

Л 2006

11361к

**СБОРНИК
НОРМАТИВНЫХ
ПРАВОВЫХ АКТОВ
О РЕГИСТРАЦИИ,
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКЕ
НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ
КАЗАХСТАН**



АЛМАТЫ ЖЕТИ ЖАРҒЫ

СБОРНИК
НОРМАТИВНЫХ
ПРАВОВЫХ АКТОВ
О РЕГИСТРАЦИИ,
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКЕ
НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ
КАЗАХСТАН

*По состоянию законодательства
на 22 июня 2006 г.*

АЛМАТЫ
«ЖЕТИ ЖАРҒЫ»
2006

ББК 67.404
С 23

*Выпущено по программе Министерства культуры
и информации Республики Казахстан*

**С 23 Сборник нормативных правовых актов о регистрации, технической инвентаризации и оценке недвижимого имущества в Республике Казахстан / Сост. Г. П. Коваленко. По состоянию законодательства на 22 июня 2006 г. – Алматы: Жеті жарғы, 2006. – 520 с.
ISBN 9965-11-206-1**

В сборнике представлены основные нормативные правовые акты, регулирующие отношения, касающиеся регистрации, технической инвентаризации и оценки недвижимого имущества в Республике Казахстан. Нормативные акты приведены по состоянию на 22 июня 2006 г.

Адресуется широкому кругу читателей, тем, кто интересуется вопросами законодательства, касающегося недвижимого имущества.

С $\frac{1202000000-025}{419(05) - 2006}$ 09 – 2006

ББК 67.404

ISBN 9965-11-206-1

© Коваленко Г.П., составл., 2006

© ТОО «Жеті жарғы», 2006

ПРЕДИСЛОВИЕ

За последние годы в Казахстане довольно быстрыми темпами стал формироваться и развиваться рынок недвижимости.

В 1990 г. в декретном порядке был объявлен переход к рыночной экономике. В результате приватизации в Казахстане созданы условия для вовлечения в рыночный оборот объектов жилого фонда и производственной сферы.

Вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Соответственно, задачей правового государства является создание условий для защиты этих прав и обеспечение гарантий для справедливой оценки этих прав.

Развитие рыночных отношений в Республике Казахстан требует создания полноценного финансового рынка, составной частью которого является рынок недвижимости.

Рынок недвижимости — это особая сфера рыночных отношений, в которой совершается гражданский оборот объектов недвижимости и прав на них. Он является одной из главных составных частей национальной экономики наряду с рынками труда, капиталов, товаров и услуг.

Прошедшая в стране приватизация и возникновение различных правовых форм собственности привели к качественному изменению финансового рынка недвижимости. Рынок недвижимости подразумевает экономическую функцию сведения вместе покупателей и продавцов прав собственности на недвижимость через механизм цен. Он обладает перспективой развития, так как операции с недвижимостью имеют перспективную ценность, т.е. они дают большую отдачу со временем. Это заставило предпринимателей обратить самое пристальное внимание на рынок недвижимости.

Становление рынка недвижимости в Казахстане возможно только при условии создания необходимых институтов рынка: кредитования, страхования, системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, профессиональной оценки.

Переход от чрезмерно централизованного государственного руководства экономикой к хозяйственной свободе нельзя понимать как полный отказ от государственного регулирования имущественных отношений в обществе. Напротив, роль государства в правовом регулировании отношений по поводу недвижимости усложняется. Государство в лице его органов хозяйственного управления становится равноправным участником имущественных отношений, оно несет ответственность за принимаемые ими решения по нормам, предусмотренным гражданским законодательством.

В стратегии «Казахстан–2030» Президентом Республики Казахстан подчеркнуто: «Институты частной собственности будут укрепляться за счет собственности на землю, а также создания такой юридической системы, которая защитит права собственности и выполнения контрактов». Возникновение частной собственности в Казахстане потребовало создания надежной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, можно констатировать, что развитие и формирование системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства.

В декабре 1995 г. был принят Указ Президента Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие этого Указа обусловлено требованием ст. 118 Гражданского кодекса Республики Казахстан, регламентирующей необходимость регистрации в едином государственном реестре прав, их возникновение, переход и прекращение.

Данный Указ стал базовым законодательным актом по созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Он направлен на стабилизацию рыночных отношений и существенное снижение обострившихся негативных процессов по сделкам с недвижимостью. Система регистрации гарантирует юридическую защиту владельцам зарегистрированных прав на недвижимость. Зарегистрированные заинтересованными лицами права на недвижимое имущество имеют приоритет перед незарегистрированными. Наличие единой информационной системы позволяет получать информацию о земле и других объектах недвижимости из одного источника, что способствует рыночной активности хозяйствующих субъектов, а также отвечает интересам физических лиц в сфере гражданских правоотношений.

Правовой кадастр является единым государственным реестром зарегистрированных прав на недвижимое имущество и единственным источником информации о правах (обременениях) на него. Это означает, что в правовом кадастре содержатся сведения об обременениях

прав, препятствующих совершению правообладателем сделок в отношении своего имущества.

Система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является существенным компонентом инфраструктуры стран с рыночной экономикой и служит единственным источником официальной информации о правах на землю и иное недвижимое имущество. Посредством указанной системы регистрируются и приобретают юридическую силу операции с землей и недвижимым имуществом.

Внедрение системы регистрации предусматривает укрепление гарантий прав собственности на землю и иную недвижимость, способствует развитию рынка недвижимости, а также укреплению системы кредитования за счет обеспечения кредитных учреждений надежным источником гарантии через ипотеку.

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

Идентификация объекта недвижимости производится с целью:

– установления объекта в натуре по указанному адресу, с обязательным выходом специалиста на место;

проверить соответствие технических параметров, указанных в правоустанавливающих документах, техническим параметрам недвижимости в натуре.

Таким образом определение технических характеристик является составной частью государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Техническая инвентаризация является государственным мероприятием и представляет собой систему сбора, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении и техническом состоянии на основе результатов периодических обследований в натуре.

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 сентября 1999 г. № 1440 деятельность в области инвентаризации недвижимого имущества передана в конкурентную среду.

В условиях развивающейся рыночной экономики первостепенное значение приобретает независимая оценка объектов различных форм собственности, связанных с оценочной деятельностью, начиная от разработки основополагающих нормативных документов, методики обоснованной оценки недвижимости, состоящей из земли, предприятий, зданий, сооружений, до ответственной оценки инвестиционных проектов и интеллектуальной собственности. Результаты оценки стоимости, прежде всего, необходимы при налогообложении, приватизации, принудительном отчуждении, компенсационных выплатах, прове-

нии землеустройства, установлении стартовых (базовых) цен на конкурсах и аукционах при продаже земли, учете земли, передаче в аренду и т.д. Без рационального использования и охраны земель, сохранения и улучшения природной среды, создания условий равноправного развития всех форм хозяйствования на земле, управления рынком недвижимости и развития рыночных институтов в области землепользования невозможно создать рынок отдельных видов работ и услуг в Республике Казахстан.

Законодательство, представленное в настоящем сборнике, формируется с начала 90-х гг., постоянно проходя процесс принятия новых нормативных правовых актов, отмены и изменения старых.

Выбор темы не случаен. Практически каждый гражданин, являясь собственником недвижимого имущества (квартира, дом, дача и т.д.), рано или поздно вступает в правовые отношения — это купля-продажа, мена, аренда, оплата имущественного налога. Поэтому важным является владение содержанием основных нормативных актов о недвижимом имуществе.

Предлагаемый Вашему вниманию сборник рассчитан на широкий круг пользователей и имеет своей целью помочь в правильном применении норм действующего законодательства, касающегося недвижимого имущества.

Г. Коваленко

Раздел 1

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН¹

от 27 декабря 1994 г.

(Извлечение)

Статья 117. Недвижимое и движимое имущество

1. К недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

2. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

3. Имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признается движимым имуществом. Регистрации прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законодательных актах².

Статья 118. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

2. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования на срок свыше года, право пользования на срок свыше года, залог недвижимости, рента на недвижимое имущество, право доверительного управления возникают с момента государственной регистрации.

¹ Ведомости Верховного Совета РК. 1994. №№ 23–24 (приложение).

² Статья 117 приведена в редакции Закона РК от 2 марта 1998 г. № 211.

3. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации с соблюдением правил главы 4 настоящего Кодекса.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

5. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

6. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо необоснованное уклонение от регистрации могут быть обжалованы в суд.

7. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом Законом Республики Казахстан о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹.

Статья 119. Предприятие

1. Предприятием, как объектом прав, признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, право на земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

3. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

¹ Статья 118 приведена в редакции Закона РК от 2 марта 1998 г. № 211.

4. При передаче долгов в составе предприятия как имущественного комплекса права кредиторов гарантируются в порядке, предусмотренном статьей 48 настоящего Кодекса¹.

Статья 155. Регистрация сделок

1. Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, в том числе сделки, создающие, изменяющие или прекращающие права, перечисленные в части первой пункта 2 статьи 118 настоящего Кодекса, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Отказ в регистрации должен быть оформлен в письменном виде и возможен лишь со ссылкой на нарушение требований законодательства.

2. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда².

Статья 217. Момент перехода доли в праве долевой собственности к приобретателю по договору

Доля в праве долевой собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Момент перехода доли в праве долевой собственности по договору, подлежащему государственной регистрации или нотариальному удостоверению, определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 238 настоящего Кодекса.

Статья 220. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности

1. Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

2. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом.

¹ Статья 119 приведена в редакции Закона РК от 2 марта 1998 г. № 211

² Статья 155 приведена в редакции Закона РК от 2 марта 1998 г. № 211.

3. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

При совершении сделок, требующих нотариального удостоверения или государственной регистрации, согласие других участников совместной собственности на совершение сделки должно быть подтверждено в нотариальном порядке.

4. Пункты 1–3 настоящей статьи применяются, если иное для отдельных видов совместной собственности не установлено настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

Статья 236. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество

1. Право собственности на строящиеся здания, сооружения, иные имущественные комплексы, а также иное вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества.

2. Если законодательными актами или договором предусмотрена приемка законченных строительством объектов, то создание соответствующего имущества считается завершенным с момента такой приемки.

3. В случаях, когда недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации.

4. До завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях – его государственной регистрации, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается.

Статья 238. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору

1. Право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

2. Если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации или нотариального удостоверения, а при необходимости как нотариального удостоверения, так и государственной регистрации договора — с момента его регистрации.

Статья 240. Приобретательная давность

1. Гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственниками имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющие как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. До приобретения на имущество права собственности гражданин или юридическое лицо, владеющие им как своим собственным, имеют право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законодательными актами или договором основания.

3. Гражданин или юридическое лицо, которые ссылаются на давность владения, могут присоединить к своему владению все то время, в течение которого владел данной вещью тот, чьими правопреемниками они являются.

4. Течение срока приобретательной давности в отношении имущества, находящегося у лица, из владения которого оно могло быть истребовано в соответствии со статьями 260—263, 265 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

5. В случае, если лицу отказано в суде в признании за ним права собственности, собственником становится лицо, владеющее имуществом¹.

¹ Статья 240 приведена в редакции Закона РК от 2 марта 1998 г. № 211.

Статья 242. Бесхозные вещи

1. Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

2. Если это не исключается правилами о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 243 настоящего Кодекса), о находке (статья 245 настоящего Кодекса), о безнадзорных животных (статья 246 настоящего Кодекса) и кладе (статья 247 настоящего Кодекса), право собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (статья 240 настоящего Кодекса).

3. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества по заявлению аппарата акима района в городе, города районного значения, поселка, аула (села), аульного (сельского) округа, на территории которого они выявлены. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять коммунальной собственностью, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в коммунальную собственность.

Организация работы по учету, хранению, оценке, дальнейшему использованию и реализации имущества, поступившего в коммунальную собственность, осуществляется органом, уполномоченным управлять коммунальной собственностью.

Порядок учета, хранения, оценки, дальнейшего использования и реализации имущества, поступившего в государственную собственность, определяется Правительством Республики Казахстан.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в коммунальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (статья 240 настоящего Кодекса)¹.

Статья 244. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений.

¹ Статья 242 приведена в редакции Законов РК от 24 декабря 2001 г. № 276, от 20 декабря 2004 г. № 13 и от 22 июня 2006 г. № 147.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом также за лицом, в законном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки повлечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

4. В исключительных случаях с учетом социально-экономической целесообразности самовольная постройка может быть передана в коммунальную собственность с возмещением расходов на постройку в размере, определенном судом.

Статья 303. Виды залога

1. Ипотека — вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя или третьего лица.

Предметом ипотеки могут быть предприятия, строения, здания, сооружения, квартиры в многоквартирном доме, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и другое, не изъятое из гражданского оборота, имущество.

Отделимые плоды могут быть предметом ипотеки только при условии, если они не становятся с момента отделения объектом прав третьего лица. Ипотека предприятий, строений, зданий, сооружений, квартир в многоквартирном доме, транспортных средств и космических объектов подлежит регистрации в органах, осуществляющих регистрацию таких объектов.

2. Заклад — вид залога, при котором заложенное имущество передается залогодателем во владение залогодержателя.

С согласия залогодержателя предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя. Предмет залога может быть оставлен во владении залогодателя с нанесением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

3. При залоге прав предметом залога являются имущественные права, которые могут быть отчуждены, в частности, арендные права на предприятия, строения, здания, сооружения, право на долю в имуществе хозяйственного товарищества, долговые требования, авторские, изобретательские и иные имущественные права.

Залог прав на земельный участок, а также прав на иные природные ресурсы допускается в пределах и на условиях, установленных земельным и иным природноресурсовым законодательством.

Срочное право может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Должник заложенного права должен быть уведомлен о залоге.

Если закладываемое право подтверждается документом, договор залога может быть оформлен передачей правоустанавливающего документа.

4. Залог ценных бумаг осуществляется в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг.

5. Если иное не установлено договором о залоге, деньги, являющиеся предметом залога, размещаются в банке.

Вознаграждение (интерес), причитающееся за данные деньги, принадлежит залогодателю¹.

Статья 304. Залог имущества, находящегося в общей собственности

Имущество, составляющее общую собственность, может быть передано в залог только с согласия всех собственников. Право на долю в общем имуществе может быть самостоятельным предметом залога.

Статья 308. Регистрация залога

1. Залог имущества, подлежащего государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем регистрацию данного имущества.

¹ Статья 303 приведена в редакции Законов РК от 11 июля 1997 г. № 154 и от 8 июля 2005 г. № 72.

2. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан вести реестр регистрации залогов и принимать меры по защите интересов залогодержателей, не допускать отчуждение заложенного имущества без согласия залогодержателя.

При изменении характера и содержания долгового требования, обеспеченного залогом, производится дополнительная регистрация, за исключением случаев, когда сторонами договора банковского займа предусмотрена возможность изменения размера или порядка расчета вознаграждения по договору, а также связанных с этим действий и изменения графика платежа, включая изменение сроков погашения.

При переходе права собственности на заложенное имущество к другому лицу в реестр вносится запись о переводе залога на нового собственника.

3. Залогодатель, исполнивший обязательство, обеспеченное залогом, вправе требовать аннулирования в реестре записи о залоге. По требованию залогодателя залогодержатель обязан представить органу, ведущему регистрацию, необходимые документы и письменные заявления. При неисполнении или несвоевременном исполнении залогодержателем этих обязанностей залогодатель вправе требовать возмещения причиненных ему убытков¹.

Статья 310. Возникновение права залога

1. Поскольку иное не предусмотрено договором о залоге, право залога возникает в отношении имущества, залог которого подлежит регистрации — с момента регистрации договора, в отношении другого имущества — с момента передачи этого имущества залогодержателю, а если оно не подлежит передаче, то с момента заключения договора о залоге.

2. Право залога на товары в обороте возникает в соответствии с правилами пункта 2 статьи 327 настоящего Кодекса.

Статья 320. Реализация заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке

1. При реализации заложенного имущества в принудительном внесудебном порядке торги проводятся доверенным лицом, в качестве которого выступает юридическое лицо или гражданин, имеющее доверенность залогодержателя на реализацию заложен-

¹ Статья 308 приведена в редакции Закона РК от 3 июня 2003 г. № 426.

ного имущества в случае нарушения обязательства. обеспеченного залогом.

2. Доверенное лицо выполняет следующие процедуры:

1) составляет уведомление залогодателю о невыполнении обязательств и регистрирует его в органе, где был зарегистрирован договор о залоге;

2) при неудовлетворении требований, вытекающих из уведомления, но не ранее, чем через два месяца с момента его отправки залогодателю, составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где был зарегистрирован договор о залоге, и вручает залогодателю;

3) официально публикует объявление о торгах в местной печати.

Статья 346. Форма уступки требования

1. Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в письменной (простой или нотариальной) форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме.

2. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки.

3. Уступка требования по ордерной ценной бумаге совершается путем индоссамента на этой ценной бумаге (пункт 3 статьи 132 настоящего Кодекса).

Статья 494. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 495 настоящего Кодекса.

2. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Статья 498. Переход права собственности на предприятие

1. Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

2. Государственная регистрация права собственности покупателя на предприятие осуществляется непосредственно после передачи предприятия покупателю (статья 497 настоящего Кодекса).

3. В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для обеспечения деятельности предприятия как имущественного комплекса.

Статья 507. Отказ одаряемого принять дар

1. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

2. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован (пункт 3 статьи 508), отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

3. Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

Статья 508. Форма договора дарения

1. Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

2. Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда:

1) дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает десять месячных расчетных показателей, установленных законодательными актами;

2) договор содержит обещание дарения в будущем.

В случаях, предусмотренных в настоящем пункте, договор дарения, совершенный устно, недействителен.

3. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Статья 518. Форма договора ренты

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, — также государственной регистрации.

Статья 544. Форма договора имущественного найма

1. Договор имущественного найма на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

2. Договор имущественного найма недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

3. Договор имущественного найма между гражданами на срок до одного года может быть заключен в устной форме.

4. Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Статья 575. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия

1. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет недействительность договора.

3. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статья 582. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

3. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статья 601. Договор найма жилища

1. По договору найма жилища собственник жилища или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище в пользование за плату.

2. Договор найма жилища должен быть заключен в письменной форме, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, подлежит регистрации.

Статья 887. Форма договора доверительного управления имуществом

1. Договор доверительного управления имуществом заключается в письменной форме.

2. Договор доверительного управления недвижимым имуществом заключается в форме и порядке, предусмотренных для договора об отчуждении недвижимого имущества.

Несоблюдение формы договора или отсутствие регистрации договора для недвижимого имущества влечет его недействительность.

Статья 1109. Вещные права на транспортные средства и иное имущество, подлежащие внесению в государственные реестры

Вещные права на транспортные средства и иное имущество, подлежащие государственной регистрации, определяются по праву страны, где эти транспортные средства или имущество внесены в государственный реестр.

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ¹

*Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона,
от 25 декабря 1995 г. № 2727*

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

¹ Ведомости Парламента РК. 1997. № 21. Ст. 277.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Термины и определения

Применяемые в настоящем Указе термины и определения означают следующее:

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

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

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

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

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

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

7) *сервитут* — право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом;

8) *поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество* — разовое мероприятие, проводимое регистрирующим органом на территории определенной административно-территориальной единицы путем регистрации всех существующих прав (обременений прав) на недвижимое имущество, не зарегистрированных в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, в том числе прав (обременений прав), возникших до введения системы регистрации¹.

¹ Статья 1 приведена в редакции Закона РК от 9 июля 2004 г. № 585.

Статья 2. Объекты государственной регистрации

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

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право землепользования на срок свыше года;
- 5) право пользования на срок свыше года;
- 6) право доверительного управления на срок свыше года;
- 7) залог;
- 8) рента;
- 9) иные права на недвижимое имущество, а также обременение прав на недвижимое имущество.

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

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

Статья 3. Правовое значение государственной регистрации

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

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

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

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

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

3. Порядок взаимодействия государственных органов, территория и сроки проведения поэтапной регистрации прав (обременений прав) на недвижимое имущество определяются Правительством Республики Казахстан¹.

Статья 4. Обременения, не подлежащие регистрации

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

Статья 5. Регистрирующий орган

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют Министерство юстиции Республики Казахстан и подведомственные органам юстиции государственные предприятия².

Статья 5-1. Сбор за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается сбор в порядке, определяемом Налоговым кодексом Республики Казахстан³.

Статья 6. Плата за информационные услуги

За оказание информационных услуг регистрирующий орган взимает плату в соответствии с законодательством⁴.

¹ Статья 3-1 введена Законом РК от 9 июля 2004 г. № 585.

² Статья 5 приведена в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. № 189.

³ Статья 5-1 введена Законом РК от 24 декабря 2001 г. № 276.

⁴ Статья 6 приведена в редакции Закона РК от 24 декабря 2001 г. № 276.