О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310.

Сноска. Заголовок с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Вниманию пользователей!

Для удобства пользования РЦПИ создано Оглавление

Настоящий Закон определяет цели, задачи и правовые основы в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Сноска. Преамбула с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Сноска. По всему тексту Закона слова "и сделок с ним", "сделки с ним" исключены Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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 права) - право (обременение права) на недвижимое имущество, которое возникло до 1 марта 1996 года и действительно при условии его соответствия законодательству, действовавшему на момент возникновения соответствующего 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 (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 законами;

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 законами 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 адрес, регистрационный код адреса (при его наличии), вид недвижимости, кадастровый номер, форму собственности, количество составляющих, категорию 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 собственность на недвижимое имущество в форме кондоминиума;

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

16-1) электронная копия правоустанавливающего документа – электронный документ, полностью воспроизводящий информацию подлинного бумажного документа, в электронно-цифровой форме с электронной цифровой подписью заверителя;

17) правовой кадастр – единый государственный реестр зарегистрированных прав (обременений прав) на недвижимое имущество;

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 они 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, находящиеся в регистрационном деле, предоставляемые 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, а также юридические притязания;

21-1) регистрационный код адреса - уникальный код адреса объекта недвижимости;

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 – Государственная корпорация "Правительство для граждан", осуществляющая государственную регистрацию по месту нахождения недвижимого имущества;

28) уполномоченный орган – государственный орган, осуществляющий государственное регулирование и контроль деятельности в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного технического обследования недвижимого имущества;

28-1) исключен Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

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).

31) электронная регистрация – государственная регистрация, осуществляемая на основании электронной копии правоустанавливающего документа, поступающего в регистрирующий орган посредством информационной системы правового кадастра.

Сноска. Статья 1 с изменениями, внесенными законами РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 21.07.2011 № 468-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст.2); от 17.11.2015 № 408-V (вводится в действие с 01.03.2016); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 2. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон применяется к отношениям по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания "река-море", космические объекты.

Сноска. Статья 2 в редакции Закона РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 3. Объекты государственной регистрации

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

2. 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, за исключением случаев, предусмотренных главой 6 настоящего Закона.

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) сервитут в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости на срок не менее одного года.

Иные права могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей.

Сноска. Статья 4 с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 5. Государственная регистрация обременении 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, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением , рента;

2) право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и другие;

3) залог;

4) арест;

5) ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;

6) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов.

Сноска. Статья 5 с изменением, внесенным Законом РК от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 6. Государственная регистрация изменений прав (обременении 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, и осуществляется безвозмездно.

Государственная регистрация изменений идентификационных характеристик недвижимости, произошедших по решению государственных органов, в том числе при изменении наименования населенных пунктов, названия улиц, а также порядкового номера зданий и иных строений (адреса) осуществляется посредством интеграции государственных информационных систем.

3. Государственная регистрация изменения сведений правообладателя осуществляется на безвозмездной основе без обращения в регистрирующий орган

посредством интеграции государственных информационных систем с уведомлением правообладателя.

Сноска. Статья 6 с изменениями, внесенными законами РК от 10.12.2008 № 101-IV (вводится в действие с 01.01.2009); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 7. Правовое значение государственной регистрации

1. Права (обременения прав) на недвижимое имущество в соответствии со статьями 4, 5 и 6 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.

При электронной регистрации моментом государственной регистрации права (обременения права) на недвижимое имущество является момент подтверждения его возникновения, изменения или прекращения регистрирующим органом путем отправки уведомления о произведенной регистрации.

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

3. Исключен Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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 (обременении прав) на недвижимое имущество устанавливается по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

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

В случае расхождения сведений, содержащихся в информационной системе правового кадастра и правоустанавливающем документе, приоритет имеет зарегистрированный правоустанавливающий документ, находящийся в регистрационном деле.

Сноска. Статья 7 с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие с 01.01.2013); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.06.2020 № 347-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 352-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 7-1. Гарантия государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государство гарантирует достоверность выданной информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении недвижимого имущества.

2. Убытки, причиненные нарушением порядка регистрации, внесением неправильных регистрационных данных, выдачей информации, искажением содержания информации, подлежат возмещению в судебном порядке.

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 7-1 в соответствии с Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 пользования жилыми помещениями, арендованными местными исполнительными органами в частном жилищном фонде.

Статья 9. Сроки подачи документов на государственную регистрацию

1. Исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. Исключен Законом РК от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2).

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

5. Исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 9 с изменениями, внесенными законами РК от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2); от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10. Цены на товары (работы, услуги), производимые и (или) реализуемые регистрирующим органом, за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и государственное техническое обследование зданий, сооружений и (или) их составляющих

1. Деятельность по государственной регистрации прав (обременений прав) на недвижимое имущество, по внесению в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество и государственному техническому обследованию зданий, сооружений и (или) их составляющих относится к

государственной монополии и осуществляется регистрирующим органом по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

2. Цены на товары (работы, услуги), производимые и (или) реализуемые регистрирующим органом, за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в том числе в ускоренном порядке, и государственное техническое обследование зданий, сооружений и (или) их составляющих устанавливаются уполномоченным органом, определяемым решением Правительства Республики Казахстан из числа центральных государственных органов, по согласованию с уполномоченным органом и антимонопольным органом.

Сноска. Статья 10 в редакции Закона РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 кадастра.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется регистрирующими органами по местонахождению 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 кадастровым номером.

Все записи о государственной регистрации прав (обременении прав) на недвижимое имущество, прав на приравненные к недвижимости объекты заносятся регистрирующим органом в информационную систему правового кадастра.

Единая информационная система правового кадастра формируется уполномоченным органом.

Порядок ведения и пользования информационной системы правового кадастра определяется уполномоченным органом.

4. Порядок взаимодействия государственных органов по обмену информацией для целей ведения правового и иных кадастров определяется уполномоченным органом.

Сноска. Статья 11 с изменениями, внесенными законами РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по

истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 12. Состав правового кадастра

Правовой кадастр состоит из:

1) книги учета документов, поступающих на регистрацию;

2) регистрационных листов;

3) книги учета запросов на предоставление сведений из правового кадастра;

4) регистрационных дел;

5) исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

6) информационной системы.

Сноска. Статья 12 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 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 регистрации.

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. Регистрационный лист

Сноска. Заголовок статьи 14 в редакции Закона РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Регистрационный лист заполняется 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, не влекущих возникновение прав или обременении прав на недвижимое имущество.

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

Сноска. Статья 14 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 , а также документы регистрирующего органа, относящиеся к данному объекту недвижимости или его правообладателям, и бумажные копии электронных документов.

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

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

Сноска. Статья 15 с изменением, внесенным законами РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие с 01.01.2013); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015).

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, раскрывающие информацию о физических лицах (персональные данные), за исключением данных, идентифицирующих правообладателя (фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) и даты рождения физического лица), не могут быть предоставлены.

2. Копии документов, находящиеся в регистрационном деле правового кадастра, представляются по мотивированным запросам судебных, правоохранительных и

других государственных органов в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан, временных, банкротных и реабилитационных управляющих в рамках проведения процедур реабилитации и банкротства, ликвидационной комиссии (ликвидатора) принудительно ликвидируемого юридического лица, а также судебных исполнителей в пределах их компетенции, установленной законодательством Республики Казахстан, по находящимся в их производстве делам исполнительного производства с приложением копии исполнительного документа, заверенной печатью частного судебного исполнителя или территориального отдела. Иным лицам указанная информация выдается с письменного согласия правообладателя.

3. Информация по конкретному объекту недвижимого имущества и обобщенные данные о правах (обременениях прав) физического или юридического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, заверенные регистрирующим органом, выдаются по запросам правообладателя (уполномоченного представителя) и мотивированным запросам:

1) адвокатов;

2) правоохранительных, судебных органов, по находящимся в производстве уголовным, гражданским, административным делам в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан;

3) судебных исполнителей по находящимся в производстве исполнительным документам в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан;

4) органов государственных доходов и других государственных органов в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан;

5) нотариусов, наследников;

6) временных, банкротных и реабилитационных управляющих в рамках процедур реабилитации и банкротства, ликвидационной комиссии (ликвидатора) принудительно ликвидируемого юридического лица;

7) органов опеки и попечительства;

8) иных лиц с письменного согласия правообладателя, если иное не предусмотрено пунктами 3-1 и 3-2 настоящей статьи.

3-1. Информация из правового кадастра о зарегистрированном обременении права на недвижимое имущество выдается по запросу физических и юридических лиц.

3-2. Информация из правового кадастра о зарегистрированных правах (обременениях прав) юридических лиц и зарегистрированных обременениях на недвижимое имущество, юридических притязаниях на объект недвижимого имущества выдается любому лицу на основании запроса.

3-3. Лица, указанные в пункте 3 настоящей статьи, вправе получать информацию по конкретному объекту недвижимого имущества и обобщенные данные о правах (обременениях прав) физического или юридического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости посредством интеграции с информационной системой правового кадастра либо на веб-портале "электронного правительства" в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Копии документов, находящиеся в регистрационном деле правового кадастра, должны быть предоставлены регистрирующим органом не позднее трех рабочих дней со дня подачи запроса на получение информации.

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

Сноска. Статья 17 с изменениями, внесенными законами РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 07.03.2014 № 177-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 07.11.2014 № 248-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 29.06.2020 № 352-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 3. ГОСУДАРСТВЕННОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И (ИЛИ) ИХ СОСТАВЛЯЮЩИХ

Статья 18. Государственное техническое обследование зданий, сооружений и (или) их составляющих

1. Необходимым условием государственной регистрации прав на недвижимое имущество является внесение в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество и государственное техническое обследование зданий, сооружений и (или) их составляющих.

2. Исключен Законом РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. Государственное техническое обследование вновь созданного недвижимого имущества не осуществляется и технический паспорт не оформляется.

Идентификационные и технические сведения зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество вносятся регистрирующим

органом в информационную систему правового кадастра на основании акта приемки объекта в эксплуатацию, подлежащего учету в структурных подразделениях соответствующих местных исполнительных органов.

В целях установления расхождений идентификационных и технических сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе, с фактическими данными вновь созданного недвижимого имущества правообладатель вправе подать заявление в регистрирующий орган на выявление таких расхождений, по результатам которого оформляется заключение по форме, установленной уполномоченным органом.

Государственное техническое обследование, а также присвоение кадастрового номера зданиям, сооружениям и (или) их составляющим проводятся при изменении технических и (или) идентификационных характеристик зданий, сооружений и (или) их составляющих в результате их реконструкции, перепланировки, переоборудования, за исключением случаев, когда изменения таких характеристик могут быть отражены в техническом паспорте без проведения обследования, в том числе при изменении кадастрового номера, адреса, регистрационного кода адреса (при его наличии).

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

4. Порядок и сроки внесения в информационную систему правового кадастра идентификационных и технических сведений зданий, сооружений и (или) их составляющих на вновь созданное недвижимое имущество, проведения государственного технического обследования, порядок присвоения кадастрового номера первичным и вторичным объектам недвижимости, а также формы сведений, обязательных для внесения в информационную систему правового кадастра, форма технического паспорта определяются уполномоченным органом.

5. Исключен Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 18 в редакции Закона РК от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении двух месяцев после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 18-1. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

1) осуществляет государственный контроль за деятельностью регистрирующего органа;

2) разрабатывает и утверждает требования к сопровождению правового кадастра и правила доступа к правовому кадастру;

3) исключен Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) разрабатывает и утверждает правила предоставления статистической и иной отчетной информации в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

4-1) разрабатывает и утверждает инструкцию по государственному техническому обследованию объектов недвижимости;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Сноска. Глава 3 дополнена статьей 18-1 в соответствии с Законом РК от 17.11.2015 № 408-V (вводится в действие с 01.03.2016); с изменениями, внесенными Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 18-2. Компетенция регистрирующего органа

Регистрирующий орган:

1) обеспечивает соблюдение требований к сопровождению правового кадастра и правил доступа к правовому кадастру;

2) предоставляет в уполномоченный орган статистическую и иную отчетную информацию в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с правилами;

3) исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) обеспечивает достоверность внесения сведений в правовой кадастр;

5) осуществляет иные функции, предусмотренные законами Республики Казахстан.

Сноска. Глава 3 дополнена статьей 18-2 в соответствии с Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 18-3. Государственный контроль за деятельностью регистрирующего органа в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственный контроль за деятельностью регистрирующего органа в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется уполномоченным органом и его территориальными подразделениями в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

2. Государственный контроль осуществляется на предмет соответствия деятельности регистрирующего органа в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество требованиям законодательства Республики Казахстан по:

1) государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

2) ведению правового кадастра.

3) исключен Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. В случае выявления нарушения законодательства Республики Казахстан уполномоченным органом и его территориальными подразделениями направляется в регистрирующий орган представление об устранении нарушений. При неустранении нарушения в установленный срок уполномоченный орган и его территориальные подразделения вправе обратиться в суд с иском о понуждении к устранению выявленного нарушения законодательства Республики Казахстан.

Сноска. Глава 3 дополнена статьей 18-3 в соответствии с Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 19. Плата за государственное техническое обследование

Сноска. Статья 19 исключена Законом РК от 10.07.2012 № 34-V (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Глава 4. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 20. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проводится в следующем порядке:

1) прием документов, предусмотренных статьей 21 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 (обременении прав) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству.

Сведения о технических и идентификационных характеристиках объекта недвижимости, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регистрирующий орган получает из соответствующей государственной информационной системы;

3) внесение записей в регистрационный лист о произведенной регистрации либо отказ или приостановление государственной регистрации в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

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.

При осуществлении расчета по сделке с недвижимым имуществом в безналичной форме, совершаемой в простой письменной форме, регистрирующий орган с согласия сторон направляет уведомление о произведенной регистрации в банк второго уровня или Национальному оператору почты, в котором открыт банковский счет с целью обеспечения сделки.

1-1. Электронная регистрация осуществляется в случаях, когда права (обременения прав) возникают, изменяются или прекращаются на основании сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности, а также в иных случаях, установленных настоящим Законом.

2. Электронная регистрация прав (обременений прав) на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности проводится в следующем порядке:

1) нотариус после удостоверения сделки, выдачи свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности:

направляет электронную копию правоустанавливающего документа, удостоверенную электронной цифровой подписью, посредством единой нотариальной информационной системы в информационную систему правового кадастра;

информирует приобретателя недвижимого имущества:

об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой;

о сумме оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении от оплаты, установленной уполномоченным органом, определяемым решением Правительства Республики Казахстан из числа центральных государственных органов по согласованию с уполномоченным органом и антимонопольным органом;

в случае освобождения приобретателя недвижимого имущества от оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сканирует документ, подтверждающий право на льготу;

направляет в информационную систему правового кадастра:

электронные адреса в сети Интернет участников сделки – при их наличии;

электронную копию документа, подтверждающего освобождение лица от оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;

2) правообладатель или его уполномоченный представитель оплачивает сумму за государственную регистрацию через платежный шлюз "электронного правительства" (далее – ПШЭП) любым способом, предусмотренным законодательством Республики Казахстан об информатизации, с обязательным указанием данных плательщика оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и уникального номера правоустанавливающего документа.

После проведения оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество реквизиты чека (уникальный код платежа, наименование получателя платежа, наименование банка второго уровня или организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций, данные плательщика платежа, в том числе его идентификационный номер, сумма оплаты, дата и время оплаты, уникальный номер правоустанавливающего документа) сохраняются на ПШЭП в виде электронного чека и направляются в информационную систему правового кадастра;

3) регистрирующий орган:

проверяет в информационной системе правового кадастра, а при необходимости на ПШЭП наличие электронного чека, подтверждающего оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, полноту оплаты и соответствие уникального номера правоустанавливающего документа, указанного на электронном чеке и на электронной копии правоустанавливающего документа;

осуществляет действия, предусмотренные подпунктами 2) и 3) пункта 1 настоящей статьи, при условии подтверждения в информационной системе правового кадастра об оплате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или освобождении от оплаты;

направляет уведомление о произведенной регистрации либо об отказе или приостановлении государственной регистрации по основаниям, предусмотренным настоящим Законом, в единую нотариальную информационную систему, а также на электронные адреса участников сделки – при их наличии;

распечатывает на бумажном носителе правоустанавливающий документ, уведомление о произведенной регистрации либо об отказе или приостановлении государственной регистрации и электронный чек, подтверждающий оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для хранения в регистрационном деле.

3. Электронная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество проводится в порядке, определенном настоящим Законом и нормативным правовым актом уполномоченного органа.

Сноска. Статья 20 с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст.2); от 15.04.2013 № 89-V (вводится в действие по истечении тридцати календарных дней после его первого официального опубликования); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 24.11.2015 № 419-V (

вводится в действие с 01.01.2016); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.06.2020 № 347-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 352-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 21. Прием документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество 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) правоустанавливающий документ, подтверждающий объект регистрации. В случае регистрации права (обременения) на земельный участок представляется идентификационный документ на земельный участок. При уступке прав (требований) по договорам залога недвижимого имущества представляется договор об уступке прав (требований) (договор об одновременной передаче активов и обязательств);

3) документ, подтверждающий оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2-1. Сведения, являющиеся государственными электронными информационными ресурсами, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регистрирующий орган получает из соответствующих государственных информационных систем в форме электронных документов, удостоверенных электронными цифровыми подписями.

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.

3-1. В случае если в заявлении на регистрацию содержатся сведения о том, что совокупная балансовая стоимость приобретаемых или продаваемых активов превышает размеры, установленные законодательством Республики Казахстан в области защиты конкуренции, то заявителем помимо документов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, представляется предварительное письменное согласие антимонопольного органа.

3-2. В случае принудительного отчуждения земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд регистрация прекращения прав собственника изымаемого имущества и возникновения прав государства осуществляется при условии представления заявителем регистрирующему органу документа, подтверждающего выплату возмещения.

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.

Данное требование не распространяется на договоры залога, заключенные в обеспечение договора банковского займа и договора о предоставлении микрокредита.

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.

6. Положения настоящей статьи не применяются при электронной регистрации.

Сноска. Статья 21 с изменениями, внесенными законами РК от 25.12.2008 № 113-IV (вводится в действие с 01.01.2009); от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие с 01.01.2013); от 26.11.2012 № 57-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 08.01.2013 № 64-V (вводится в действие с 01.01.2013); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.04.2015 № 311-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.10.2015 № 376-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 24.11.2015 № 419-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 24.05.2018 №

156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 22. Подача заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество

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

Электронная регистрация прав (обременений прав), предусмотренная пунктом 2 статьи 20 настоящего Закона, осуществляется без заявления участников 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.

Заявление на регистрацию возникновения и изменения залога, предоставленного в обеспечение договора банковского займа и (или) договора о предоставлении микрокредита, подается залогодателем и (или) залогодержателем.

В случае подачи заявления залогодержателем требуется нотариально удостоверенное согласие залогодателя на такую регистрацию.

При уступке прав (требований) по договорам залога недвижимого имущества заявление на регистрацию возникновения и изменения залога подается залогодержателем, которому уступлены права (требования), без согласия залогодателя на такую регистрацию.

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

1) 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) 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).

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 регистрации прав другого супруга, данные о котором не содержатся в правоустанавливающем документе, заявитель, 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 о своем супруге с приложением копии документа, подтверждающего наличие брачных отношений.

Если брачным договором установлен режим долевой или раздельной собственности на недвижимое имущество супругов, то в регистрирующий орган предоставляется брачный договор.

6-1. В случае если совокупная балансовая стоимость приобретаемых или продаваемых активов превышает размеры, установленные законодательством Республики Казахстан в области защиты конкуренции, то в заявлении на регистрацию заявителем указываются такие сведения.

7. В тех случаях, когда один правоустанавливающий документ содержит два или более объектов государственной регистрации, заявителю необходимо указать в заявлении 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 соответствующей оплаты.

8. Государственная регистрация обременении, 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 обременении подаются в регистрирующий орган.

9. Исключен Законом РК от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2).

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

Сноска. Статья 22 с изменениями, внесенными законами РК от 25.12.2008 № 113-IV (вводится в действие с 01.01.2009); от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2); от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст. 2); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.04.2015 № 311-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.10.2015 № 376-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 352-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 23. Сроки проведения государственной регистрации

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (обременений таких прав) должна быть произведена в течение трех рабочих дней с момента поступления заявления в регистрирующий орган, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1-1, 1-2, 1-3, 2 и 2-1 настоящей статьи.

1-1. Электронная регистрация должна быть произведена не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в информационную систему правового кадастра подтверждения об оплате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или освобождении от оплаты.

1-2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество нотариально не удостоверенной сделки должна быть произведена в течение одного рабочего дня с момента поступления заявления в регистрирующий орган, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1-1 и 2 настоящей статьи.

1-3. Государственная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество в ускоренном порядке производится по желанию заявителя не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления заявления в регистрирующий орган.

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

2-1. Государственная регистрация прекращения обременений, а также юридических притязаний должна быть произведена в течение одного рабочего дня с момента поступления заявления в регистрирующий орган.

3. Исключен Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 23 с изменениями, внесенными законами РК от 10.12.2008 № 101-IV (вводится в действие с 01.01.2009); от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст.2); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 29.03.2016 № 479-V (вводится в действие по истечении двадцати одного календарного дня после дня его первого официального опубликования); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 24. Требования к документам, предъявляемым 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 (обременении прав) на недвижимое имущество, не подлежащих обязательной государственной регистрации, а также ранее возникших прав (обременении прав).

2. Документы, подтверждающие возникновение, изменение или прекращение прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации, должны быть надлежащим образом оформлены в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан, скреплены печатью (при ее наличии), выполнены на специальных бланках, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Республики Казахстан 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.

Электронные копии правоустанавливающих документов могут не содержать подписей сторон и подлежат обязательному удостоверению электронной цифровой подписью нотариуса.

Документы в электронной форме подлежат обязательному удостоверению сторонами договора и уполномоченными организациями посредством электронных цифровых подписей.

3. Не принимаются документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

4. Правоустанавливающие документы должны содержать сведения о правообладателях, вносимые в регистрационный лист, о виде регистрируемого права (обременения права), адрес, регистрационный код адреса (при его наличии), 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 иные объекты 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.

Брачный договор представляется в двух экземплярах, один из которых является подлинником или нотариально удостоверенной копией.

7. Подлинник документа либо 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, в регистрирующий орган представляются два экземпляра доверенности, один из которых является подлинником или нотариально удостоверенной копией. Подлинник доверенности после регистрации возвращается заявителю (уполномоченному представителю).

При электронной регистрации доверенность в регистрирующий орган не представляется.

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).

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.

Сноска. Статья 24 с изменениями, внесенными законами РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 21.07.2011 № 468-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст.2); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 25.06.2020 № 347-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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, 3 и 3-1 статьи 21 настоящего Закона;

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

6) исключен Законом РК от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2);

7) при наличии обременений, которые исключают государственную регистрацию права (обременения прав).

2. В случае отказа в приеме документов в книге учета документов, поступающих на регистрацию, запись о приеме документов не производится. По требованию заявителя орган, осуществляющий прием документов на регистрацию, выдает 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 порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Сноска. Статья 25 с изменениями, внесенными законами РК от 25.12.2008 № 113-IV (вводится в действие с 01.01.2009); от 22.04.2009 № 151-IV (порядок введения в действие см. ст.2); от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его

первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

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, адреса, регистрационного кода адреса (при его наличии) объекта недвижимости.

Сноска. Статья 26 с изменением, внесенным Законом РК от 21.07.2011 № 468-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 27. Основания для приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество 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;

2-1) в соответствии с Законом Республики Казахстан "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";

3) для представления заявителем документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии со статьей 21 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.

6) при неполной оплате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;

7) если в течение трех рабочих дней с момента поступления электронной копии правоустанавливающего документа в информационную систему правового кадастра не

поступило подтверждение об оплате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении лица от оплаты.

1-1. Электронная регистрация не приостанавливается по основаниям, указанным в подпунктах 3) и 5) пункта 1 настоящей статьи.

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. Если иное не установлено настоящим Законом или судебным актом о приостановлении регистрации, регистрация приостанавливается до устранения обстоятельств, явившихся основанием для приостановления регистрации, но не более чем на один месяц. 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, даты и регистрационного номера документа. В уведомлении должны быть указаны последующие действия заявителя для устранения причин приостановления регистрации и необходимые для этого сроки.

В случае электронной регистрации указанное уведомление, удостоверенное посредством электронной цифровой подписи регистрирующего органа, направляется в единую нотариальную информационную систему, а также при наличии – на электронные адреса участников сделки.

При осуществлении расчета по сделке с недвижимым имуществом в безналичной форме, совершаемой в простой письменной форме, регистрирующий орган направляет указанное уведомление в банк второго уровня или Национальному оператору почты, в котором открыт банковский счет с целью обеспечения сделки.

Копия письменного уведомления о приостановлении регистрации и бумажная копия электронного уведомления подлежат хранению в регистрационном деле.

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

Сноска. Статья 27 с изменениями, внесенными законами РК от 28.08.2009 № 192-IV (вводится в действие с 08.03.2010); от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст.2); от 21.06.2012 № 19-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 10.06.2014 № 206-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 419-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 25.06.2020 № 347-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

1. Отказ в государственной регистрации осуществляется 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;

1-1) если заявитель включен в перечень организаций и лиц, связанных с финансированием распространения оружия массового уничтожения, и (или) в перечень

организаций и лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма, в соответствии с законодательством Республики Казахстан, за исключением недвижимого имущества, конфискованного и (или) взысканного по решению суда;

1-2) на основании соответствующей информации от органов архитектуры и градостроительства, государственного архитектурно-строительного контроля местных исполнительных органов о несоответствии объектов строительства требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) при представлении заявителем неполного пакета документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии со статьей 21 настоящего Закона, если необходимые документы не были представлены при приостановлении государственной регистрации;

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

4) при наличии обременений, которые исключают государственную регистрацию права или иного объекта государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1-1 настоящей статьи;

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;

8) при обращении за регистрацией прав и обременений прав на недвижимое имущество, принадлежащее государственной исламской специальной финансовой компании, за исключением регистрации права собственности уполномоченного органа по государственному имуществу и права аренды уполномоченного органа соответствующей отрасли.

1-1. Требования, установленные подпунктом 4) пункта 1 настоящей статьи, не применяются при регистрации:

1) возникновения прав на недвижимое имущество за лицом, в интересах которого зарегистрировано имеющееся обременение, в случае отсутствия иных обременений;

2) перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования;

3) перехода права на управление имуществом должника реабилитационному либо банкротному управляющему;

4) перехода прав на недвижимое имущество, на которое зарегистрировано обременение в виде права пользования;

4-1) перехода права на земельный участок, на которое зарегистрировано обременение в виде предписания о необходимости принятия мер по использованию

земельного участка по назначению и по устранению нарушения законодательства Республики Казахстан;

5) права на долю в общем имуществе;

6) изменения сведений о правообладателе, содержащихся в регистрационном листе правового кадастра;

7) изменений идентификационных характеристик объекта недвижимости, не влекущих его разделение (объединение) или изменение целевого назначения;

8) изменений условий договоров, не влекущих увеличение суммы залоговых обязательств;

9) уведомлений о невыполнении обязательств, обеспеченных залогом;

10) уступки прав (требований) по договорам залога недвижимого имущества, в отношении которого зарегистрированы со стороны третьих лиц или государственных органов обременения, указанные в подпунктах 4), 5) и 6) статьи 5 настоящего Закона, при наличии соответствующего указания в договоре, содержащем условие об уступке прав (требований), (в том числе в договоре об одновременной передаче активов и обязательств) о наличии возможных обременений.

В случае регистрации перехода прав при наличии обременений регистрирующий орган должен в течение семи рабочих дней со дня подачи заявления на регистрацию уведомить залогодержателя или соответствующий уполномоченный орган, по решению которого наложено ограничение, о произведенной регистрации.

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, даты и регистрационного номера документа не позднее истечения срока государственной регистрации.

В случае электронной регистрации указанное уведомление, удостоверенное посредством электронной цифровой подписи регистрирующего органа, направляется в единую нотариальную информационную систему, а также при наличии – на электронные адреса участников сделки.

При осуществлении расчета по сделке с недвижимым имуществом в безналичной форме, совершаемой в простой письменной форме, регистрирующий орган направляет указанное уведомление в банк второго уровня или Национальному оператору почты, в котором открыт банковский счет с целью обеспечения сделки.

Копии письменного уведомления об отказе в регистрации и других документов, представленных заявителем в регистрирующий орган, а также бумажная копия электронного уведомления об отказе в регистрации подлежат хранению в регистрационном деле.

4. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество может быть обжалован в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

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

Сноска. Статья 31 с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2012 № 15-V (порядок введения в действие см. ст. 2); от 07.03.2014 № 177-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.04.2015 № 311-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.08.2015 № 343-V (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 419-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 24.11.2015 № 422-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 13.05.2020 № 325-VI (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); от 25.06.2020 № 347-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 352-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

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 статьей.

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 деле.

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.

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

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 законную силу.

1-1. Наличие обременений не должно препятствовать исполнению судебного акта о признании сделки или иного правоустанавливающего документа недействительными.

В случае аннулирования записи о регистрации возникновения права на недвижимое имущество при наличии обременений регистрирующий орган должен в течение семи рабочих дней со дня поступления судебного акта уведомить залогодержателя или соответствующий уполномоченный орган, по решению которого наложено ограничение, о произведенном аннулировании записи в регистрационном листе правового кадастра.

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

Сноска. Статья 33 с изменением, внесенным Законом РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 34. Удостоверение произведенной государственной регистрации

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

1-1. Электронная регистрация подтверждается путем отправки из информационной системы правового кадастра уведомления о произведенной регистрации,

удостоверенного посредством электронной цифровой подписи регистрирующего органа, в порядке, определенном уполномоченным органом.

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 жилищно-строительных, дачных, гаражных и иных потребительских кооперативах.

Сноска. Статья 34 с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие с 01.01.2013); от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 24.11.2015 № 419-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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.

Если в регистрационном деле имеется только бумажная копия электронного документа, дубликат правоустанавливающего документа выдается нотариусом.

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.

Сноска. Статья 36 с изменением, внесенным Законом РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие с 01.01.2013).

Глава 5. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ

Статья 37. Государственная регистрация изменения, прекращения или установления обременении 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 обременении, 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 прав.

3. Государственная регистрация прав на здания (строения, сооружения) комплекса " Байконур", закрепленные за государственным юридическим лицом, а также государственная регистрация прав на производственные здания (строения, сооружения) , построенные за счет инвесторов на земельных участках, принадлежащих на праве собственности другому лицу, с согласия собственника земельного участка, осуществляется без привязки к земельному участку в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Республики Казахстан.

Сноска. Статья 38 с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 02.01.2021 № 399-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 39. Государственная регистрация объекта кондоминиума

1. Для государственной регистрации объекта кондоминиума в регистрирующий орган представляется письменное заявление не менее чем от двух собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

При государственной регистрации объекта кондоминиума регистрирующий орган вносит сведения в правовой кадастр в соответствии с Законом Республики Казахстан " О жилищных отношениях".

2. Государственная регистрация объекта кондоминиума может быть произведена на основании электронного заявления, поданного посредством сети Интернет, в порядке, определяемом уполномоченным органом.

3. Если на момент государственной регистрации объекта кондоминиума в правовом кадастре отсутствуют сведения о регистрации права на земельный участок,

регистрирующий орган вносит сведения о земельном участке из автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра.

При отсутствии в автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра сведений о земельном участке регистрирующий орган направляет в местный исполнительный орган уведомление об оформлении прав на земельный участок в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

4. Государственной регистрации подлежит изменение состава общего имущества объекта кондоминиума и (или) размера долей собственников квартир, нежилых помещений в общем имуществе объекта кондоминиума в результате изменения общей площади квартир и площадей нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

5. Порядок государственной регистрации объекта кондоминиума определяется уполномоченным органом.

Сноска. Статья 39 в редакции Закона РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 сервитуты, за исключением сервитутов, которые в соответствии со статьей 8 настоящего Закона отнесены к преимущественным интересам.

2. Запись о регистрации сервитута, относящегося к земельному участку или иному объекту недвижимости, обремененному сервитутом, осуществляется на регистрационном листе.

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 21 настоящего Закона, прилагается копия идентификационного документа на земельный участок, на котором показана сфера действия сервитута.

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

Сноска. Статья 41 с изменениями, внесенными Законом РК от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015).

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.

Регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации прав, установленных решением суда, за исключением наличия обременения, возникшего на основании судебного акта.

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.

Сноска. Статья 44 с изменением, внесенным Законом РК от 27.04.2012 № 15-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 44-1. Государственная регистрация прав на имущество, приобретенное в порядке, установленном для исполнения судебных решений

Основанием для регистрации права собственности на имущество, приобретенное в порядке, установленном для исполнения судебных решений, являются договор купли-продажи, подписанный судебным исполнителем и покупателем, или постановление судебного исполнителя и акт приема-передачи имущества.

Сноска. Закон дополнен статьей 44-1 в соответствии с Законом РК от 02.04.2010 № 262-IV (вводится в действие с 21.10.2010).

Статья 45. Государственная регистрация при наследовании и признании гражданина безвестно отсутствующим, ограниченно дееспособным или недееспособным

1. При регистрации прав наследников на имущество наследодателя заявителем представляется свидетельство о праве на наследство либо иные документы, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан, а также документы , предусмотренные статьей 21 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 21 настоящего Закона, на имя наследодателя и документы, подтверждающие права наследников на наследование имущества наследодателя. Дата возникновения права наследодателя в 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 дееспособным или недееспособным, 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.

Права кредитора по обязательству, перешедшему к другому лицу в результате универсального правопреемства, подлежат регистрации без согласия залогодателя, в том числе являющегося должником.

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.

Сноска. Статья 46 с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2015 № 311-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

1. В правовом кадастре в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящего Закона, подлежит государственной регистрации переход права на управление имуществом должника реабилитационному либо банкротному управляющему.

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.

Сноска. Статья 47 с изменением, внесенным Законом РК от 07.03.2014 № 177-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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. Регистрация 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 (исполнения) основного обязательства;

3) изменение размера основного обязательства, за исключением уменьшения денежного обязательства по ипотечному займу, выданному в иностранной валюте, в случае, предусмотренном абзацем шестым части второй пункта 3 статьи 34 Закона Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан.

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 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.

Сноска. Статья 48 с изменениями, внесенными законами РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого

официального опубликования); от 03.07.2020 № 359-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 49. Регистрация объединения и разделения 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, принадлежащих 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 21 настоящего Закона.

Статья 52. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, входящих в состав имущественного комплекса

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, 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 или опротестования 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 обременении прав на недвижимое имущество.

4. Снятие юридических притязаний на объект недвижимости осуществляется по заявлению заинтересованных лиц в следующих случаях:

1) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для регистрации юридического притязания;

2) по заявлению заинтересованного лица и с согласия лица, по инициативе которого наложено юридическое притязание.

Если по истечении трех лет с момента государственной регистрации юридического притязания оно не было снято, то государственная регистрация юридического притязания отменяется.

Регистрирующий орган уведомляет об этом заявителя не позднее десяти рабочих дней до истечения указанного срока.

Заинтересованные лица могут обратиться с заявлением о продлении регистрации юридического притязания до истечения срока, указанного в части второй настоящего пункта.

Истечение указанного срока не препятствует обращению за повторной регистрацией юридического притязания на недвижимое имущество.

Сноска. Статья 53 с изменениями, внесенными законами РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Сноска. Заголовок статьи 54 с изменением, внесенным Законом РК от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 обстоятельства невозможности дальнейшего использования (эксплуатации) этого объекта, определенного по результатам обследования технического (физического) состояния.

Для государственной регистрации прекращения прав в связи со сносом объекта недвижимости заявитель (уполномоченный представитель заявителя) представляет заявление о регистрации прекращения права с приложением акта сноса зданий и сооружений, прошедшего учет и регистрацию в местном исполнительном органе, осуществляющем функции в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, по месту нахождения объекта недвижимости.

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 бесхозяйное при условии, если в заявлении имеются сведения о том, что такое имущество не находится у физических лиц или негосударственных юридических лиц, которые владеют таким имуществом как своим собственным;

2) на основании решения суда, принятого в отношении бесхозяйного 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 в регистрирующий орган с заявлением о снятии с учета принадлежащего ему недвижимого имущества как бесхозяйного.

В случае снятия с учета недвижимого имущества как бесхозяйного регистрирующий орган должен уведомить об этом местный исполнительный орган.

Сноска. Статья 54 с изменениями, внесенными законами РК от 01.03.2011 № 414-IV (вводится в действие со дня его первого официального опубликования); от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 26.01.2021 № 412-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 55. Государственная регистрация прав недвижимое имущество за паевыми инвестиционными фондами и клиентами исламского банка по договору об инвестиционном депозите

1. Недвижимое имущество, зарегистрированное за держателями паев паевого инвестиционного фонда или клиентами исламского банка по договору об инвестиционном депозите, признается их общей долевой собственностью.

При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, входящего в состав активов паевого инвестиционного фонда или приобретенного исламским банком за счет средств инвестиционного депозита, в правовом кадастре указывается, что собственниками такого объекта являются держатели паев паевого инвестиционного фонда или клиенты исламского банка по договору об инвестиционном депозите (без указания данных держателей инвестиционных паев или клиентов исламского банка 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 или клиентами исламского банка по договору об инвестиционном депозите подается доверительным управляющим (управляющей компанией) паевым инвестиционным фондом или исламским банком.

3. Кроме документов, указанных в пункте 2 статьи 21 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 и венчурных фондах. Исламский банк на регистрацию представляет нотариально засвидетельствованные копии устава исламского банка, правил об общих условиях проведения операций исламского банка и лицензии исламского банка на проведение банковских и иных операций.

Сноска. Статья 55 с изменениями, внесенными законами РК от 12.02.2009 № 133-IV (порядок введения в действие см. ст.2); от 04.07.2018 № 174-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 6. СИСТЕМАТИЧЕСКАЯ РЕГИСТРАЦИЯ 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 на 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 Казахстан определяются уполномоченным органом.

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 обремененных прав на недвижимое имущество в правовой кадастр может быть осуществлен при условии действительности данных, содержащихся в регистрирующем органе или в других государственных органах.

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

Сноска. Статья 57 с изменениями, внесенными Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 представления нового технического паспорта на объект недвижимости. В случае необходимости государственное техническое обследование при проведении систематической регистрации осуществляется безвозмездно регистрирующим органом.

Сноска. Статья 58 с изменениями, внесенными законами РК от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 17.11.2015 № 408-V (вводится в действие с

01.03.2016); от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 59. Порядок разрешения споров

Споры, связанные с государственной регистрацией, разрешаются в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Сноска. Статья 59 - в редакции в соответствии с Законом РК от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021).

Статья 60. Переходные положения

1. Ранее возникшие права признаются действительными при условии их соответствия законодательству, действовавшему на момент возникновения соответствующего права.

2. Государственная регистрация, произведенная органами по оценке и регистрации недвижимости после введения системы государственной регистрации и до создания в 1997 году регистрирующих органов, имеет юридическую силу.

3. Физические и юридические лица, не зарегистрировавшие права на недвижимое имущество до введения в действие настоящего Закона, обязаны зарегистрировать свои права в течение шести месяцев со дня введения в действие настоящего Закона.

Статья 61. 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; 2006 г., N 19-20, ст. 119).

Президент
Республики Казахстан

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