

УДК 347.02

¹Г.Г. Нурахметова*, ²М.К. Аширова¹К.ю.н., доцент кафедры гражданского права и гражданского процесса, трудового права юридического факультета КазНУ им. аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы²Магистрант 1 года обучения кафедры гражданского права и гражданского процесса, трудового права юридического факультета КазНУ им. аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

*E-mail: nurahmetova.74@mail.ru

Некоторые вопросы регистрации прав на недвижимое имущество

Настоящая статья посвящена особенностям регистрации прав на недвижимое имущество. В настоящее время в Казахстане расширилась сфера имущественных отношений, особенно в части перехода прав на недвижимое имущество. Одним из способов защиты прав собственников недвижимости признается государственная регистрация. Государственная регистрация является элементом частно-правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью. Основным новшеством в сфере регистрации прав на недвижимое имущество явилось установление порядка регистрации в электронном виде.

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

G.G. Nurahmetova, M.K. Ashirova

Some questions registration of rights to immovable property

This article is devoted to the peculiarities of registration of rights to immovable property. Currently, Kazakhstan has expanded the scope of property relations, especially in the transfer of rights to immovable property. One way to protect the rights of property owners recognized state registration. State registration is a member of a private law regulation of relations connected with real estate. The main innovation in the field of registration of rights to immovable property was to establish the procedure for registration in electronic form.

Key words: real estate transactions, state registration of rights, electronic registration rights.

Г.Г. Нурахметова, М.К. Аширова

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеудің кейбір сұрақтары

Мақала жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу ерекшеліктеріне арналған. Бүгінгі күні Қазақстанда жылжымайтын мүлікке құқықтарды ауыстыру бөлігінде мүліктің қатынастар аясы кеңейтілді. Мүлікке деген меншік иелелерінің құқықтарын қорғаудың тәсілдерінің бірі ретінде мемлекеттік тіркеу танылады. Мүлікпен байланысты қатынастарды жеке-құқықтық реттеудің элементі болып мемлекеттік тіркеу табылады. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу аясындағы негізгі жаңалықтардың бірі болып электрондық түрдегі тіркеу тәртібін белгілеу саналады.

Түйін сөздер: жылжымайтын мүлік, мәмілелер, құқықтарды мемлекеттік тіркеу, құқықтарды электрондық тіркеу.

Одним из способов защиты прав собственников (владельцев) недвижимости, а также лиц, имеющих намерение заключить какие-либо сделки с недвижимым имуществом, признается государственная регистрация, являющаяся элементом частно-правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью [1]. В на-

стоящее время в Казахстане связи с проведением преобразований, направленных на становление рыночной экономики, значительно расширилась сфера имущественных отношений, и особенно в части перехода прав на недвижимое имущество. Происходящие в социально-экономической сфере изменения обусловили необходимость со-

вершенствования механизма, обеспечивающего соблюдение, прав и законных интересов участников гражданского оборота.

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что 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].

Согласно ГК РК, сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами [3].

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 – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским законодательством. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится по установленной Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – Единый государственный реестр прав). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. Государственная регистрация прав осуществляется по

месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд.

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 [4]. 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.

Формирование объектов недвижимости для осуществления учета и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном законодательством. Объекты недвижимости идентифицируются путем присвоения им в установленном законодательством порядке кадастровых номеров, которые используются для целей государствен-

ной 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 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) [5].

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объект недвижимости, предоставляются в установленном законом порядке только: самим правообладателям, физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя; руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти; налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией; судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями; лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону.

Орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права. Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РК.

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно предоставляет информацию о правах на объект недвижимого имущества организации, ответственной за учет указанного объекта, в том объеме, который необходим для работы. В соответствии с законами РК, учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляет информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним по запросам: правоохранительных органов и судов по находящимся в производстве делам, органов государственной власти субъектов РК и органов местного самоуправления; налоговых органов на территории, находящейся в их юрисдикции, государственных органов по контролю за использованием и охраной земель и других природных ресурсов; органов государственной статистики; организаций, определенных законами РК.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления, организации по учету объектов недвижимого имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в срок не более чем 10 дней с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и учреждениям юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно или за плату, согласованную с органами государственной власти.

Система государственной регистрации прав создается за счет платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников.

Плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество взимается в размерах, установленных законом. Средства, получаемые

в виде платы за регистрацию и предоставление указанной информации, используются исключительно на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе на обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав.

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.

Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре кадастровым номером объекта недвижимого имущества. Дело правоустанавливающих документов идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав. Если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта. Единый государственный реестр прав, правоустанавливающих документов и книги учета документов являются вечными.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним ведется на бумажных носителях информации, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях. При несоответствии за-

писей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе [6].

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.

В соответствии со ст. 20 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав с обязательным приложением документа об оплате регистрации;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Регистрация и оценка недвижимости являются важными составными в процессе законодательного регулирования. Оценка необходима уже тогда, когда собственники недвижимости захотят заложить ее для получения кредита, при разделе имущества и во многих других случаях [7].

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 подтвержде-

ния государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество 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.

Основным новшеством в сфере регистрации прав на недвижимое имущество явилось установление порядка регистрации в электронном виде, который был введен в действие с 2013 года.

Электронная регистрация – это государственная регистрация прав на недвижимое имущество, осуществляемая на основании электронной копии правоустанавливающего документа, поступающего в информационную систему правового кадастра из единой нотариальной информационной системы автоматически, после нотариального удостоверения сделки.

Каков же порядок и для чего необходима электронная регистрация прав на недвижимое имущество?

Нотариус после удостоверения сделки:

с письменного согласия правообладателя направляет электронную копию правоустанавливающего документа, заверенную его 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 сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подлежащей уплате, или об освобождении от уплаты сбора в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан;

в случае освобождения приобретателя недвижимого имущества от уплаты сбора 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 уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Правообладатель или его уполномоченный представитель оплачивает сбор за государственную регистрацию через платежный шлюз «электронного правительства» (далее – ПШЭП) любым способом, предусмотренным уполномоченным органом, осуществляющим руководство в сфере информатизации, с обязательным указанием данных плательщика сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и уникального номера правоустанавливающего документа.

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

Необходимо отметить, что для электронной регистрации наличие электронной цифровой подписи гражданина не требуется, главными условиями для такой регистрации являются:

- наличие ИИН;
- доступ в интернет;
- наличие платёжной карты банка.

Преимущество подобной процедуры для юридических и физических лиц – сокращение временных и материальных затрат.

Регистрирующий орган, в свою очередь:

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

копии правоустанавливающего документа;

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

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

Как мы видим, при заверении у нотариуса договора об отчуждении имущества недвижимости электронное извещение о совершенной сделке через «Е-нотариат» будет автоматически поступать в орган юстиции, и с этого момента право собственника будет зарегистрировано. Покупатель недвижимости после подписания

договора оплачивает сумму государственной пошлины платежной карточкой банка через платежный шлюз «Электронного правительства».

После заключения договора у нотариуса теперь гражданам не обязательно сдавать документы в ЦОН и ожидать решения органов юстиции. Вся необходимая информация автоматически поступает от нотариуса в регистрирующий орган. Правообладателю или его уполномоченному представителю необходимо лишь оплатить сбор за государственную регистрацию через платежный шлюз «Электронного правительства».

Таким образом, электронная форма регистрации прав на недвижимое имущество должна кардинально упростить процедуру оформления, исключить барьеры и создать благоприятную среду для граждан, и в будущем количество желающих воспользоваться таким видом ускоренной помощи и государственной услуги будет только расти.

Литература

1. Романкова И.В. Некоторые проблемы заключения и оформления гражданско-правовых сделок // Вестник КазГУ. – 1997. – №4.
2. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.04.2013 г.
3. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994 г.// Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. – 1994. – № 23-24.
4. Чубаров В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Закон. – 1999. – № 5.
5. Адлингтон Г. Регистрация недвижимости и прав собственности. – Алматы: Жеті-Жарғы, 2001.
6. Ильясова К. Регистрация прав на недвижимость в РК. – Алматы: Аділет, 2000.
7. Ким Е.П. Техническая инвентаризация и оценка недвижимости. – М.: Экспертное Бюро, 1997.

References

1. Romankova IV Some problems of conclusion and execution of civil transactions // Herald Kaz GIs. 1997, № 4.
2. Law of the Republic of Kazakhstan dated July 26, 2007 № 310 -III « On state registration of rights to immovable property » (as amended and restated as of 15.04.2013).
3. The Civil Code of the Republic of Kazakhstan (General Part) from 27.12.1994 // Sheets of the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan, 1994, № 23-24.
4. Chubarov V. State registration of rights to immovable property and transactions with it // Zakon.1999 number 5.
5. Adlington G. Registration of real estate and property rights. – Almaty: Zheti – Zhargy , 2001.
6. Ilyasova K. “The registration of rights to real estate in the Republic of Kazakhstan”. Adilet. – Almaty, 2000.
7. Kim E.P. Technical inventory and assessment of the property. – M.: Expert Bureau , 1997.