

Кондоминиум объектісін тіркеу жөніндегі уақытша нұсқау

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Жылжымайтын мүлікті және заңды тұлғаларды тіркеу жөніндегі Агенттігінің 1998 жылғы 27 сәуірдегі N 75 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 1998 жылғы 5 қарашада тіркелді. Тіркеу N 637. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің 2007 жылғы 24 тамыздағы N 241 Бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің 2007 жылғы 24 тамыздағы N 241 Бұйрығымен.

"1995 жылғы 25 желтоқсандағы N 2727 Заң күші бар Қазақстан Республикасы Президентінің Жарлығын іске асыру үшін қолданылатын шаралар туралы" 1997 жылғы 20 ақпандағы N 236 Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысын жүзеге асыру үшін:

Кондоминиум объектісін тіркеу бойынша Уақытша Нұсқауды бекітуді бұйырамын.

Директор

Б е к і т е м і н

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы
Ә д і л е т м и н и с т р л і г і н і ң
ж ы л ж ы м а й т ы н м ү л і к т і ж ә н е
з а ң д ы т ұ л ғ а л а р д ы т і р к е у
А г е н т т і г і н і ң д и р е к т о р ы
1998 ж. 27 сәуір N 75

Кондоминиум объектісін тіркеу жөніндегі уақытша нұсқау

1. Жалпы нұсқаулар

1.1. Біртұтас мүлік жеке комплекс объектісі болып есептеледі, бұл ретте бөлек тұрғын және немесе тұрғын емес жайлар азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің бөлек (дербес) меншігінде болады, ал ортақ мүлік (жер учаскесі, кіреберістер, сатылар, лифтер, шатырлар, шатырдың асты, подвалдар, пәтерден тыс немесе бүкіл үйге ортақ инженерлік жүйелер мен құрал-жабдықтар, соның ішінде абаттандыру элементтері мен басқа да ортақ пайдаланыстағы мүлік). Жылжымайтын оларға ортақ үлестік меншік құқығы негізінде тиесілі болады.

1.2. Жылжымайтын мүлікті тіркеу жөніндегі заңдарға сәйкес кондоминиум объектісі біртұтас комплекс ретінде тіркелу қажет.

1.3. Кондоминиум объектісін тіркеу барысында тіркеу қағазының нысанына сәйкес тіркеу құжаттарына жер үчаскесін, бастапқы объектілер мен кондоминиум объектісін тіркеу үшін келесі объектілердің керекті сипаттамасын теңдестіретін (идентификациялайтын) мағлұматтарды және де құқық түрі, ортақ меншік нысаны (басқа заттық құқығы) мен ортақ мүліктегінің кондоминиум қатысушыларының үлестерінің көлемі туралы мәліметтерді енгізу керек.

Егер де кондоминиум қатысушыларының келісімімен көлемі өзгеше көзделмесе, олардың ортақ мүліктегі үлестерінің көлемі бөлек меншіктегі (өзге заттық құқықтағы) тұрғын үй-жайдың пайдалы аумағы немесе кісі тұрмайтын үй-жайдың аумағы және осы кондоминиум объектісінің құрамына кіретін барлық тұрғын үй-жайларының пайдалы аумақтарының жалпы санасының ара қатынастығымен белгіленеді. Кондоминиум объектісін тіркеу үшін өкіметті тұлғалар осындай үлестерді есептеу туралы құжатты берілген Уақытша нұсқаулардың 2.3. пунктінде көрсетілген құжаттармен бірге ұсынады немесе мұндай есептеуді тіркейтін орган көрсетілген тұлғалардың өтініші бойынша төлем арқылы жасайды.

1.4. Кондоминиум объектісі тіркелгенше ортақ меншікке байланысты кондоминиум қатысушыларының немесе кондоминиум объектісі басқарушының келісімдері заң күшіне енді деп саналмайды.

1.5. Үй-жайлардың немесе бүкіл кондоминиум объектісі шектерінің өзгеру жағдайында "Тұрғын қатынастар туралы" заңының 32 бабы 2 пунктінде көрсетілген тұлғалар немесе заңдарға сәйкес пайда болған кондоминиум объектісін басқаратын орган тіркеу құжаттарына өзгерістер мен толықтырулар енгізілгені туралы керекті құжаттарды қосып тіркейтін органдарға өтініш ұсынулары қажет. Бұл ретте өзгерістер мен толықтыруларды енгізу жалпы тәртіп бойынша жүргізіледі.

2. Кондоминиум объектілерін тіркеу тәртібі

2.1. Кондоминиум объектісін тіркеу 1997 жылғы 20 ақпандағы N 236 Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы бекіткен Жылжымайтын мүлікке құқықтардың және онымен жасалған келісімдердің мемлекеттік тіркелуі жөнінде Уақытша ережелерде көрсетілген тәртіп бойынша және де осы Уақытша нұсқауларда көрсетілген ерекшеліктер еске алына отырып жүзеге асады.

2.2. Кондоминиум объектісін тіркеу туралы өтінішті кондоминиум қатысушылары немесе олардың өкіметті тұлғалары тіркейтін органдарға берулеріне болады. Көп пәтерлі тұрғын үйді жекешелендіру жағдайында кондоминиум объектісінің бастапқы тіркеуін жекешелендіретін мемлекеттік орган жүргізу керек. Кондоминиум қатысушылары кондоминиум объектісін тіркеу үшін өкілдік берген тұлғалардың заңдарда көрсетілген тәртіп бойынша

белгіленулері керек.

2.3. Кондоминиум объектісін тіркеу үшін өтініш беруші тіркейтін органға келесі құжаттарды ұсыну керек:

- белгіленген нысан бойынша кондоминиум объектісін тіркеу туралы жазбаша өтініш;

- өкілетті органдар куәландырған әр келесі объектісінің аумағы көрсетілген бастапқы объектісінің жоспары және әр қабат бойынша жоспар;

- жер учаскесіне құқық беруші құжат және қосымша ретінде өкілетті орган куәландырған бастапқы объектілерінің орналасқан жерлері көрсетілген жер учаскесінің жоспары;

- Ортақ меншіктегі немесе өзге ортақ заттық құқықтардағы барлық кондоминиум олардың қатысушыларының арасындағы жасалған үлестерін белгілейтін келісім, ал мұндай келісім болмаған жағдайда, осы Уақытша нұсқаулардың 1.3. пунктінде көрсетілген тәртіп бойынша берілген үлестерді есептеу немесе осындай есеп тіркейтін органның өзінен сұрау туралы өтініш.

2.4. Кондоминиум объектісін тіркеу туралы өтініште мынадай мәліметтер көрсетілуі тиіс: егерде өтініш беруші жеке тұлға болса, тіркейтін органның атауы, өтініш берушінің деректемелері (аты-жөні, мекен-жайы, туған күні мен жылы және азаматты куәландыратын құжаттың деректемелері; егер өтініш беруші заңды тұлға болса, атауы, пошта адресі, тіркеу нөмірі), меншік иелерінің атынан (кондоминиум қатысушыларының атынан) кондоминиум объектісін тіркеуге өтініш берушінің өкілеттілігін куәландыратын құжаттың атауы мен нөмірі, кондоминиум объектісінің қысқаша сипаттамасы (жылжымайтын мүлік түрі, келесі объектілердің саны, жер учаскесінің, тұрғын үйдің жалпы аумағы мен көпшілік пайдаланатын аумағы т.б.), орналасқан жері белгіленген нысан бойынша басқа да мәліметтер.

2.5. Өтініш беруші кондоминиум объектісін тіркеу үшін жерге құқық беруші құжаттарды тапсыра алмайтын жағдайда, меншік иелері (кондоминиум қатысушылары) немесе олардың өкілетті тұлғалары 1997 жылы 22 желтоқсандағы N 1813 Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы бекіткен кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне табыстау тәртібінде көрсетілген ережелерге сәйкес тиісті атқарушы органдарға кондоминиум қатысушыларына жер учаскесін ортақ үлестік меншік құқығы негізінде, ал заңдарда көрсетілген жағдайларда, ортақ үлестік тұрақты жер пайдалануға құқық негізінде табысталуы туралы шешім қабылдауға сұрау салады.

Айтылған шешім негізінде Қазақстан Республикасының ауылшаруашылық Министрлігінің жанындағы Жер ресурстарын басқару комитетінің тиісті органы кондоминиум қатысушыларына жер учаскесінің жоспарын қоса жер учаскесіне ортақ үлестік меншік құқығы туралы құжат даярланады. Жер учаскесіне құқық

хаттанғанша тіркейтін органда кондоминиум объектісінің бөлігі болып табылатын бастапқы объектіні тіркеуі жүргізіледі. Бұл ретте кондоминиум қатысушыларына жер учаскесіне құқықтарын хаттау үшін алты айлық мезгіл беріледі. Тіркеу құжаттарында тиісті белгі қойылады, кондоминиум қатысушыларының немесе олардың өкілетті тұлғаларының керекті құжаттарды қосып берген өтініші негізінде жерге құқықты хаттап болғаннан кейін, тіркеу құжаттарына жер учаскесіне қатысты тиісті толықтырулар енгізіледі. Тіркеу органдарына тіркеу құжаттарында жер учаскесіне құқық туралы мағлұмат болмағандықтан кондоминиум қатысушыларының бөлек (дербес) меншігін жұмсау жөніндегі келісімді тіркеуден бас тартуға тиым салынады.

2.6. Ортақ мүліктегі меншік иелерінің (кондоминиум қатысушыларының) үлестері олардың арасындағы жасалған келісім арқылы белгіленген жағдайда келісімде әр пәтердің және (немесе кісі тұрмайтын үй-жайлардың), (өзге заттық құқығының иелерінің) меншік иелерінің ортақ мүліктегі үлестерінің көлемі туралы мәліметтердің көрсетілуі тиіс. Келісімге бөлек меншіктегі барлық тұрғын және/немесе кісі тұрмайтын үй-жайлардың меншік иелері және/немесе өзге кондоминиум қатысушылары (олардың өкілетті уәкілдері) қол қояды.

2.7. Тіркейтін орган құжаттардың кондоминиум объектісін тіркеу үшін тапсырылғаннан кейін, тіркеу қағазына жазбалар кіргізгенге дейін келесіні т е к с е р у к е р е к :

1) Тіркейтін органда кондоминиум объектісінің құрамына кіретін бастапқы объектісінің мүлік түгендеу (инвентаризация) туралы құжаттардың болуын;

2) Келісім негізінде ортақ мүліктегі кондоминиум қатысушыларының үлестерін белгілегенде, кондоминиум қатысушыларының келесі объектілерге құқықтарын тіркегенін, егер де бұл құқықтар жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалған мәмілелерді мемлекеттік тіркеу жүйесі енгеннен кейін пайда болса, немесе тіркеуші органына түскен құқық иелері туралы өзге мағлұматтарды, егер де келесі объектілерге құқықтар аталған жүйе енгенге дейін пайда болса;

3) Кондоминиум қатысушыларының ортақ мүліктегі "Тұрғын қатынастар туралы" заңының 31 бабының 3 пунктін сәйкес келісіммен белгіленсе, ортақ мүліктегі үлестерінің көлемі туралы кондоминиум қатынасушыларының арасындағы келісімнің мазмұны мен нысанының заңдарға сәйкестігін.

Тіркеуші орган келісімнің заңдарда белгіленген талаптарға сәйкестігін анықтау үшін тіркеуші орган өзінің деректемелер базасында бар мәліметтер бойынша үлестерді белгілеу туралы келісім жасауға қатысуға тиісті осы кондоминиум қатысушыларының құрамын белгілеу керек. Тіркеуші органда бар мәліметтер бойынша кондоминиум қатысушыларының толық тізімін белгілей алмаған жағдайда келісімге қол қоюға тиісті кондоминиум қатысушыларының

құрамы құқық белгілеуші құжаттар негізінде анықталады.

2.8. Кондоминиум объектісін тіркеу жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу үшін бөлінген мерзімде жүргізіледі. Бұл ретте кондоминиум объектісі тіркелетін тіркеу қағазына әр келесі объектінің меншік иелеріне (шаруашылық жүргізу немесе оралымды басқару құқығы субъектілеріне) тиесілі ортақ мүліктегі үлестері туралы жазба ендіріледі. Атап айтқанда, егер пәтер меншік құқығы бойынша бірнеше жеке тұлғаға тиесілі болса, аталған қағазда кондоминиум қатысушыларының ортақ мүлікке ортақ меншік иелерінің біріккен үлесі көрсетіледі. Ортақ үлесті меншік құқығы бойынша келесі объект бірнеше жеке тұлғаға тиесілі болған жағдайда олардың кондоминиум объектісіндегі ортақ мүлікке ортақ меншіктегі әрқайсысының үлесі келесі объектке құқықтарды тіркеген тіркеуші қағаздарда көрсетілуі болады.

2.9. Кондоминиум объектісі тіркелгеннен кейін тіркеуші орган өтініш берушіге ортақ мүліктегі меншік иелерінің (кондоминиум мүшелерінің) үлестерін қандай құжат анықтайтыны мәліметтер және белгіленген нысанға сәйкес басқада мәліметтер көрсетілген кондоминиум объектісінің мемлекеттік тіркелуі жөнінде куәлік береді. Кондоминиум объектісінің тіркелуі жер учаскесіне құқық белгілеуші құжатсыз жасалған жағдайда куәлікте бұл туралы белгі қойылады және де кондоминиум қатысушылары жер учаскесіне құқықтарын қандай мерзім ішінде хаттап тіркеулері керек екені көрсетіледі.

2.10. Тіркейтін құжаттарына өзгерістер мен толықтырулар ендіргенде куәлікке өзгерістер мен толықтыруларды ендіру қажеттілігіне әкеліп соғатын кондоминиум объектісінің мемлекеттік тіркелуі жөніндегі куәлік тіркеуші органға қайтарылып берілуі тиіс. Оның орнына өтініш берушіге тіркеу құжаттарына ендірілген өзгерістер мен толықтырулар көрсетілген жаңа куәлік б е р і л е д і .

2.11. Куәлікті жоғалтқан, бүлдіріп (құртып) алған жағдайда кондоминиум қатысушыларының (өкіметті уәкілінің), немесе кондоминиум объектісінің басқарушы органының өтініші бойынша өтініш берушіге "екінші нұсқа" деген белгісі бар куәліктің екінші нұсқасы беріледі.