

Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке құқықтарды жүйелі түрде тіркеу жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2015 жылғы 24 ақпандағы № 110 бұйрығы . Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 26 наурызда № 10539 тіркелді.

Ескерту. Бұйрықтың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 27.05.2016 № 358 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

"Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі Заңының 57-бабының 1-тармағына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке құқықтарды жүйелі түрде тіркеу жүргізу қағидалары бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 30.06.2025 № 355 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Тіркеу қызметі және заң қызметін ұйымдастыру департаменті заңнамамен белгіленген тәртіпте осы бұйрықтың мемлекеттік тіркелуін және оның ресми жариялануын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының
Әділет министрі

Б. Имашев

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Қаржы министрі

_____ Б. Сұлтанов

2015 жылғы " __ "

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрі

_____ Е. Досаев

2015 жылғы " __ "

Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке құқықтарды жүйелі түрде тіркеу жүргізу қағидалары

Ескерту. Қағиданың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 27.05.2016 № 358 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

Ескерту. 1-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің м.а. 31.07.2018 № 1190 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Осы Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке құқықтарды жүйелі түрде тіркеу жүргізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 57-бабының 1-тармағына сәйкес әзірленіп, құқықтық кадастрды жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы мәліметтермен толықтыру мақсатында құқықтарды жүйелі түрде тіркеу жүргізудің мерзімі мен оларды есепке алу тәртібін айқындайды.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 30.06.2025 № 355 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтардың (құқықтық ауыртпалықтар) туындаған күні жүйелі тіркеу кезінде бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туындаған сәтте қолданылған Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес құқық белгілейтін құжаттардың негізінде айқындалады.

3. Осы Қағидалар облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдарына, облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар, қалалардың, жер қатыныстарды бойынша, сәулет қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органдарға, мемлекеттік мүлік бойынша уәкілетті органдарға және оның аумақтық органдарына (бұдан әрі - мемлекеттік органдар) және тіркеуші органға қолданылады

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің м.а. 31.07.2018 № 1190 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Мемлекеттік органдардың жүйелі тіркеуді жүргізу кезіндегі негізгі міндеті тіркеуші органды жылжымайтын мүлік объектілері, олардың құқық иелері, жылжымайтын мүлікке құқықтардың туындау түрлері мен негіздері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету болып табылады.

5. Осы Қағидаларда мынадай терминдер және анықтамалар пайдаланылады:

1) бұрын туындаған құқық (құқықтық ауыртпалықтар) - 1996 жылғы 1 наурызға дейін туындаған және ол тиісті құқық туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келген жағдайда жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқық (құқық ауыртпалығы);

2) бұрын туындаған құқықтарды құқықтық кадастрда жүйелі тіркеу - жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтар) есептік тіркеу;

3) есептік тіркеу - құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеусіз жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтар), оның ішінде бұрын туындаған құқықтарды есепке алу мақсатында жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтар) тіркеу;

4) жылжымайтын мүлік - жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер;

5) жылжымайтын мүліктің бастапқы объектісі - әр түрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері;

6) жылжымайтын мүлікке құқықтық ауыртпалық - Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тараптардың келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету, пайдалану және (немесе) билік ету құқығын шектеуде көрінетін жылжымайтын мүлікке құқықты кез келген шектеу;

7) жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеру - үйлердің, ғимараттардың және олардың құрамдастарының құқықтық кадастрды жүргізу үшін қажетті техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын айқындау;

8) жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісі - құқықтарды тіркеу мақсатында меншіктің жеке (бөлек) құқық (өзге де заттық құқық) объектілері ретінде оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар;

9) жылжымайтын мүлік объектісінің сәйкестендіру сипаттамалары - жылжымайтын мүліктің мекенжайын, мекенжайдың тіркеу кодын (ол бар болған кезде), түрін, кадастрлық нөмірін, меншік нысанын, құрамдастарының санын, жерлерінің,

санаттарын, бөлінуін, нысаналы мақсатын, қабатын, ауданын (жалпы, тұрғын, пайдалы) қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектісі туралы құқықтық кадастрды жүргізу мақсатына қажетті мәліметтер;

10) құқық белгілейтін құжаттар - солардың негізінде жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туындайтын, өзгеретін және (немесе) тоқтатылатын құжаттар;

11) құқықтық кадастр – жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтардың (құқықтық ауыртпалықтардың) бірыңғай мемлекеттік тізілімі;

12) құқықтық кадастрдан мәліметтер - құқықтық кадастрда қамтылған жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат және тіркеуші орган ұсынатын тіркеу ісіндегі құжаттардың көшірмелері;

13) өтініш беруші - құқық иесі, сатып алушы және мүддесі үшін мемлекеттік тіркеу жүзеге асырылатын өзге де адамдар;

14) өтініш берушінің уәкілетті өкілі - өтініш берушінің атынан өтініш беретін және сенімхатқа, заңнамаға, соттың шешіміне не құқықтық актіге негізделген өкілеттіктерге орай мемлекеттік тіркеуге байланысты өзге де әрекетті жүзеге асыратын адам;

15) жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық паспорты – жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу және жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау саласындағы қызметті мемлекеттік реттеу мен бақылау жөніндегі уәкілетті орган және жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілеген нысанға сәйкес жылжымайтын мүліктің бастапқы немесе кейінгі объектісінің техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын, сондай-ақ республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда орналасқан жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын сәйкестендіру құжаты;

16) тіркеуші орган – жылжымайтын мүліктің орналасқан жері бойынша мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы;

17) уәкілетті орган – жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу және жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау саласындағы қызметті мемлекеттік реттеу мен бақылауды жүзеге асыратын мемлекеттік орган.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 29.03.2021 № 225 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді - ҚР Әділет министрінің 20.06.2023 № 392 (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

2-тарау. Жүйелі тіркеуді құқықтық кадастрда жүзеге асыру тәртібі

Ескерту. 2-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің м.а. 31.07.2018 № 1190 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6. Мемлекеттік органдар тіркеу органдарына электронды және қағаз жеткізгіштерде мынадай:

1) облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдары - жекешелендірілген жылжымайтын мүліктің тұрғын үй объектілері, коммуналдық меншіктегі жылжымайтын мүлік объектілері, жылжымайтын мүліктің орналасқан жерін, жылжымайтын мүлікке құқықтардың туындау түрі мен негізін көрсете отырып, олардың құқық иелері туралы;

2) облыстардың республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органдары - жер учаскесінің орналасқан жерін, оның нысаналы мақсатын, алаңын, құқықтардың пайда болу түрі мен негізін көрсете отырып, жер учаскелеріне ұсынылған, берілген, өткен құқықтар, олардың құқық иелері туралы;

3) мемлекеттік мүлік жөніндегі уәкілетті мемлекеттік орган мен оның аумақтық органдарына - олардың орналасқан жерін, сондай-ақ сатып алушылар мен олардың көрсетілген объектілерге құқықтарының туындау негіздері туралы мәліметтерді көрсете отырып, республикалық меншікте тұрған жекешелендірілген жылжымайтын мүлік объектілері туралы ақпаратты;

4) облыстардың республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органдары - жылжымайтын мүліктің техникалық және басқа да сипаттамаларын көрсете отырып, құқық иелері, жылжымайтын мүлік объектілері туралы қолда бар деректерді ұсынады.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

7-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Әділет министрінің 20.03.2026 № 278 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелі түрде тіркеу құқық иеленушілердің өтініші келіп түскен және (немесе) бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы шынайы деректер басқа ақпараттық жүйелерден ауыстырылған сәттен бастап үш жұмыс күні ішінде жүзеге асырылады.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 27.05.2016 № 358 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР Әділет министрінің м.а. 31.07.2018 № 1190 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

8. Осы Қағидалардың 6-тармағында аталған мемлекеттік органдар ақпаратты тіркеуші органға жүйелі түрде тіркеу шеңберінде өтеусіз негізде ұсынады.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Әділет министрінің 27.05.2016 № 358 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. Тіркеуші орган алынған ақпаратты құқықтық кадастр деректерімен салыстыруды жүргізеді, содан кейін жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелі тіркеуді жүргізгені туралы құқық иелеріне хабарлайды.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

10-тармақ жаңа редакцияда көзделген - ҚР Әділет министрінің 20.03.2026 № 278 (12.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелі тіркеу құқық иеленушілерінің өтініш беруі арқылы және (немесе) бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы шынайы деректерді мемлекеттік органдардың басқа ақпараттық жүйелерінен ауыстыру арқылы жүзеге асырылуы мүмкін.

11. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтар мен құқықтық ауыртпалықтар туралы деректерді құқықтық кадастрға ауыстыру мемлекеттік органдардағы деректер шынайы болған кезде жүзеге асырылуы мүмкін.

12. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелі тіркеу өтеусіз жүзеге асырылады.

3-тарау. Жекелеген жағдайларда жүйелі тіркеуді жүзеге асыру ерекшеліктері

Ескерту. 3-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің м.а. 31.07.2018 № 1190 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

13. Егер бастапқы немесе кейінгі жылжымайтын мүлік объектісіне құқықтарды тіркеу туралы өтініш берген құқық иесінде жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат болмаса не ескі үлгідегі актілерде немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесіне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжаттарда құқықтық кадастрды жүргізу мақсаты үшін қажетті мәліметтер болмаса, тіркеуші орган бастапқы немесе кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне бұрын туындаған құқықты есептік тіркеуді жүргізуге міндетті.

Жер учаскесіне бұрын туындаған құқықты есептік тіркеу уәкілетті орган ескі үлгідегі актінің немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесіне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжаттардың негізінде жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын бергеннен кейін жүзеге асырылады. Тіркеу үшін құқық иесі

ескі үлгідегі актіні немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесіне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжатты және жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын ұсынады.

Құқық иесінде жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат болмаған кезде оған құқықтарды ресімдеу белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

14. Бастапқы және кейінгі объектілерге бұрын туындаған құқықтарды есептік тіркеуді жүзеге асыру кезінде құқық иеленушінің жылжымайтын мүлік объектісіне кадастрлық паспорты ұсынылмайды. Жүйелі тіркеуді жүргізу кезінде мемлекеттік тексеруді техникалық жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша мемлекеттік техникалық есепке алу құзыретіне кіретін "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы өтеусіз жүзеге асырады.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Әділет министрінің 20.06.2023 № 392 (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.