

Нурахметова Г.Г.,
Турсынханов А.А.

**Значение и понятие
государственной регистрации
прав на недвижимое
имущество**

Данная статья посвящена некоторым вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В статье рассмотрено значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Исследовано понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Рассмотрены особенности и порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: недвижимое имущество, сделки, государственная регистрация прав.

Nurahmetova G.G.,
Tursynhanov A.A.

**The value of the concept of state
registration of real estate rights**

This clause is dedicated to some of the issues of state registration of rights to immovable property. Especially, the value of the state registration of rights to immovable property is studied. The features of the registration of real estate rights are considered. The procedure for registration of rights to immovable property.

Key words: immovable property, dealings, state registration of rights.

Нурахметова Г.Г.,
Турсынханов А.А.

**Жылжымайтын мүліктерді
мемлекеттік тіркеуге алу
құқығының маңыздылығы
жайлы**

Бұл мақала жылжымайтын мүліктерді мемлекеттік тіркеуге алу құқығы бойынша кейбір сұрақтарға арналған. Анығырақ айтқанда, жылжымайтын мүліктерді мемлекеттік тіркеуге алу құқығының маңыздылығы жайлы. Жылжымайтын мүліктерді мемлекеттік тіркеуге алу құқығы зерттелді. Жылжымайтын мүліктерді тіркеу құқығының ерекшеліктері қаралды. Жылжымайтын мүліктерді тіркеу құқығының тәртібі қарастырылды.

Түйін сөздер: жылжымайтын мүлік, мәміле, мемлекеттік тіркеу құқығы.

ЗНАЧЕНИЕ И ПОНЯТИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Согласно ст. 155 ГК, сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, в том числе сделки, создающие, изменяющие или прекращающие права, перечисленные в п.2 ст. 118 ГК РК, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами [1].

В частности, в соответствии с п.1 ст. 118 ГК государственной регистрации подлежат право собственности и другие права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Из прав на объекты недвижимости объектами регистрации являются: 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.

Государственная регистрация является одним из способов защиты прав собственников недвижимости. Право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Должны быть зарегистрированы: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты [2].

Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами [1].

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

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским законодательством. Государст-

венная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно Закону РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане РК, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства.

К объектам недвижимости относятся земельные участки, здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Объектом недвижимости признается также предприятие как имущественный комплекс со всеми входящими в его состав видами имущества, предназначенными для его деятельности. Объекты недвижимости идентифицируются путем присвоения им в установленном законодательством порядке кадастровых номеров, которые используются для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательской давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательской давности в предусмотренном законом порядке.

Государственная регистрация недвижимого имущества обладает свойством публичной

достоверности: зарегистрированное право с момента его регистрации считается юридически действительным, и субъекты при совершении сделок могут доверять сведениям, внесенным в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов, в которых содержатся данные о: принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и в правоустанавливающем документе приоритет имеет правоустанавливающий документ. В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого имущества о вновь образованных объектах вносятся записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существовавшим объектам.

Государственная регистрация прав проводится в порядке, предусмотренном ст. 20 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Регистрация и оценка недвижимости являются важными составными в процес-

се законодательного регулирования. Оценка необходима уже тогда, когда собственники недвижимости захотят заложить ее для получения кредита, при разделе имущества и во многих других случаях.

Государственная регистрация имеет правоустанавливающее значение, то есть права на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации. В соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» значение государственной регистрации прав на недвижимость состоит в том, что она представляет собой акт признания и подтверждения государством

возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущества в соответствии с ГК РК: является единственным доказательством существования зарегистрированного права; проводится на всей территории Казахстана по установленной Законом системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; дату государственной регистрации прав относит на день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав; осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Литература

- 1 Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» //Информационная система «ПАРАГРАФ», 2016.
- 2 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994 года //Информационная система «ПАРАГРАФ», 2016.

References

- 1 Zakon Respubliki Kazahstan ot 26 ijulja 2007 goda № 310-III «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo» //Informacionnaja sistema «PARAGRAF», 2016.
- 2 Grazhdanskij kodeks Respubliki Kazahstan (Obshhaja chast') ot 27.12.1994 goda //Informacionnaja sistema «PARAGRAF», 2016.