

О мерах по реализации Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. N 2727

Утративший силу

Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 г. N 236 . Утратило силу - постановлением Правительства Республики Казахстан от 18 сентября 2007 года N 816

Сноска. Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 г. N 236 утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 18 сентября 2007 года N 816 .

В целях обеспечения выполнения Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. N 2727 U952727_ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 24, ст. 168) Правительство Республики Казахстан постановляет:

1. Для обеспечения возложенной на органы юстиции функции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним передать в месячный срок в установленном порядке в ведение Министерства юстиции Республики Казахстан созданные при местных исполнительных органах учреждения и предприятия по оценке и регистрации недвижимого имущества, а также другие государственные юридические лица по оценке и регистрации недвижимости, переименовав (преобразовав) их в областные (городские) центры по недвижимости Министерства юстиции Республики Казахстан (далее - центры по недвижимости) с системой филиалов в административных районах.

Передачу указанных организаций произвести с сохранением их функций, штатной численности, материально-технической базы и порядка содержания.

2. Министерством, ведомством Республики Казахстан, местным исполнительным органам, а также организациям, осуществляющим регистрацию недвижимости, передать функции государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующим центрам по недвижимости .

3. Утвердить форму регистрационного листа правового кадастра (прилагается) . < * >

Сноска. В пункт 3 внесены изменения - постановлением Правительства РК от 2 ноября 2000 г. N 1656 P001656_ .

4. Согласиться с разграничением полномочий заинтересованных органов по

реализации Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. N 2727 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", изложенных в Соглашении о межведомственном сотрудничестве Министерства юстиции Республики Казахстан, Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству и Министерства строительства, жилья и застройки территорий Республики Казахстан от 12 апреля 1996 года.

5. Государственному комитету Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству, Министерству строительства, жилья и застройки территорий Республики Казахстан и их территориальным органам на местах обеспечивать безвозмездное предоставление центрам по недвижимости и их филиалам необходимой информации для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Центрам по недвижимости безвозмездно передавать Министерству строительства, жилья и застройки территорий Республики Казахстан и местным органам архитектуры и градостроительства техническую информацию об объектах недвижимости, необходимую для ведения государственного градостроительного кадастра.

6. Утвердить прилагаемые:

Временное положение о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Временный порядок присвоения кадастровых номеров объектам недвижимого имущества, расположенным на земельном участке.

7. Министерству юстиции Республики Казахстан в месячный срок разработать и утвердить Положение об оказании информационных услуг Центрами по недвижимости и их филиалами.

8. Министерству юстиции, Министерству образования по согласованию с заинтересованными министерствами и ведомствами Республики Казахстан в установленном порядке внести предложения по подготовке, переподготовке и повышению квалификации юридических и иных кадров для создания и ведения правового и других кадастров.

9. Государственному комитету Республики Казахстан по управлению государственным имуществом по согласованию с акимами областей и города Алматы в месячный срок внести предложения по обеспечению центрального аппарата Министерства юстиции Республики Казахстан, центров по недвижимости и их филиалов дополнительными служебными помещениями для осуществления деятельности по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Министерству юстиции Республики Казахстан в срок до 1 июля 1997 года

внести предложения по внесению необходимых изменений и дополнений в постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 10 января 1995 г. N 30 P950030_ "Об оценке и регистрации недвижимости" (САПП Республики Казахстан, 1995 г., N 2, ст. 15).

11. Министерству юстиции, Министерству строительства, жилья и застройки территорий Республики Казахстан, Государственному комитету Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству привести ранее изданные нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением.

Премьер-Министр
Республики Казахстан

Утверждена
постановлением Правительства
Республики Казахстан

от 20 февраля 1997 г. N 236 <*>

Сноска. Форма регистрационного листа - в редакции постановления Правительства РК от 2 ноября 2000 г. N 1656 P001656_ .

Форма регистрационного листа правого кадастра
Кадастровый N _____ Рег. дело N _____ Лист N _____

Раздел 1. Идентификационная характеристика земельного участка
(недвижимости)

Вид !Кадастровый!Предыдущий !Место- !Форма !Кол-во !Категория
недвижим.! номер !кадастровый!нахождение !собствен.!состав-!земель
! ! номер ! ! !ляющих !(ЗУ)

1 ! 2 ! 3 ! 4 ! 5 ! 6 ! 7

(продолжение таблицы)

Делимость!Целевое !Этажность! Площадь !Номенклатура !Особые
(ЗУ) !назначение! (ПО) !-----!карты: N плана!отметки
! !Этаж (ВО)!общая! жилая, ! !регистратора
! ! ! !полезная ! !
! ! ! !(ПО и ВО)! !

8 ! 9 ! 10 ! 11 ! 12 ! 13 ! 14

Раздел 2. Реестр прав на недвижимое имущество

Подраздел 2.1 Реестр прав на недвижимое имущество (кроме сервитутов)

Подраздел 2.2 Реестр сервитутных прав на недвижимое имущество

N подразд. ! N зап. ! Вид ! Содержание ! Правообладатель ! Форма ! Доля ! Сумма ! Срок
! ! права ! ----- ! общей ! ! !
! ! ! ! Ф.И.О., дата ! собст. ! ! !
! ! ! ! рожд. и гражд. ! ! ! !
! ! ! ! физ. лица; ! ! ! !
! ! ! ! наимен., место ! ! ! !
! ! ! ! регистр., рег. ! ! ! !
! ! ! ! N юрид. лица ! ! ! !

1 ! 2 ! 3 ! 4 ! 5 ! 6 ! 7 ! 8 ! 9

(продолжение таблицы)

Возникновение права ! Прекращение права ! Особые отметки

----- ! регистратора
Наименование ! Дата и время ! Наименование и ! Дата и время!
и N документа ! регистр.; Ф.И.О. ! N документа ! регистр.; !
! и подпись регис. ! ! Ф.И.О. и !
! ! ! подпись !
! ! ! регистр. !

10 ! 11 ! 12 ! 13 ! 14

количество составляющих: для ЗУ - количество ПО; для ПО - количество
ВО или комнат, если первичным объектом является индивидуальный дом,
для ВО - количество комнат

Раздел 3. Реестр обременений (ограничений) прав на недвижимое
имущество

Подраздел 3.1 Реестр аренды, сервитутов, других обременений

(ограничений) прав на недвижимое имущество

Подраздел 3.2 Реестр залогов

N подразд. ! N зап. ! Вид ! Содержание ! Правообладатель ! Вид ! Доля ! Сумма ! Срок
! ! обре- ! ! или уполномочен. ! мно- ! ! !
! ! мене- ! ! орган ! жест. / ! ! !
! ! ния ! ! ----- ! Форма ! ! !
! ! ! ! Ф.И.О., дата ! общего ! ! !
! ! ! ! рожд. и гражд-во ! права ! ! !
! ! ! ! физ. лица; наим., ! ! ! !
! ! ! ! место регистр., ! ! ! !
! ! ! ! регистр. N юр. ! ! ! !
! ! ! ! лица ! ! ! !

1 ! 2 ! 3 ! 4 ! 5 ! 6 ! 7 ! 8 ! 9

(продолжение таблицы)

Возникновение обременения ! Прекращение обременения ! Особые отметки
----- ! регистратора
Наименование ! Дата и время ! Наименование и ! Дата и время !
и N документа ! регистр.; Ф.И.О. ! N документа ! регистр.; !
! и подпись регис. ! ! Ф.И.О. и !
! ! ! подпись !
! ! ! регистр. !

10 ! 11 ! 12 ! 13 ! 14

Запись о закрытии/продолжении регистрационного листа

Основания ! Перечень перенесенных записей ! Номер листа (при ! Дата ! Ф.И.О. и
для закры- ! (при закрытии) или последних ! продолжении) или ! ! подпись
тия/про- ! записей (при продолжении) ! кад. номер (при ! ! регистрато-
должения ! ! закрытии в связи ! ! ра
! ! с слиянием, ! !
! ! разделением) ! !

Утверждено
постановлением Правительства
Республики Казахстан

от 20 февраля 1997 г. N 236

Временное положение
о порядке государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Настоящее Положение разработано в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона, от 25 декабря 1995 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

I. Общие положения

Сфера применения Положения

1. Настоящее Положение применяется при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрирующими органами Министерства юстиции Республики Казахстан.

2. Действие настоящего Положения не распространяется на регистрацию прав на недвижимое имущество, приравненное к недвижимому по правилам, установленным пунктом 2 статьи 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть). К941000_

3. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним или его частью осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением.

Органы регистрации

4. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Республики Казахстан осуществляют органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Министерства юстиции Республики Казахстан по месту нахождения объекта недвижимости (далее - регистрирующий орган).

5. Система, задачи, компетенция, права и обязанности регистрирующих органов Министерства юстиции Республики Казахстан определяются специальными нормативными актами.

Цель и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

6. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в целях учета, признания и подтверждения государством оснований возникновения, перехода, обременения (ограничения) или прекращения прав на недвижимое имущество.

7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет цель обеспечения государственной защиты прав на недвижимое имущество, эффективного развития рынка недвижимости.

8. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является публичным актом. Регистрирующий орган обязан предоставить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу в порядке, определяемом специальными нормативными актами.

9. При отсутствии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленных случаях права на недвижимое имущество не считаются возникшими. Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной регистрации, считаются совершенными с момента их регистрации.

10. Зарегистрированные права (обременения, ограничения) считаются прекращенными в соответствии с нормами гражданского законодательства. Запись о прекращении прав осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

11. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется путем внесения установленной законодательством системы записей по каждому объекту недвижимости в регистрационный лист Правового к а д а с т р а .

12. Регистрационный лист включает в себя перечень необходимых сведений об объектах недвижимости. Форма регистрационного листа утверждается Правительством Республики Казахстан.

13. Регистрация осуществляется на бумажных и может осуществляться на электронных носителях. До полного перехода к автоматизированной системе регистрации, в случае наличия противоречивых сведений, приоритет имеет регистрация на бумажных носителях.

Переход регистрирующего органа к автоматизированной системе

осуществляется решением Министерства юстиции Республики Казахстан.

П р а в о в о й к а д а с т р

14. Правовой кадастр является главным (основным) документом единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ними и содержит сведения юридического, экономического, технического характера, к а с а ю щ и е с я э т и х п р а в .

15. Правовой кадастр содержит все необходимые сведения для однозначного определения прав на недвижимость и является единственным источником юридически значимой информации для определения прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрированных в Правовом кадастре или находящихся в базе данных органов юстиции.

16. Правовой кадастр включает три раздела, содержание которых определяется нормами Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. "О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним".

17. Ведение Правового кадастра на всей территории Республики Казахстан осуществляется регистрирующими органами Министерства юстиции, создаваемыми в административных районах, городах.

О б ъ е к т ы н е д в и ж и м о с т и

18. К объектам недвижимости относятся земельные участки, здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Объектом недвижимости признается также предприятие как имущественный комплекс со всеми входящими в его состав видами имущества, предназначенными для его д е я т е л ь н о с т и .

19. Формирование объектов недвижимости для осуществления учета и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними осуществляется в порядке, установленном законодательством.

20. Объекты недвижимости идентифицируются путем присвоения им в установленном законодательством порядке кадастровых номеров, которые используются для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

21. Регистрация права на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, право на который не зарегистрировано, осуществляется в

порядке, установленном пунктами 69-70 настоящего Положения.

22. Государственная регистрация прав на земельный участок без учета этого участка в Государственном земельном кадастре не допускается.

23. Регистрация прав на вновь создаваемое недвижимое имущество осуществляется с момента завершения создания этого имущества. До завершения создания недвижимого имущества объект права определяется по правилам, установленным пунктом 4 статьи 236 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть). К941000_

24. Права на обособленные поверхностные водные объекты, многолетние насаждения, представляющие самостоятельную ценность, подлежат регистрации в случае, если объекты расположены в границах земельного участка, права на которые регистрируются.

Виды прав и обременений (ограничений) прав на
недвижимое имущество, подлежащие государственной
регистрации

25. Перечень прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, устанавливается пунктом 2 статьи 118 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть) К941000_ и статьей 2 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. U952727_ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

26. Государственной регистрации подлежат обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество, в том числе залог (ипотека), аренда, сервитуты, арест имущества, доверительное управление, установленные в отношении использования объекта запрещения и ограничения, заявления о праве требования

27. Регистрации подлежат также изменения и прекращения прав на недвижимое имущество.

Место регистрации прав на недвижимость и сделок с ними

28. Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости соответствующим районным, городским регистрирующим органом.

29. При нахождении объекта недвижимости в двух или более

регистрационных секторах (районах, городах) регистрация прав на такой объект осуществляется в каждом из них отдельно.

Субъекты регистрации

30. Субъектами регистрации являются собственники и законные владельцы других прав на недвижимость, подлежащих обязательной государственной регистрации, включая граждан Республики Казахстан, лиц без гражданства, иностранных граждан, казахстанские и иностранные юридические лица, международные организации, государственные органы.

31. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, а также лица, признанные судом ограниченно дееспособными, вправе подавать заявление о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с согласия законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей). Форма такого согласия должна соответствовать форме,

которая установлена законодательством для сделки, совершаемой несовершеннолетним.

32. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования и другие подлежащие обязательной государственной регистрации вещные права на недвижимое имущество, принадлежащие государственным юридическим лицам, регистрируются теми государственными юридическими лицами, которым такие права принадлежат.

Документация органов регистрации

33. Для осуществления деятельности по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним устанавливается унифицированная форма документации.

34. Состав документации, ее содержание и порядок ведения устанавливаются Министерством юстиции Республики Казахстан.

II. Порядок и общая процедура регистрации

Регистратор прав на недвижимое имущество и сделок с ним

35. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет регистратор.

36. При выполнении своих должностных обязанностей регистратор руководствуется законодательством Республики Казахстан, актами центральных и местных исполнительных органов, настоящим Положением и другими актами, регулирующими его деятельность.

37. Служебные обязанности регистратора регламентируются принятой в соответствии с действующим законодательством должностной

инструкцией.

Способ и основания регистрации

38. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется путем внесения необходимых записей в регистрационный лист Правового кадастра.

39. Основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является письменное заявление правообладателя в регистрирующий орган по месту нахождения объекта недвижимости, с приложением документов, указанных в пункте 44 настоящего Положения.

Форма, содержание и подача заявления о регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним

40. Форма и содержание заявления о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним устанавливается Министерством юстиции Республики Казахстан в соответствии с настоящим Положением.

41. В заявлении для физического лица должны быть указаны: наименование регистрирующего органа, имя, фамилия, отчество, место жительства заявителя, данные документа (наименование, серия, номер, дата выдачи), удостоверяющего личность, наименование и место расположения объекта недвижимости, категория регистрируемого права (обременения, ограничения), опись прилагаемых документов и другие сведения в соответствии с установленной ф о р м о й .

В заявлении юридического лица должны быть указаны: наименование регистрирующего органа, наименование, юридический адрес юридического лица, наименование и место нахождения объекта недвижимости, категория регистрируемого права (обременения, ограничения), опись прилагаемых документов и другие сведения, в соответствии с установленной формой.

42. Заявление физического лица - правообладателя должно быть подписано им или его уполномоченным представителем. Заявление юридического лица должно быть подписано его руководителем или уполномоченным представителем. Если гражданин вследствие физического недостатка или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе заявление может подписать другой гражданин по правилам, установленным пунктом 4 статьи 152 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть)

К 9 4 1 0 0 0 _

43. Заявление и прилагаемые к нему документы могут быть поданы в регистрирующий орган лично или уполномоченным на это представителем правообладателя. Допускается отправление документов по почте в случаях,

установленных пунктом 1 статьи 155 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть).

Состав, содержание и требования к документам,
предъявляемым для регистрации

44. Для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявитель представляет в регистрирующий орган:

письменное заявление в установленной форме с просьбой о регистрации права (обременения, ограничения) на недвижимое имущество или сделки с ним;

правоустанавливающие документы, подтверждающие возникновение, изменение, ограничение (обременение) или прекращение соответствующего права на недвижимость с приложением, при необходимости, плана объекта недвижимости, указывающего сферу действия права (обременения, ограничения);

документ о внесении регистрационной платы с отметкой банка об оплате.

Кроме того, вместе с заявлением и вышеуказанными документами:

а) физическое лицо предъявляет регистратору паспорт или иной заменяющий его документ (удостоверение личности, удостоверение личности офицера Министерства обороны Республики Казахстан, Министерства внутренних дел Республики Казахстан и других воинских формирований, военный билет, свидетельство о рождении гражданина, не достигшего 16 лет, вид на жительство иностранца в Республике Казахстан, удостоверение лица без гражданства);

б) юридическое лицо представляет свидетельство о регистрации (копию устава, положения), выписку из торгового реестра или другой документ, удостоверяющий, что данный субъект является юридическим лицом по законодательству своей страны, с нотариально заверенным переводом на казахский или русский язык. <*>

Сноска. В пункт 44 внесены изменения - постановлением Правительства РК от 2 ноября 2000 г. N 1656 P001656_.

45. Правоустанавливающие документы представляются на регистрацию в надлежаще оформленном виде в двух экземплярах, один из которых является подлинником или нотариально заверенной копией. Подлинные экземпляры этих документов (или нотариально заверенная копия) после регистрации возвращаются заявителю.

46. Правоустанавливающие документы должны отвечать требованиям, установленным действующим законодательством, в частности содержать описание имущества, описание соответствующего права (обременения, ограничения), быть нотариально удостоверены в необходимых случаях, иметь

подписи (сторон, должностных лиц и т. п.). Не должны приниматься правоустанавливающие документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

47. Отказ в приеме документов на регистрацию прав на недвижимое имущество допускается по следующим основаниям:

обращение ненадлежащего лица либо в связи с отсутствием документов, удостоверяющих личность и/или его полномочия;

наличие в документах подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений, следов травления текста и т.п.;

неверное указание адреса, фамилии, имени, отчества или наименования юридических лиц, отсутствие необходимых подписей и печатей в правоустанавливающих документах или их копиях;

представление заявителем неполного или ненадлежаще оформленного комплекта документов, указанного в пункте 44 настоящего Положения;

отсутствие документа о внесении платы за регистрацию.

Порядок и сроки регистрации

48. Регистрация прав заявителя, обременений (ограничений), а также сделок в отношении недвижимого имущества должна быть произведена не более чем в десятидневный срок с момента подачи документов, перечисленных в пункте 44 настоящего Положения. При нарушении установленных сроков заявитель может обратиться в вышестоящий орган (должностному лицу) и/или суд.

49. При наличии нескольких заявлений на регистрацию одного и того же права или иных объектов регистрации регистрируется право или иной объект регистрации по ранее поданной заявке.

50. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в следующей последовательности:

принятие от субъектов регистрации заявлений и документов, предусмотренных пунктом 44 настоящего Положения;

внесение сведений о принятых для регистрации заявлениях в книгу учета документов, поступающих на регистрацию;

присвоение заявлению и прилагаемым документам номеров в книге учета документов;

выдача заявителю расписки о получении документов, в которой регистратор указывает свою фамилию, номер, за которым заявление зарегистрировано в книге учета документов, поступающих на регистрацию, дату, час и минуту поступления документов, их перечень и номера;

проверка достоверности документов в случаях, когда они не удостоверены
н о т а р и а л ь н о ;

внесение записей в регистрационные листы в соответствии с установленным
п о р я д к о м ;

возврат заявителю по истечении срока регистрации подлинников
правоустанавливающих документов (нотариально заверенных копий) с отметкой
регистрирующего органа о дате произведенной регистрации, а также выдача по
ходатайству заявителя свидетельства о государственной регистрации.

Проверка документов, поступающих на регистрацию

51. Проверка достоверности документов, поступающих на регистрацию,
осуществляется в тех случаях, когда они не удостоверены в нотариальном
п о р я д к е .

52. Регистратор проверяет документы для установления их подлинности
путем выявления возможных подчисток, неоговоренных зачеркиваний и
исправлений, признаков травлений текста и другие.

53. Проверка правоустанавливающего документа осуществляется для
установления его достоверности и соответствия требованиям, предусмотренным
законодательством для документов данного вида.

54. Установив, что документы оформлены надлежащим образом, регистратор
сверяет данные основного правоустанавливающего документа с данными архива
и электронного банка данных.

55. При отсутствии сомнений в подлинности документов, в их надлежащем
оформлении и соответствии их содержания данным архива и банка данных
регистратор заполняет раздел "Проверено" на заявлении, указывают дату и свою
ф а м и л и ю .

56. По окончании проверки документа, удостоверяющего право, и
внесения записи в регистрационный лист правового кадастра все
документы под опись передаются в архив.

57. В случае приостановления или отказа в регистрации (пункты
58-60 настоящего Положения) в книге учета документов, поступающих на
регистрацию, производится соответствующая запись. Заявителю
направляется в письменной форме сообщение о причине отказа или
приостановления регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с
ним. При отказе в регистрации заявка признается закрытой и не может
учитываться для установления приоритетов в подаче заявки.

Отказ в регистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним

58. Основаниями для отказа в регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

обращение ненадлежащего лица;

наличие в документах подчисток, неоговоренных исправлений, следов травления текста и т.п.;

неверное указание адреса, фамилии, имени, отчества или наименования юридических лиц, отсутствие необходимых подписей и печатей в правоустанавливающих документах или их копиях;

представление заявителем неполного или ненадлежаще оформленного комплекта документов, указанного в пункте 44 настоящего Положения;

несоответствие сделки действующему законодательству.

59. При отпадении обстоятельств, являющихся основанием для отказа в регистрации, лицо может подать в регистрирующий орган новую заявку.

Основания для приостановления государственной регистрации

60. Приостановление государственной регистрации осуществляется при наличии обстоятельств и в порядке, предусмотренном в статье 19 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. U952727_ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", на срок не более десяти дней.

Исправление ошибок, допущенных при регистрации

61. Исправление ошибок, допущенных при регистрации, осуществляется при наличии условий, предусмотренных статьей 21 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

III. Особенности регистрации прав

(ограничений, обременений) на

недвижимое имущество и сделок с ним

Регистрация сделок с недвижимым имуществом

62. Регистрация сделки производится по заявлению заинтересованной стороны, врученному или отправленному по почте регистрирующему органу, с соблюдением следующих правил:

Регистрация сделки, удостоверенной в нотариальном порядке, осуществляется по заявлению одной из сторон, врученному или отправленному по почте регистрирующему органу.

Регистрация сделки по заявлению гражданина, отправленному

регистрирующему органу по почте, если сделка не удостоверена в нотариальном порядке, осуществляется только в случае засвидетельствования подлинности документов и подписей участников сделки (уполномоченных представителей) в н о т а р и а л ь н о м п о р я д к е .

Регистрация сделки юридического лица по документам, отправленным регистрирующему органу по почте, если сделка не удостоверена в нотариальном порядке, осуществляется при наличии на документах печати организации или засвидетельствования подлинности документов и подписей участников сделки (уполномоченных представителей) в нотариальном порядке.

Если сделка не удостоверена в нотариальном порядке, для регистрации сделки, не подлежащей обязательному нотариальному удостоверению, по заявлению участников сделки (их уполномоченных представителей), вручаемому ими непосредственно регистрирующему органу, необходимо установить личность и подлинность подписей всех участников сделки (уполномоченных представителей)

63. Регистрации подлежат сделки, направленные на возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество либо обременений таких прав, перечисленных в пункте 1 статьи 2 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

64. Сделки, предусмотренные пунктом 63 настоящего Положения, считаются совершенными с момента их регистрации.

65. Отказ в регистрации сделок возможен лишь по основаниям, предусмотренным законодательством. Орган, отказавший в регистрации, должен по суду потребовать признания сделки недействительной. Если такое требование не заявляется в течение месяца после получения документов для регистрации, сделка признается зарегистрированной.

66. Регистрируемые сделки должны соответствовать требованиям, установленным законодательством для сделок данного вида, содержать подписи и идентификационные характеристики ее участников (Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица), краткое описание объекта недвижимости, место его нахождения, а также категорию регистрируемого права (обременения).

67. Если сделка нотариально не удостоверена, регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписей, соответствие их воли волеизъявлению.

68. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом

случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на незарегистрированном земельном участке

69. Отсутствие регистрации права на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, подлежащие обязательной государственной регистрации, не является основанием для отказа в регистрации прав на такие объекты. При этом незарегистрированному земельному участку присваивается условный номер в порядке, предусмотренном специальным нормативным актом. Регистрирующий орган должен направить соответствующему органу, ведущему государственный земельный кадастр, официальное уведомление о необходимости учета земельного участка, которому в порядке, установленном законодательством, присваивается кадастровый номер.

70. Внесение изменений в регистрационные документы правового кадастра в связи с присвоением земельному участку кадастрового номера осуществляется при предоставлении органами, ведущими государственный земельный кадастр, информации о присвоении земельному участку кадастрового номера и плана земельного участка либо по заявлению правообладателя, с приложением необходимых документов. Регистрация права на земельный участок осуществляется в установленном порядке.

Регистрация прав на квартиры и другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности

71. Объектом регистрации в зданиях, находящихся в общей собственности, являются каждая квартира или иное помещение, принадлежащее гражданам и юридическим лицам.

72. Объектом регистрации вместе с правами на квартиры и другие помещения является также доля в праве общей собственности на земельный участок, по мере определения таких долей.

73. Идентификация объектов недвижимости, расположенных в зданиях, находящихся в общей собственности, обеспечивается индивидуальным регистрационным номером этих объектов, определенным в установленном законодательством порядке.

74. Регистрация в Правовом кадастре прав на квартиры и другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности, осуществляется

в порядке, установленном статьей 25 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 г. U952727_ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Регистрация сервитутов

75. Регистрация сервитутов осуществляется по заявлению заинтересованного лица при наличии оснований, предусмотренных главой 7 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 22 декабря 1995 г. U952717_ "О земле" и иными законодательными актами. К документам о регистрации сервитутов прилагается план земельного участка (кадастровый план иного объекта недвижимости), на котором показано расположение объекта и сфера действия сервитута.

76. Регистрация сервитутов осуществляется на регистрационном листе, относящемся к земельному участку, обремененному этим сервитутом, и на регистрационном листе, относящемся к земельному участку, в пользу которого возникли сервитуты.

Регистрация прав и обременений на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним

77. Субъектом регистрации прав и обременений на недвижимое имущество предприятия сделок с ним является его собственник либо субъект иного вещного права.

78. Регистрация недвижимого имущества предприятия осуществляется регистрирующими органами по месту нахождения объекта недвижимости.

79. Изменения состава движимого имущества, происшедшие после регистрации недвижимого имущества предприятия, не влекут за собой внесения изменений в регистрационные документы.

Регистрация права пользования

80. Объектом регистрации является право пользования сроком свыше одного года.

81. Регистрация права пользования осуществляется по заявлению заинтересованной стороны, путем внесения записей в регистрационный лист, касающийся объекта, который обременен правом пользования, с указанием лица, в пользу которого это право возникло и на какой срок.

82. Для регистрации права пользования на объекты недвижимости к заявлению, при необходимости, прилагается план объекта недвижимости, с указанием сферы действия права.

83. Зарегистрированное право пользования считается прекращенным

в соответствии с нормами гражданского законодательства и договором между сторонами.

Регистрация залога

84. Регистрация залога осуществляется по заявлению залогодержателя путем внесения записей в регистрационный лист, относящийся к объекту недвижимости, являющемуся предметом залога. К заявлению прилагается договор о залоге.

85. Регистрационная запись включает в себя сведения, предусмотренные в регистрационном листе.

86. Отказ в регистрации залога допускается в случаях, когда залог указанного в договоре имущества не допускается, а также при несоответствии содержания договора или приложенных к нему документов законодательству и требованиям, предъявляемым при государственной регистрации.

Регистрация права государственной собственности

87. Регистрация права государственной собственности происходит одновременно с регистрацией права хозяйственного ведения, оперативного управления или права землепользования государственных юридических лиц.

88. Государственные органы при подаче документов о регистрации права государственной собственности должны указать на необходимость охраны государственных секретов в установленных случаях. Ответственность за необеспечение государственных секретов возлагается при этом на регистрирующий орган.

Регистрация прав, обременений (ограничений),

установленных постановлениями суда

89. Право на недвижимое имущество, установленное решением суда, подлежит регистрации на общих основаниях. Регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации прав, установленных решением суда.

90. Факты принятия судом постановлений, определений, решений, а также приговоров, которые касаются прав на недвижимое имущество, регистрируются с момента принятия.

Регистрации подлежат также факты их обжалования или опротестования.

В том случае, когда такой приговор, решение или определение суда не вступили в законную силу, они должны рассматриваться как предупреждение о

том, что на данную недвижимость имеются правопритязания со стороны третьих лиц .

Регистрация перехода права на недвижимое имущество в связи со смертью правообладателя или реорганизацией (ликвидацией) юридического лица

91. При переходе недвижимого имущества в порядке наследования либо вследствие реорганизации (ликвидации) юридического лица регистрация прав правопреемников осуществляется по общим основаниям.

92. Для регистрации перехода права в порядке наследования наследник по завещанию либо по закону прилагает к документам, перечисленным в пункте 44 настоящего Положения, свидетельство о праве наследования по закону или по завещанию или иные документы, удостоверяющие права наследников. При переходе права в связи с реорганизацией к документам прилагается соответственно передаточный акт или разделительный баланс.

93. При переходе имущества в связи с ликвидацией юридического лица в порядке, предусмотренном статьями 50, 51 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть), необходимо для регистрации представить ликвидационный баланс, на основании которого произошла передача недвижимого имущества .

Регистрация отдельных оснований прекращения права

94. Для регистрации прекращения права в связи с гибелью имущества или таким его повреждением, что влечет за собой прекращение существования имущества как объекта недвижимости, правообладатель (уполномоченный представитель) должен подать в регистрирующий орган заявление о регистрации прекращения права с приложением акта уполномоченного органа, подтверждающего соответствующее обстоятельство.

95. Регистрация прекращения права собственности (иного вещного права) на недвижимое имущество в связи с отказом от права осуществляется в следующем порядке :

Регистрирующий орган по заявлению правообладателя или органа, ведущего учет бесхозяйного имущества, вносит в регистрационные документы отметку об отказе от права собственности (иного вещного права) на недвижимое имущество.

Регистрация прекращения права на такое имущество осуществляется на основании судебного решения с соблюдением норм, предусмотренных

статьями 242, 250 Гражданского кодекса (общая часть) К941000_ ,
статьей 61 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу
Закона, от 22 декабря 1995 г. U952717_ "О земле".

IV. Заключительные положения

Порядок выдачи документов

96. После совершения регистрационных действий возврату
з а я в и т е л ю п о д л е ж а т :

подлинник правоустанавливающего документа (нотариально заверенная
копия) с отметкой регистрирующего органа о произведенной регистрации;
свидетельство о регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с
ним при наличии ходатайства правообладателя;
документ, подтверждающий оплату услуг по регистрации.

97. При отказе в регистрации заявителю выдаются:
письменный отказ за подписью уполномоченного должностного лица и
подлинник правоустанавливающего документа, за исключением случаев, когда
документы направлены правоохранительным органам;
документ, подтверждающий оплату услуг по регистрации.

Утвержден

постановлением Правительства

Республики Казахстан

от 20 февраля 1997 г. N 236

В р е м е н н ы й п о р я д о к
присвоения кадастровых номеров объектам недвижимого
имущества, расположенным на земельном участке

1. Общие положения

1. Настоящим Порядком определяются правила присвоения кадастровых
номеров объектам недвижимого имущества, расположенным на земельном
у ч а с т к е .

2. Присвоение кадастровых номеров объектам недвижимого имущества
осуществляется уполномоченными органами.

3. Объекты недвижимого имущества для целей присвоения кадастровых
номеров подразделяются на две группы:

здания, строения, сооружения (первичные объекты);
составляющие здания, строения, сооружения: жилые, нежилые помещения, в
том числе комнаты, жилые и нежилые пристроенные и встроенные помещения и

прочие составляющие здания, строения, сооружения (вторичные объекты).

2. Принципы построения кадастровых номеров объектов недвижимости, расположенных на земельном участке

4. В основу построения кадастрового номера объектов недвижимости положен иерархический принцип от кода области или города республиканского значения до кода конкретного объекта недвижимости.

5. Каждый первичный и вторичный объект недвижимости, расположенный на земельном участке, должен иметь уникальный кадастровый номер, который не должен изменяться в течение всего времени существования данного объекта недвижимости как единого объекта права, кроме случаев изменения составляющих кадастрового номера в связи с объединением или разделением земельных участков, административно-территориальных единиц или учетных кварталов.

6. При прекращении существования первичного или вторичного объекта как единого объекта права в результате слияния или разделения вновь образованным объектам присваиваются новые кадастровые номера.

7. При прекращении существования первичного или вторичного объекта присвоенный им кадастровый номер не может быть присвоен другому объекту.

8. Отсутствие кадастрового номера земельного участка не может служить основанием для отказа в присвоении кадастрового номера первичному объекту.

В таком случае для присвоения кадастрового номера первичному объекту формируется временный кадастровый номер, в котором вместо кадастрового номера земельного участка используются нули, а зданиям, сооружениям, строениям присваиваются уникальные номера в пределах учетного квартала.

9. При регистрации вторичных объектов и их частей во всех случаях требуется наличие кадастрового номера зданий, строений, сооружений.

Если зданию, строению, сооружению не был присвоен кадастровый номер, то этот номер присваивается зданию, строению, сооружению при учете первого в его составе вторичного объекта по правилам, установленным настоящим Порядком.

10. Зданию, строению или сооружению, расположенному в разных учетных кварталах, присваивается один кадастровый номер с указанием номера квартала, на котором располагается большая или основная часть здания, строения или сооружения.

11. Основанием для присвоения кадастрового номера первичным и вторичным объектам недвижимого имущества является наличие:

информации о границах земельного участка и его кадастровом номере по

данным государственного земельного кадастра, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка; плана (при необходимости поэтажного) первичного объекта недвижимости (в масштабе 1 : 200 - 1 : 400);

при необходимости плана вторичного объекта недвижимости (в масштабе 1 : 200 - 1 : 400).

12. Переход права собственности или иного права на объекты недвижимого имущества от одного лица к другому не является основанием для пересмотра его кадастрового номера.

3. Структура кадастрового номера

13. Структура кадастрового номера объекта недвижимости определяется Порядком ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. N 710. Р960710_

14. Кадастровый номер первичного и вторичного объекта недвижимости имеет следующую структуру:

АА : ВВВ : ССС : ДДД : И...И : К...К,

где:

: - разделитель составных частей кадастрового номера;

АА - обозначает код области или города республиканского значения;

ВВВ - обозначает код административного района или города областного (районного) значения;

ССС - обозначает код учетного квартала;

ДДД - обозначает порядковый номер земельного участка внутри учетного квартала и/или административного района, города областного (районного) значения ;

И...И - обозначает номер здания, строения или сооружения;

К...К - обозначает номер вторичного объекта внутри первичного объекта, то есть: номер квартиры, встроенного помещения, комнаты, части нежилого помещения в нежилом или жилом здании и других составляющих недвижимость.

15. При отсутствии кадастрового номера земельного участка орган, осуществляющий присвоение кадастровых номеров первичным и вторичным объектам недвижимости, в части кадастрового номера, соответствующего номеру земельного участка (ДДД), проставляет три нуля.

