий паевым инвестиционным фондом на регистрацию представляет нотариально заверенные копии учредительных документов управляющей компании, копии договоров доверительного управления, решения о создании паевого инвестиционного фонда, свидетельства о государственной регистрации выпуска паев, правила паевого инвестиционного фонда, с внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об инвестиционных фондах.

Глава 6. Систематическая регистрации в правовом кадастре

Статья 56. Объекты и правовое значение систематической регистрации в правовом кадастре

1. Систематическая регистрация осуществляется с целью пополнения правового кадастра сведениями о ранее возникших правах (обременениях прав) на недвижимое имущество и носит учетный характер.

2. Дата возникновения ранее возникшего права (обременения права) на недвижимое имущество при систематической регистрации определяется на основании правоустанавливающих документов в соответствии с законодательством Республики Казахстан, действовавшим в момент возникновения ранее возникшего права (обременения права).

Статья 57. Порядок осуществления систематической регистрации в правовом кадастре

1. Сроки и порядок проведения систематической регистрации в Республике Казахстане определяются Правительством Республики Казахстан.

2. Систематическая регистрация ранее возникших прав (обременении прав) на недвижимое имущество может быть осуществлена путем подачи заявления правообладателем и (или) перевода действительных данных о ранее возникших правах (обременениях прав) из других информационных систем.

3. Для осуществления систематической регистрации необходимо оповещение населения в порядке, установленном уполномоченным органом.

4. При проведении систематической регистрации может быть осуществлен перевод данных о ранее возникших правах и обременениях прав на недвижимое имущество, которые имеются в регистрирующем органе или в других государственных органах. Передача документов, имеющих отношение к ранее возникшим правам (обременениям прав) на недвижимое имущество, от других государственных органов (организаций) осуществляется по процедуре, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан по согласованию с государственными органами, располагающими действительными данными о ранее возникших правах (обременениях прав).

5. Перевод данных о ранее возникших правах и обременениях прав на недвижимое имущество в правовой кадастр может быть осуществлен при условии действительности данных, содержащихся в регистрирующем органе или в других государственных

о р г а н а х .

6. Систематическая регистрация ранее возникших прав (обременении прав) на недвижимое имущество осуществляется безвозмездно.

Статья 58. Особенности осуществления систематической регистрации в отдельных случаях

1. Если у правообладателя, подавшего заявление о регистрации прав на первичный или вторичный объект недвижимости, отсутствует правоустанавливающий документ на земельный участок либо на актах старого образца или иных документах, подтверждающих возникновение прав на земельный участок в соответствии с ранее действовавшим законодательством, отсутствуют сведения, необходимые для целей ведения правового кадастра, то регистрирующий орган обязан произвести учетную регистрацию ранее возникшего права на первичный или вторичный объект недвижимости.

Учетная регистрация ранее возникшего права на земельный участок осуществляется после выдачи уполномоченным органом идентификационного документа на земельный участок на основании акта старого образца или иных документов, подтверждающих возникновение прав на земельный участок в соответствии с ранее действовавшим законодательством. Для регистрации правообладатель представляет акт старого образца или иной документ, подтверждающий возникновение прав на земельный участок в соответствии с ранее действовавшим законодательством, и идентификационный документ на земельный участок.

При отсутствии у правообладателя правоустанавливающего документа на земельный участок оформление прав на него осуществляется в установленном порядке.

2. При осуществлении учетной регистрации ранее возникших прав на первичные и вторичные объекты регистрирующий орган не вправе требовать от правообладателя предоставления нового технического паспорта на объект недвижимости. При необходимости изготовление нового технического паспорта при проведении систематической регистрации осуществляется безвозмездно республиканскими государственными предприятиями, к компетенции которой отнесен государственный технический учет по месту нахождения объекта недвижимости.

Глава 7. Порядок разрешения споров. Ответственность за нарушение порядка государственной регистрации и предоставление информации из правового кадастра

Статья 59. Порядок разрешения споров

Споры, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешаются в судебном порядке.

Статья 60. Ответственность за нарушения порядка государственной регистрации и предоставление информации из правового кадастра

Убытки, причиненные заявителю нарушением порядка государственной регистрации и предоставления информации из правового кадастра, подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Глава 8. Заключительные и переходные положения

Статья 61. Введение системы государственной регистрации в Республике Казахстан и признание ранее возникших прав(обременении прав)

1. Признается, что система государственной регистрации прав на недвижимое имущество введена в административно-территориальной единице Республики Казахстан по месту нахождения объекта недвижимости с момента создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Права возникшие до создания системы государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными без государственной регистрации в правовом кадастре при условии, что они соответствуют требованиям законодательства, действовавшего на момент возникновения соответствующего права.

Регистрация прав на недвижимое имущество или сделок с ним, произведенная органами по оценке и регистрации недвижимости до создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеет юридическую силу.

Учетная регистрация ранее возникших прав (обременении прав) осуществляется по правилам, установленным настоящим Законом для систематической регистрации.

3. Кроме преимущественных интересов, права (обременения прав) на недвижимое имущество, возникшие после создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но до введения в действие настоящего Закона, признаются действительными при условии, что они зарегистрированы в правовом кадастре.

Статья 62. Порядок введения в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его официального опубликования.

2. Признать утратившим силу Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 25 декабря 1995 года N 2727 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 24, ст. 168; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 21, ст. 277; 2001 г., N 24, ст. 338; 2002 г., N 17, ст. 155; N 18, ст. 157, 2004 г., N 17, ст. 99).

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан