

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Утративший силу

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 25 декабря 1995 года N 2727. Утратил силу - Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года N 310.

Сноска. Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 25 декабря 1995 года N 2727 утратил силу Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года N 310 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования).

В соответствии со статьей 1 Закона Республики Казахстан от 10 декабря 1993 г. "О временном делегировании Президенту Республики Казахстан и главам местных администраций дополнительных полномочий" издаю настоящий Указ.

Глава 1

Общие положения

Статья 1. Термины и определения

Применяемые в настоящем Указе термины и определения означают следующее:

1) государственная регистрация - процедура учета регистрирующим органом права собственности и других прав, а также обременений на недвижимое имущество в порядке, установленном настоящим Указом;

2) кадастровый номер - индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Казахстан код земельного участка, который присваивается в соответствии с процедурой, установленной законодательством, и сохраняется, пока земельный участок существует как единое целое;

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

4) обременения - ограничение прав на недвижимое имущество, в том числе наличие на него определенных прав третьих лиц, арест имущества;

5) правовой кадастр - единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество;

6) регистрация сделок - регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих из сделок;

7) сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом;

8) поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество - разовое мероприятие, проводимое регистрирующим органом на территории определенной административно-территориальной единицы путем регистрации всех существующих прав (обременений прав) на недвижимое имущество, не зарегистрированных в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, в том числе прав (обременений прав), возникших до введения системы регистрации. <*>

Сноска. В статью 1 внесены изменения - Законом РК от 9 июля 2004 г. N 585 .

Статья 2. Объекты государственной регистрации

1. Объектами государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Указом, являются права на недвижимое имущество. Регистрации подлежат:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право землепользования на срок свыше года;
- 5) право пользования на срок свыше года;
- 6) право доверительного управления на срок свыше года;
- 7) залог;
- 8) рента;

9) иные права на недвижимое имущество, а также обременение прав на недвижимое имущество.

2. Регистрации подлежат также изменение и прекращение прав (обременений) на недвижимое имущество в результате сделок и иных юридических фактов.

3. Действие настоящего Указа не распространяется на воздушные и морские суда, а также иные приравненные к недвижимым вещам объекты (пункт 2 статьи 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан).

Статья 3. Правовое значение государственной регистрации

1. Права на недвижимое имущество, перечисленные в подпунктах 1-8 пункта 1 статьи 2 настоящего Указа, возникают с момента их регистрации.

2. Иные права на недвижимое имущество возникают с момента совершения сделки или наступления иного юридического факта как основания возникновения таких прав, однако зарегистрированные заинтересованными лицами права имеют приоритет перед незарегистрированными.

Статья 3-1. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество

1. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество проводится регистрирующим органом с целью пополнения данных о правообладателях объектов недвижимого имущества, не прошедших государственную регистрацию прав (обременений прав) на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Порядок взаимодействия государственных органов, территория и сроки проведения поэтапной регистрации прав (обременений прав) на недвижимое имущество определяются Правительством Республики Казахстан. <*>

Сноска. Дополнен статьей 3-1 - Законом РК от 9 июля 2004 г. N 585 .

Статья 4. Обременения, не подлежащие регистрации

Не подлежат регистрации обременения, выступающие как общие правила и запреты, установленные законодательством (о здравоохранении, общественной безопасности, охране окружающей природной среды и др.), а также обусловленные общественными нуждами (право доступа к линиям электропередачи, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам и т.п.).

Статья 5. Регистрирующий орган

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют Министерство юстиции Республики Казахстан и подведомственные органам юстиции государственные предприятия.

Сноска. Статья 5 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Статья 5-1. Сбор 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, определяемом Налоговым кодексом Республики Казахстан.

Сноска. Дополнен статьей 5-1 -Законом РК от 24 декабря 2001 г. N 276 (вводится в действие с 1 января 2002 г.).

Статья 6. Плата за информационные услуги

За оказание информационных услуг регистрирующий орган взимает плату в соответствии с законодательством.

Сноска. В статью 6 внесены изменения -Законом РК от 24 декабря 2001 г. N 276 (вводится в действие с 1 января 2002 г.).

Глава 2

Правовой кадастр

Статья 7. Ведение правового кадастра

1. Правовой кадастр ведется Министерством юстиции Республики Казахстан и его регистрирующими органами на местах по единой для Республики Казахстан системе.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется с учетом идентификационных, технических, стоимостных, правовых, а также других характеристик объектов недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра, по месту нахождения объекта недвижимости регистрирующими органами в соответствующих административно-территориальных единицах.

3. Система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в правовом кадастре осуществляется по объектному принципу, привязывается к земельным участкам и является единой для всех категорий земель и расположенных на них других объектов недвижимости.

4. Все записи о правах на объекты недвижимости, их возникновении, переходе, обременении (ограничении) и прекращении идентифицируются в правовом кадастре кадастровым номером объекта недвижимости, который присваивается в установленном законодательством порядке государственными органами, уполномоченными вести земельный и правовой кадастры.

5. Форма регистрационного листа правового кадастра утверждается Правительством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 7 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Статья 8. Состав правового кадастра

1. Правовой кадастр состоит из:

- 1) земельно-кадастровой карты (схемы, плана);
- 2) регистрационной книги;
- 3) регистрационных дел.

Сноска. В статью 8 внесены изменения - Законом РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Статья 9. Земельно-кадастровая карта

1. Органы, ведущие земельный кадастр, обеспечивают регистрирующий орган Министерства юстиции Республики Казахстан земельно-кадастровыми картами (схемами, планами земельных участков). Земельно-кадастровые карты (схемы) административного района (города) могут составляться в нескольких частях.

2. Данные земельно-кадастровой карты могут дополняться топографическим планом земельного участка, который хранится в регистрационном деле.

Сноска. Статья 9 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Статья 10 исключена, статьи 11-33 считать соответственно статьями 10-32 - Законом РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Статья 10. Регистрационная книга

1. Регистрационная книга состоит из регистрационных листов на каждый земельный участок.

2. Регистрационный лист состоит из трех разделов:

- 1) идентификационных характеристик земельного участка;
- 2) реестра прав на недвижимое имущество;
- 3) реестра обременений с выделением залога.

3. Форма регистрационного листа определяется Правительством Республики Казахстан.

Статья 11. Регистрационное дело

1. Регистрационное дело ведется на каждый земельный участок и содержит копии документов, указанных в регистрационном листе.

2. На земельный участок, идентифицированный кадастровым номером, заводится только одно регистрационное дело, за исключением случаев, предусмотренных статьей 25 настоящего Указа.

Статья 12. Последствия объединения и разделения земельных участков

1. Объединение и разделение земельных участков осуществляется в порядке, определяемом законодательством о земле.

2. При объединении и разделении земельных участков регистрация прав осуществляется в порядке, установленном настоящим Указом.

3. В регистрационных листах и регистрационных делах, оформленных на вновь образованные земельные участки, должны содержаться сведения о прежних кадастровых номерах и регистрационных делах, заведенных на земельные участки до их объединения или разделения.

Сноска. Статья 12 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189 .

Глава 3

Порядок регистрации

Статья 13. Прием документов для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет регистрационный орган на основании заявления правообладателя или уполномоченного государственного органа, а если право возникло из договора - на основании заявления любой его стороны.

2. Заявитель должен представить регистрирующему органу:

1) заявление с просьбой о регистрации права на недвижимое имущество;

2) документы, подтверждающие право на недвижимое имущество;

3) документ, подтверждающий уплату в бюджет суммы сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заявитель обязан представить документы, удостоверяющие его личность, а представители юридического лица - также документы, подтверждающие их полномочия.

2-1. В случае регистрации прав на легализованное в соответствии со статьей 11 Закона Республики Казахстан от 5 июля 2006 г. "Об амнистии в связи с легализацией имущества" недвижимое имущество к документам, предусмотренным пунктом 2 настоящей статьи, заявитель также представляет документ, подтверждающий уплату сбора за легализацию имущества, за исключением случаев, установленных частью второй настоящего пункта.

Заявитель освобождается от представления документа, подтверждающего уплату сбора за легализацию имущества, в случаях, если лицо:

1) не является плательщиком сбора за легализацию имущества;

2) представило документ об уплате сбора за легализацию имущества в местный исполнительный орган.

Информация о лицах, указанных в подпунктах 1) и 2) части второй настоящего пункта, предоставляется в регистрирующий орган комиссией по проведению легализации имущества.

Сноска. Статья 13 дополнена пунктом 2-1 - Законом РК от 16 ноября 2006 года N 188 (вводится в действие со дня его официального опубликования).

3. При регистрации прав общей собственности на недвижимое имущество заявление о регистрации подписывается всеми собственниками с представлением каждым из них документов, подтверждающих их право собственности, и предъявлением документов, удостоверяющих их личность. Данное правило распространяется также на право хозяйственного ведения, право оперативного управления и право землепользования.

4. При передаче части недвижимого имущества в залог, аренду или безвозмездное пользование документация, сданная на регистрацию, должна включать карту (схему) или общий план, на которых показана сданная в залог, аренду или безвозмездное пользование часть недвижимого имущества.

5. Отказ в приеме документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним допускается только по мотивам представления ненадлежащих документов.

Сноска. В статью 13 внесены изменения - Законом РК от 24 декабря 2001 г. N 276 (вводится в действие с 1 января 2002 г.).

Статья 14. Сроки проведения государственной регистрации

1. Регистрация прав заявителя должна быть произведена в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов, перечисленных в статье 13 настоящего Указа, в регистрирующий орган.

2. При наличии нескольких заявок на регистрацию одного и того же права регистрируются право по ранее поданной заявке. <*>

Сноска. В статью 14 внесены изменения - Законом РК от 29 октября 2002 г. N 348 .

Статья 15. Требования к документам, представляемым на регистрацию

1. Документы, подтверждающие возникновение, прекращение, переход, ограничение прав на недвижимое имущество, принимаются в надлежаще оформленном виде. Не принимаются документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

2. Все документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, представляются в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником или нотариально заверенной копией. Подлинник документа (нотариально заверенная копия) после регистрации возвращается владельцу прав.

Статья 16. Указания точного времени представления документов

1. По получении документов на регистрацию прав на недвижимое имущество регистрирующий орган обязан зарегистрировать дату, час и минуту поступления документов.

2. Заявителю выдается расписка в получении соответствующих документов на регистрацию с указанием даты, часа и минуты поступления документов на регистрацию.

Статья 17. Удостоверение произведенной регистрации

Регистрирующий орган обязан по ходатайству заявителя удостоверить произведенную регистрацию в течение пяти рабочих дней со дня подачи ходатайства путем совершения надписи на документе, представленном для регистрации. <*>

Сноска. В статью 17 внесены изменения - Законом РК от 29 октября 2002 г. N 348 .

Статья 18. Основания для приостановления государственной регистрации

По заявлению лица, оспаривающего право, за регистрацией которого обратилось другое лицо, регистрация этого права может быть приостановлена на срок не более десяти дней. Если в течение этого срока лицо, оспаривающее право, не представит доказательств предъявления им иска, регистрация прав должна быть осуществлена, а при представлении доказательств предъявления иска

регистрация оспариваемого права приостанавливается до разрешения дела судом

Регистрация права может быть приостановлена на основании актов прокурорского надзора до устранения нарушения закона.

Сноска. В статью 18 внесены изменения - Законом РК от 9 августа 2002 г. N 346 .

Статья 19. Основания для отказа в государственной регистрации

1. В регистрации может быть отказано в случае, если:

1) предъявленные документы не отвечают требованиям, установленным статьями 16 и 23 настоящего Указа;

2) с просьбой о регистрации права обратился недееспособный гражданин.

2. В случае приостановления (статья 19 настоящего Указа) или отказа в регистрации в правовом кадастре производится соответствующая запись. При отказе заявителю направляется в письменной форме сообщения о причине отказа . Копия письма помещается в дело, заведенное ранее на данное недвижимое имущество.

Статья 20. Исправление ошибок, допущенных при регистрации

1. Ошибки, допущенные при регистрации, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, могут быть исправлены регистрирующим органом самостоятельно с уведомлением всех заинтересованных лиц.

2. Исправление ошибок, изменяющих принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, допускается только с письменного согласия заинтересованных лиц.

3. Если регистрация прав произведена на основании документа, удостоверенного уполномоченным органом, исправление ошибок допускается при условии внесения этим органом соответствующих изменений в указанный документ.

Статья 21. Доступ к данным, содержащимся в правовом кадастре

1. Сведения правового кадастра, кроме сведений, относящихся к государственным секретам, коммерческой тайне или иной охраняемой законодательными актами Республики Казахстан тайне, являются общедоступными и представляются заинтересованным лицам в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

2. Данные о произведенной регистрации и зарегистрированных правах на недвижимое имущество должны быть представлены регистрирующим органом на платной основе любому лицу, а в случаях, предусмотренных законодательством, бесплатно в срок не более пяти рабочих дней с момента его письменного обращения.

3. Данные о производственной регистрации и зарегистрированных правах хранятся в правовом кадастре бессрочно. <*>

Сноска. Пункт 1 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189 . Внесены изменения - Законом РК от 29 октября 2002 г. N 348 .

Глава 4

Особенности регистрации отдельных видов прав

Статья 22. Особенности регистрации сделок с недвижимым имуществом

1. Сделки с недвижимым имуществом, создающие, изменяющие или прекращающие права, перечисленные в подпунктах 1-8 пункта 1 статьи 2 настоящего Указа, считаются совершенными с момента их регистрации. Указанное правило не распространяется на сделки, создающие, изменяющие или прекращающие иные права на недвижимое имущество.

2. Регистрируемые сделки должны содержать подписи и полные имена (наименования) совершивших их лиц, краткое описание объекта недвижимости, указание его местонахождения, а также регистрируемого права.

3. Если сделка нотариально не удостоверена, регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписей лиц, совершивших сделку, а также соответствие их воли волеизъявлению.

4. Если сделка с недвижимым имуществом 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.

Статья 23. Регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на незарегистрированном земельном участке

Регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, право на который не зарегистрировано, но подтверждается соответствующим документами, должна осуществляться в том же порядке, как и регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на зарегистрированном земельном участке. При этом незарегистрированному земельному участку присваивается условный номер.

Статья 24. Регистрация прав на квартиры и другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности

1. В зданиях, где отдельные квартиры и/или помещения принадлежат гражданам и юридическим лицам, каждая квартира и /или помещение рассматривается как отдельная единица недвижимого имущества, имеющая собственный регистрационный номер. Разные регистрационные номера квартир и/или помещений существуют в рамках единого кода земельного участка, на

котором находится данное здание. На каждую такую квартиру и/или помещение заводится отдельное регистрационное дело.

2. В правовом кадастре дается список владельцев квартир и/или помещений в здании с указанием имени (наименования) каждого владельца и идентификационного номера его квартиры и/или помещения.

3. Изменения владельца квартиры и/или помещения отражается в правовом кадастре путем добавления имени (наименования) нового владельца к списку владельцев и исключения имени (наименования) выбывшего владельца.

Статья 25. Регистрация сервитутов

Регистрация сервитутов производится в правовом кадастре. К документам прилагается план земельного участка, на котором показано расположение объекта и сфера действия сервитута.

Статья 26. Регистрация права государственной собственности

При приобретении недвижимого имущества государственными юридическими лицами у физических или негосударственных юридических лиц одновременно с регистрацией права хозяйственного ведения или оперативного управления производится регистрация права государственной собственности.

Статья 27. Регистрация прав, установленных решением суда

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

2. 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.

Статья 28. Регистрация перехода права на недвижимое имущество

Любые изменения права на недвижимое имущество, связанные со смертью или объявление умершим держателя этих прав, должны быть зарегистрированы на основе документа, в соответствии с которым право на недвижимое имущество передается.

Глава 5

Порядок разрешения споров. Ответственность за нарушение порядка регистрации

Статья 29. Порядок разрешения споров

Споры связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с ним, в том числе споры по поводу прохождения границы земельного участка, разрешаются судом.

Статья 30. Ответственность за нарушение порядка регистрации и выдачи информации о регистрации

Убытки, причиненные заявителю нарушением порядка регистрации и выдачи информации, подлежат возмещению регистрирующим органом.

Глава 6

Переходные и заключительные положения

Статья 31. Меры по реализации настоящего Указа

В целях реализации настоящего Указа Правительству Республики Казахстан:

1) привести решения Правительства Республики Казахстан в соответствие с настоящим Указом;

2) обеспечить пересмотр и отмену министерствами, ведомствами и государственными комитетами Республики Казахстан их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Указу;

3) организовать службы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе органов юстиции;

4) обеспечить передачу функций по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Министерству юстиции Республики Казахстан от других органов государственного управления, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) определить размер платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также за оказание информационных услуг и порядок распределения полученных средств;

6) разработать порядок учета земельных участков для целей регистрации;

7) утвердить форму регистрационного листа;

8) принять другие меры, вытекающие из настоящего Указа.

Статья 32. Порядок вступления в силу настоящего Указа

1. Настоящий Указ вступает в силу с 1 марта 1996 года.

2. Права, возникающие до вступления в силу настоящего Указа, признаются действительными при условии, что они соответствуют законам, действовавшим при их возникновении.

3. При переходе ранее существовавших прав на недвижимое имущество к другому лицу, изменении или прекращении соответствующих прав они подлежат регистрации на общих основаниях в соответствии с настоящим Указом.

4. Положение статьи 5 настоящего Указа действует с момента создания в установленном порядке регистрирующих органов при Министерстве юстиции Республики Казахстан. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произведенная до создания регистрирующих органов

другими государственными организациями, созданными в установленном порядке для регистрации недвижимости, имеет юридическую силу.

Сноска. Статья дополнена пунктом 4 - Законом РК от 12 ноября 1997 г. N 189

Президент
Республики Казахстан

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