

**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 "\_\_"

|  |  |
| --- | --- |
|  | Қазақстан Республикасы |
|  | Әділет министрінің |
|  | 2015 жылғы 24 ақпандағы |
|  | № 110 бұйрығымен бекiтiлген |

**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 жүйелi түрде тiркеу жүргiзу қағидалары (бұдан әрi - Қағидалар) "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 57-бабының 1-тармағына сәйкес әзірленіп, құқықтық кадастрды жылжымайтын мүлiкке бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы мәлiметтермен толықтыру мақсатында құқықтарды жүйелi түрде тiркеу жүргiзудiң мерзiмi 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 мүлiкке бұрын туындаған құқықтардың (құқықтық ауыртпалықтар) туындаған күнi жүйелi тiркеу кезiнде бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туындаған сәтте қолданылған Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес құқық белгiлейтiн құжаттардың негiзiнде 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 әрi - мемлекеттiк органдар) және тiркеушi 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. Мемлекеттiк органдардың жүйелi тiркеудi жүргiзу кезiндегi негiзгi мiндетi тiркеушi органды жылжымайтын мүлiк объектiлерi, олардың құқық иелерi, жылжымайтын мүлiкке құқықтардың туындау түрлерi мен негiздерi 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. Жүйелi тiркеудi құқықтық кадастрда жүзеге асыру тәртiбi**

      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. Мемлекеттiк органдар тіркеу органдарына электронды және қағаз жеткiзгiштерде мынадай:

      1) облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергiлiктi атқарушы органдары - жекешелендiрiлген жылжымайтын мүлiктiң тұрғын үй объектiлерi, коммуналдық меншiктегi жылжымайтын мүлiк объектiлерi, жылжымайтын мүлiктiң орналасқан жерiн, жылжымайтын мүлiкке құқықтардың туындау түрi мен негiзiн көрсете отырып, олардың құқық иелерi туралы;

      2) облыстардың республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың,облыстық маңызы бар қалалардың жергiлiктi атқарушы органдарының жер қатынастары жөнiндегi уәкiлеттi органдары - жер учаскесiнiң орналасқан жерiн, оның нысаналы мақсатын, алаңын, құқықтардың пайда болу түрi мен негiзiн көрсете отырып, жер учаскелерiне ұсынылған, берiлген, өткен құқықтар, олардың құқық иелерi туралы;

      3) мемлекеттiк мүлік жөніндегі уәкiлеттi мемлекеттiк орган мен оның аумақтық органдарына - олардың орналасқан жерiн, сондай-ақ сатып алушылар мен олардың көрсетiлген объектiлерге құқықтарының туындау негiздерi туралы мәлiметтердi көрсете отырып, республикалық меншiкте тұрған жекешелендiрiлген жылжымайтын мүлiк объектiлерi туралы ақпаратты;

      4) облыстардың республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергiлiктi атқарушы органдарының сәулет, қала құрылысы және құрылыс iстерi жөнiндегi уәкiлеттi органдары - жылжымайтын мүлiктiң техникалық және басқа да сипаттамаларын көрсете отырып, құқық иелерi, жылжымайтын мүлiк объектiлерi туралы қолда бар деректердi ұсынады.

      7. Жылжымайтын мүлiкке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелi түрде тiркеу құқық иеленушiлердiң өтiнiшi келiп түскен және (немесе) бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы шынайы деректер басқа ақпараттық жүйелерден ауыстырылған сәттен бастап үш жұмыс күнi iшiнде 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. Тiркеушi орган алынған ақпаратты құқықтық кадастр деректерiмен салыстыруды жүргiзедi, содан кейiн жылжымайтын мүлiкке құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелi тiркеудi жүргiзгенi туралы құқық иелерiне хабарлайды.

      10. Жылжымайтын мүлiкке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелi тiркеу құқық иеленушiлерiнiң өтiнiш беруi арқылы және (немесе) бұрын туындаған құқықтар (құқықтық ауыртпалықтар) туралы шынайы деректердi мемлекеттiк органдардың басқа ақпараттық жүйелерiнен ауыстыру арқылы жүзеге асырылуы мүмкiн.

      11. Жылжымайтын мүлiкке бұрын туындаған құқықтар мен құқықтық ауыртпалықтар туралы деректердi құқықтық кадастрға ауыстыру мемлекеттiк органдардағы деректер шынайы болған кезде жүзеге асырылуы мүмкiн.

      12. Жылжымайтын мүлiкке бұрын туындаған құқықтарды (құқықтық ауыртпалықтарды) жүйелi тiркеу өтеусiз жүзеге асырылады.

**3-тарау. Жекелеген жағдайларда жүйелi тiркеудi жүзеге асыру ерекшелiктерi**

      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 кейiнгi жылжымайтын мүлiк объектiсiне құқықтарды тiркеу туралы өтiнiш берген құқық иесiнде жер учаскесiне құқық белгiлейтiн құжат болмаса не ескi үлгiдегi актiлерде немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесiне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжаттарда құқықтық кадастрды жүргiзу мақсаты үшiн қажеттi мәлiметтер болмаса, тiркеушi орган бастапқы немесе кейiнгi жылжымайтын мүлiк объектiлерiне бұрын туындаған құқықты есептiк тiркеудi жүргiзуге мiндеттi.

      Жер учаскесiне бұрын туындаған құқықты есептiк тiркеу уәкiлеттi орган ескi үлгiдегi актiнiң немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесiне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжаттардың негiзiнде жер учаскесiне сәйкестендiру құжатын бергеннен кейiн жүзеге асырылады. Тiркеу үшiн құқық иесi ескi үлгiдегi актiнi немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесiне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжатты және жер учаскесiне сәйкестендiру құжатын ұсынады.

      Құқық иесiнде жер учаскесiне құқық белгiлейтiн құжат болмаған кезде оған құқықтарды ресiмдеу белгiленген тәртiппен жүзеге асырылады.

      14. Бастапқы және кейiнгi объектiлерге бұрын туындаған құқықтарды есептiк тiркеудi жүзеге асыру кезiнде құқық иеленушінің жылжымайтын мүлік объектісіне кадастрлық паспорты ұсынылмайды. Жүйелi тiркеудi жүргiзу кезiнде мемлекеттік тексеруді техникалық жылжымайтын мүлiк объектiсiнiң орналасқан жерi бойынша мемлекеттiк техникалық есепке алу құзыретiне кіретін "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттiк корпорациясы өтеусiз жүзеге асырады.

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

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК