

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы

Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 Заңы.

Колданушылар назарына!

Колданушыларға ыңғайлы болуы үшін ЗҚАИ мазмұнды жасады.

МАЗМҰНЫ

Ескерту. Тақырыпқа өзгеріс енгізілді - КР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Осы Заң жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы мақсаттарды, міндеттер мен құқықтық негіздерді айқындайды.

Ескерту. Кіріспеге өзгеріс енгізілді - КР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша "және онымен жасалатын мәмілелерді", "және онымен жасалатын мәмілелердін", "және онымен мәмілелерді" деген сөздер алып тасталды - КР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1-тaraу. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) басым мұddeлер - осы Заңға және өзге де заңнамалық актілерге сәйкес құқықтық кадастрда міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын және мемлекеттік тіркеусіз жарамды деп танылатын жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары);

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

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

4) жеке сервитут - ұstemдікке ие жылжымайтын мүлік объектісін иеленуіне байланысты емес белгілі бір адамның пайдасына сервитут;

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

6) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу (бұдан әрі - мемлекеттік тіркеу) - осы Заң мен өзге де зандарда белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттің тануы мен растауының міндетті рәсімі;

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

7-1) жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрының ақпараттық жүйесі – жүргізу тәртібі осы Занда және Қазақстан Республикасының Жер кодексінде айқындалатын жер кадастрларының және құқықтық кадастрлардың мәліметтерін қамтитын ақпараттық жүйе;

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

9) жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалығы - Қазақстан Республикасының зандарында 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;

10) жылжымайтын мүлік объектісін қалыптастыру - жылжымайтын мүлік объектісінің бірегей сәйкестендіру сипаттамаларын белгілеу және оған кадастрық номір беру процесі;

11) қызмет ететін жылжымайтын мүлік объектісі - сервиттуппен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлік объектісі;

11-1) жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрық 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 участесінің сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын сәйкестендіру құжаты;

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

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

13) зандық талаптар - жылжымайтын мүлікке құқықтарға, онымен жасалатын мәмілелерге қатысты үшінші тұлғалардың даулауы не мүддесінің бар екендігін айғақтайтын зандық фактілер;

14) кадастрық нөмір - жылжымайтын мүлік объектісінің Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен берілетін Қазақстан Республикасының аумағындағы жеке, қайталанбайтын нөмірі;

15) кондоминиум объектісі - жер учаскесінен (жер участкелерінен), бастапқы және кейінгі объектілерден тұратын, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлікке меншік белгіленетін кондоминиум нысанындағы мүліктік кешен;

16) құқық белгілейтін құжаттар - солардың негізінде жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) туындайтын, өзгеретін және (немесе) тоқтатылатын құжаттар;

16-1) құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі – куәландыруышының электрондық цифрлық қолтаңбасы бар электрондық-цифрлық нысанда қағаз жүзіндегі түпнұсқа құжаттағы ақпаратты толық көрсететін электрондық құжат;

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

18) бұрын туындаған құқықтарды құқықтық кадастранда жүйелі тіркеу - жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сөтте қолданыстағы заңнамага сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) есептік тіркеу;

19) құқықтық кадастранан мәліметтер - құқықтық кадастранда қамтылған жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат және тіркеуші орган ұсынатын тіркеу ісіндегі құжаттардың көшірмелері;

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

21) мемлекеттік тіркеу объектісі - құқықтық кадастранда мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар мен құқықтар ауыртпалықтары, сондай-ақ зандық талаптар;

21-1) мекенжайдың тіркеу коды – жылжымайтын мүлік объектісі мекенжайының бірегей коды;

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

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

24) сервитут - бөтен жер учаскесін және (немесе) жылжымайтын мүліктің басқа да объектісін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану және өзге де қажеттер үшін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы;

25) алып тасталды – ҚР 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданыска енгізіледі) Занымен;

26) тіркеу ісі - құқықтық кадастрың мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың көшірмелерін объектілік принцип бойынша сақтау жүзеге асырылатын бөлігі;

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

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

28-1) алып тасталды - ҚР 24.05.2018 № 156-VI Занымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі);

29) үстемдікке ие жер учаскесінің немесе жылжымайтын мүліктің өзге де объектісінің пайдасына сервитут - басқа, әдетте, көрші жылжымайтын мүлік меншік иесінің (өзге құқық иесінің) пайдасына оның қажеттіктерін қанағаттандыру үшін, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, су жүргізу және басқа да мақсаттар үшін белгіленетін сервитут;

30) үстемдікке ие жылжымайтын мүлік объектісі – меншік иесінің (өзге құқық иесінің) бөтен жылжымайтын мүлікті шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитуты) бар жылжымайтын мүлік объектісі.

31) электрондық тіркеу – тіркеуші органға құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесі арқылы түсетін құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі негізінде жүзеге асырылатын мемлекеттік тіркеу;

Ескеरту. 1-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі), 2011.07.21 № 468-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (қолданыска енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 17.11.2015 № 408-V (01.03.2016 бастап қолданыска енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі); 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін

күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

2-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

1. Осы Заң жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жөніндегі қатынастарға қолданылады.

2. Осы Заңның күші әуе және теңіз кемелеріне, ішкі суда жүзу кемелеріне, "өзен-теңіз" жүзу кемелеріне, ғарыш объектілеріне қолданылмайды.

Ескерту. 2-бап жаңа редакцияда - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

2-1-бап. Осы Заңның негізгі мақсаты, міндеттері мен қағидаттары

1. Жеке және занды тұлғалардың құқықтарын, бостандықтары мен занды мүдделерін іске асыруға бағытталған жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы қоғамдық қатынастарды реттеу осы Заңның негізгі мақсаты болып табылады.

2. Осы Заңның негізгі міндеттері:

1) жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқық ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін және тоқтатылуын мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыру;

2) жылжымайтын мүлікке занды құқықтары бар жеке және занды тұлғалардың құқықтарының, бостандықтары мен занды мүдделерінің кепілдіктерін іске асыру және қамтамасыз ету;

3) тіркеуші органның құқықтық кадастрын жүргізуі және тіркелген құқықтар туралы жазбаларды енгізуі.

3. Осы Заңның негізгі қағидаттары:

1) зандылық;

2) меншікке қолсұғылмаушылық;

3) мемлекеттік органдар қызметінің ашықтығы.

Ескерту. 2-1-баппен толықтырылды – ҚР 05.07.2024 № 115-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3-бап. Мемлекеттік тіркеу объектілері

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауы, өзгеруі немесе тоқтатылуы, сондай-ақ зандық талаптар құқықтық кадастра мемлекеттік тіркеуге жатады.

2. Осы Заңның 6-тарауында көзделген жағдайларды қоспағанда, осы Заңда белгіленген тәртіппен осындай құқық тіркелмейінше, жылжымайтын мүлікке құқықты

беру де, оның ауыртпалығы да, өзгеруі немесе тоқтатылуы да құқықтық кадастрда тіркелмейді.

4-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

Жылжымайтын мүлікке мынадай құқықтар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

- 1) меншік құқығы;
- 2) шаруашылық жүргізу құқығы;
- 3) оралымды басқару құқығы;
- 4) кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;
- 5) үстемдікке ие жер участесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайdasына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар.

Өзге құқықтар құқық иеленушілердің қалауы бойынша тіркелуі мүмкін.

Ескерту. 4-бапқа өзгеріс енгізілді - КР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

5-бап. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың мынадай ауыртпалықтары құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

- 1) кемінде бір жыл мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде жалға беру, өтеусіз пайдалану, сервитуттар, өмір бойы қарауында ұстасу құқығы, рента;
- 2) сенімгерлікпен басқару құқығы, оның ішінде қорғанышылық, қамқоршылық кезінде, мұралық құқық қатынастарында, банкроттықта және басқаларында сенімгерлікпен басқару құқығы;
- 3) кепіл;
- 4) тыйым салу;
- 5) мемлекеттік органдардың өз құзыреті шегінде жылжымайтын мүлікті пайдалануға, оған билік етуге немесе белгілі бір жұмыстарды орындауға шектеу қоюы (тыйым салуы);
- 6) басым мүдделерді қоспағанда, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзге ауыртпалықтары.

Егер "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 101-1 және 101-3-баптарына сәйкес тұрғын үй төлемдерін алушы жалдаушы ретінде болса, тұрғынжайды жалдау шарты жылжымайтын мүлікті пайдалану мерзіміне қарамастан мемлекеттік тіркеуге жатады.

Ескерту. 5-бапқа өзгеріс енгізілді - КР 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 203-VIII (01.07.2025 бастап қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

6-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) өзгерістерін мемлекеттік тіркеу

1. Құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге:

1) осы баптың 2-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, жылжымайтын мүлік объектісінің құқықтық cadastrды жүргізу үшін қажетті сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі;

2) құқықтық cadastrдың тіркеу парағында қамтылған құқық иесі туралы мәліметтердің өзгеруі;

3) заңнамалық актінің негізінде құқық түрінің өзгеру жағдайын қоспағанда, құқық түрінің өзгеруі;

4) егер олар тіркеу парағында қамтылған мәліметтерге қатысты болса, жылжымайтын мүлік объектісіне белгіленген құқықтардың көлеміне әсер етсе немесе олар тараптардың келісімі бойынша тіркелуге тиіс болса, шарттар талаптарының өзгеруі жатады;

5) егер, бұл осы Заңда, өзге де заңнамалық актілерде немесе тараптардың келісімінде көзделсе, өзге өзгерістер құқықтық cadastrда мемлекеттік тіркеуге жатады.

2. Жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі мемлекеттік органдардың шешімі бойынша болған жағдайда, оның ішінде елді мекендердің атауы, көшелердің аты, сондай-ақ үйлер мен өзге де құрылыштардың реттік номірлері (мекенжайы) өзгерген кезде немесе Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылышын реформалауға байланысты cadastrлық номірлер өзгерген кезде мұндай өзгерістерді тіркеу құқық иеленушіге жүктеле алмайды және өтеусіз жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамаларының мемлекеттік органдардың шешімі бойынша, оның ішінде елді мекендердің атауы, көше аттары, сондай-ақ ғимараттар мен өзге де құрылыштардың реттік номірі (мекенжайы) өзгерген кезде болған өзгерістерін мемлекеттік тіркеу мемлекеттік ақпараттық жүйелерді интеграциялау арқылы жүзеге асырылады.

3. Құқық иеленуші мәліметтерінің өзгеруін мемлекеттік тіркеу тіркеуші органға өтініш жасамастан, құқық иеленушіні хабардар ете отырып, мемлекеттік ақпараттық жүйелерді интеграциялау арқылы өтеусіз негізде жүзеге асырылады.

Ескерту. 6-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 2008.12.10 № 101-IV (01.01.2009 бастап қолданысқа енгізіледі); 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

7-бап. Мемлекеттік тіркеудің құқықтық маңызы

1. Осы Заңның 4, 5 және 6-баптарына сәйкес құқықтық cadastrда міндетті мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауырталықтары), егер осы Заңда және өзге де заңнамалық актілерде өзгеше көзделмесе, олар мемлекеттік тіркелген сәттен бастап туындаиды.

Егер тіркеуден бас тартылмаса, мемлекеттік тіркеу сәті болып өтініш берген сәт танылады.

Электрондық тіркеу кезінде жылжымайтын мүлікке құқықты (құқық ауыртпалығын) мемлекеттік тіркеу кезі тіркеуші органның жүргізілген тіркеу туралы хабарлама жіберуі арқылы оның туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын раставу кезі болып табылады.

2. Құқықтық cadastrда міндettі мемлекеттік тіркеуге жатпайтын жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары), егер тараптардың келісімінде өзгеше белгіленбесе, Қазақстан Республикасының тиісті қатынастарды реттейтін заңнамалық актілеріне сәйкес туындаиды.

3. Алып тасталды - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

4. Бұрын туындаған құқықтар осы Заңның 6-тaraуында көзделген тәртіппен құқықтық cadastrда есептік тіркеуге жатады.

5. Жеке тіркелетін немесе жер учаскелеріне құқықтарды мемлекеттік тіркеумен бірге тіркелетін бастапқы және кейінгі объектілерге құқықтарды қоспағанда, жер учаскесіне құқықтарды мемлекеттік тіркеу кезінде бір мезгілде жер учаскесімен тығыз байланысты жылжымайтын мүлікке құқықтар тіркелген болып есептеледі.

6. Жылжымайтын мүліктің бір ғана сол объектісіне бірнеше құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) арасындағы басымдықтарды белгілеу кезінде мына ережелерді негізге алу қажет:

1) осы Заңның 4 және 5-баптарына сәйкес мемлекеттік тіркеуге жататын, құқықтық cadastrда жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) тіркелмегендердің алдында басымдыққа ие болады;

2) жылжымайтын мүлікке бұрын пайда болған құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) басымдығы құқықтары туындаған күн бойынша азаматтық заңнамаға сәйкес белгіленеді.

7. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді енгізген сөттен бастап құқықтық cadastr және құқық белгілейтін құжат жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) растайтын бірден-бір ақпарат көзі болып табылады.

Құқықтық cadastrдың ақпараттық жүйесінде және құқық белгілейтін құжатта қамтылатын мәліметтерде алшақтық болған жағдайда, тіркеу ісінде тіркелген құқық белгілейтін құжатқа басымдық беріледі.

Ескеरту. 7-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.06.2020 № 347-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа

енгізіледі); 29.06.2020 № 352-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

7-1-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу кепілдігі

1. Мемлекет жылжымайтын мүлікке қатысты тіркелген құқықтар мен шектеулер туралы берілген ақпараттың анықтығына кепілдік береді.

2. Тіркеу тәртібін бұзудан, тіркеу деректерін бұрыс енгізуден, ақпарат беруден, ақпарат мазмұнын бұрмалаудан келтірілген залалдар сот тәртібімен өтелуге жатады.

Ескерту. -тарау 7-1-баппен толықтырылды - ҚР 24.05.2018 № 156-VI Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

8-бап. Басым мұдделер

Құқықтық кадастра міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын басым мұдделер:

1) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген жалпы ережелер мен тыйым салулар ретіндегі ауыртпалықтар;

2) нормативтік құқықтық актілердің негізінде туындастын құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары), оның ішінде жалпыға қолжетімді жабық емес жер участеклерінде болу және олардан жаяу өту құқығы, жария сервитуттар;

3) кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;

4) бөтен жылжымайтын мүлікті бір жылдан аз мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде бір жылдан аз мерзімге жалдау, өтеусіз пайдалану құқығы, сервитуттар;

5) электр беру желілеріне, телефон және телеграф желілеріне және бағандарға, құбырларға, геодезиялық пункттерге және қоғамдық мұқтаждарға байланысты басқа да коммуникациялық желілерге адамдардың қол жеткізу және көлік өту құқығы;

6) иелену мерзімінің ескіруіне орай іс жүзіндегі иесінің жылжымайтын мүлікке меншік құқығын белгіленген тәртіппен танығанға дейін құқық иесі болып табылмайтын адамдардың жылжымайтын мүлікті іс жүзінде иеленуі;

7) мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үй-жайларын пайдалану құқығы немесе жергілікті атқарушы органдардың жеке меншік тұрғын үй қорынан жалға алған тұрғын үй-жайларын пайдалану құқығы болып табылады.

Ескерту. 8-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 21.12.2022 № 167-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

9-бап. Мемлекеттік тіркеуге құжаттарды беру мерзімі

1. Алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

2. Алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3. Алынып тасталды - ҚР 2009.04.22 № 151-IV Заңымен.

4. Мемлекеттік органдар мен уәкілетті адамдар салатын құқықтар ауыртпалықтарын және осындай құқықтар ауыртпалықтары құқық иесінің өзінің ерік білдіруінсіз белгіленетін басқа да жағдайларда мемлекеттік тіркеу туралы өтініштер, сондай-ақ заңдық талаптарды тіркеу туралы өтініштер мемлекеттік тіркеуге дереу берілуге тиіс.

5. Алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 9-баптың 3-тармағына түсініктеме берілді - ҚР Конституциялық Кеңесінің 2008.04.23 № 4 Нормативтік қаулысымен.

Ескерту. 9-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2009.04.22 № 151-IV, 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

10-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу және ғимараттарды, құрылышжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттең-қарау үшін тіркеуші орган өндіретін және (немесе) өткізетін тауарлардың (жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің) бағалары

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу жөніндегі, құқықтық кадастрын ақпараттық жүйесіне жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке ғимараттардың, құрылышжайлардың және (немесе) олардың құрамдастарының сәйкестендірілу және техникалық мәліметтерін енгізу және ғимараттарды, құрылышжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттең-қарау жөніндегі қызмет мемлекеттік монополияға жатады және оны жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша тіркеуші орган жүзеге асырады.

2. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды, оның ішінде жеделдетілген тәртіппен мемлекеттік тіркегені және ғимараттарды, құрылышжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттең-қарағаны үшін тіркеуші орган өндіретін және (немесе) өткізетін тауарлардың (жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің) бағалары уәкілетті органмен және монополияға қарсы органмен келісу бойынша "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясының қызметін үйімдастыруды және үйлестіруді жүзеге асыратын уәкілетті органның шешімімен белгіленеді.

Ескерту. 10-бап жаңа редакцияда - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

2-тарау. ҚҰҚЫҚТЫҚ КАДАСТР

11-бап. Құқықтық кадастры жүргізу

1. Құқықтық кадастрын тіркеуши органдар жүргізеді және онда жылжымайтын мүлікке қолданылатын және тоқтатылған құқықтар және тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат, жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамалары, құқық иелері туралы мәліметтер, құқықтық кадастрын мәліметтеріне бар сұрау салулар туралы ақпарат қамтылады.

2. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тіркеуши органдар жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және құқықтық кадастрын жүргізуге қажетті басқа да сипаттамаларын ескере отырып жүзеге асырады.

3. Құқықтық кадастрдағы барлық жазбалар жылжымайтын мүліктің әрбір объектісіне және оларға теңестірілген объектілерге жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектілері кадастрын мәліметтерін сәйкестендіріледі.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын), жылжымайтын мүлікте теңестірілген объектілерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы барлық жазбаларды тіркеуши орган құқықтық кадастрын ақпараттық жүйесіне енгізеді.

Құқықтық кадастрын бірыңғай ақпараттық жүйесін уәкілетті орган қалыптастырады.

Құқықтық кадастрын ақпараттық жүйесін жүргізудің және пайдаланудың тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

4. Құқықтық және өзге де кадастрларды жүргізу мақсатында ақпарат алмасу бойынша мемлекеттік органдардың өзара іс-қимыл жасау тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

Ескерту. 11-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 29.09.2014 № 239-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

12-бап. Құқықтық кадастрын құрамы

Құқықтық кадастр:

- 1) тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабынан;
- 2) тіркеу парақтарынан;
- 3) құқықтық кадастранан мәліметтер беруге сұрау салуларды есепке алу кітабынан;
- 4) тіркеу істерінен;
- 5) алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;
- 6) ақпараттық жүйеден тұрады.

Ескерту. 12-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

13-бап. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабы

1. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабын тіркеуші органдар жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және өзге де тіркеу объектілерін мемлекеттік тіркеуге берілген өтініштердің арасындағы басымдықты есепке алу және белгілеу мақсатында жүргізеді.

2. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабына енгізілген өтініштердің арасындағы басымдық мемлекеттік тіркеуге өтініш берілген күні, сағаты және минуты бойынша белгіленеді.

3. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабының нысанын, мазмұнын және жүргізу тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

14-бап. Тіркеу параграфы

Ескерту. 14-баптың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

1. Тіркеу параграфы жылжымайтын мүліктің мынадай объектілеріне:

- 1) жер участкесіне;
- 2) жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісіне;

3) онда орналасқан бастапқы жылжымайтын мүлік объектілерімен бірге жер участкесіне толтырылады.

2. Тіркеу параграфы мынадай төрт бөлімнен тұрады:

1) осы баптың 1-тармағында көрсетілген жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамалары;

2) үстемдікке ие жер участкесінің немесе жылжымайтын мүліктің басқа объектісінің пайдасына белгіленетін сервитуттар бөлініп көрсетілген жылжымайтын мүлікке құқықтардың тізілімі;

3) кепіл бөлініп көрсетілген жылжымайтын мүлікке құқықтар ауыртпалықтарының, сондай-ақ жылжымайтын мүліктен туындаудың міндеттемелердің тізілімі;

4) зандық талаптардың және жылжымайтын мүлікке құқықтардың немесе құқықтар ауыртпалықтарының туындауына әкеп соқпайтын мәмілелердің тізілімі.

3. Тіркеу парагына жазбаларды енгізу дің нысаны мен тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

Ескерту. 14-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

15-бап. Тіркеу ісі

1. Осы баптың 3-тармағында көзделген жағдайды қоспағанда, тіркеу ісі әрбір жер участкесіне жүргізіледі және онда құқық белгілейтін әрі тіркеуге берілген өтінішке қоса тіркелген басқа да құжаттардың көшірмелері, оның ішінде жер участкесіне сәйкестендіру құжатының көшірмелері, сондай-ақ жылжымайтын мүліктің осы

объектісіне немесе оның құқық иелеріне қатысты тіркеуші органның құжаттары және электрондық құжаттардың қағаздағы көшірмелері қамтылады.

2. Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектісінің әрбір кейінгі объектісіне жеке тіркеу ісі жүргізіледі.

3. Қажет кезде, жылжымайтын мүліктің бірнеше бастапқы объектісі орналасқан жер участкесіне тіркеу ісі бірнеше том болып жүргізіледі.

Ескерту. 15-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі)
Зандарамен.

16-бап. Құқықтық кадастран ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабы

1. Құқықтық кадастран ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабын тіркеуші органдар келіп түсетін сұрау салуларды және құқықтық кадастран берілген ақпаратты есепке алу мақсатында жүргізеді.

2. Құқықтық кадастран ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабының нысанын, мазмұнын және жүргізу тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

17-бап. Құқықтық кадастран мәліметтер беру

1. Құқық иеленушінің сәйкестендіретін деректерді (жеке тұлғаның тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басты куәландыратын құжатта көрсетілсе) және туған күні) қоспағанда, жеке тұлғалар туралы ақпаратты ашатын мәліметтерді (дербес деректерді) ұсынуға болмайды.

2. Құқықтық кадастрын тіркеу ісінде жатқан құжаттардың көшірмелері сот, құқық қорғау органдарының және басқа да мемлекеттік органдардың Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құзыреттеріне сәйкес, оңалту және банкроттық рәсімдерін жүргізу шенберінде уақытша, банкроттықты және оңалтуды басқарушылардың, мәжбүрлеп таратылатын занды тұлғаның тарату комиссиясының (таратушының), сондай-ақ жеке сот орындаушысының немесе аумақтық бөлімнің мөрімен расталған атқарушылық құжаттың көшірмесі қоса беріле отырып, өздерінің іс жүргізуіндегі атқарушылық іс жүргізу істері бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құзыреті шегінде сот орындаушыларының уәжді сауалдары бойынша ұсынылады. Өзге тұлғаларға көрсетілген ақпарат құқық иесінің жазбаша келісімімен беріледі.

3. Жылжымайтын мүліктің нақты объектісі бойынша ақпарат және жеке немесе занды тұлғаның тіркеуші орган куәландырған, өзіндегі жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтары (құқықтар ауыртпалықтары) туралы жинақталған деректер құқық иесінің (уәкілетті өкілдің) сауалдары бойынша және:

1) адвокаттардың;

2) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құзыреттеріне сәйкес жүргізуінде жатқан қылмыстық, азаматтық, әкімшілік істер бойынша құқық қорғау, сот органдарының;

3) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құзыреттеріне сәйкес жүргізуінде жатқан атқарушылық құжаттар бойынша сот орындаушыларының;

4) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құзыреттеріне сәйкес мемлекеттік кіріс органдарының және басқа да мемлекеттік органдардың;

4-1) Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды сақтай отырып, ұлттық даму институты мэртебесіне ие тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің;

5) нотариустардың, мұрагерлердің;

6) оңалту және банкроттық ресімдері шеңберінде уақытша, банкроттықты және оңалтуды басқарушылардың, мәжбүрлеп таратылатын заңды тұлғаның тарату комиссиясының (таратушының);

6-1) Қазақстан Республикасы азаматының төлем қабілеттілігін қалпына келтіру немесе сот арқылы банкроттығы ресімдерінің шеңберінде қаржы басқарушыларының;

7) қорғаншылық және қамқоршылық органдарының;

8) егер осы баптың 3-1 және 3-2-тармақтарында өзгеше көзделмесе, құқық иесінің жазбаша келісімімен өзге де тұлғалардың уәжді сауалдары бойынша беріледі.

3-1. Құқықтық кадастран жылжымайтын мүлікке тіркелген құқық ауыртпалығы туралы ақпарат жеке және заңды тұлғалардың сұрау салуы бойынша беріледі.

3-2. Құқықтық кадастран жылжымайтын мүлікке заңды тұлғалардың тіркелген құқықтары (құқықтар ауыртпалықтары) және тіркелген ауыртпалықтар, жылжымайтын мүлік объектісіне заңдық талаптар туралы ақпарат кез келген тұлғаға сұрау салу негізінде беріледі.

3-3. Осы баптың 3-тармағында көрсетілген тұлғалар Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен, жылжымайтын мүліктің нақты объектісі бойынша ақпаратты жеке немесе заңды тұлғаның өзіндегі жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтары (құқықтар ауыртпалықтары) туралы жинақталған деректерді құқықтық кадастрын ақпараттық жүйесімен интеграциялау арқылы не "электрондық үкімет" веб-порталынан алуға құқылы.

4. Құқықтық кадастрын тіркеу ісіндегі құжаттардың көшірмелерін тіркеуші орган ақпарат алуға сұрау салу берілген күннен бастап үш жұмыс күнінен кешіктірмей беруге тиіс.

5. Құқықтық кадастран ақпарат беру тәртібін үәкілетті орган айқындаиды.

Ескерту. 17-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 07.03.2014 № 177-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 07.11.2014 № 248-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 352-VI (

алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.12.2022 № 179-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарамен.

З-тарау. ФИМАРАТТАРДЫ, ҚҰРЫЛЫСТАРДЫ ЖӘНЕ (НЕМЕСЕ) ОЛАРДЫҢ ҚҰРАМДАСТАРЫН МЕМЛЕКЕТТІК ТЕХНИКАЛЫҚ ТЕКСЕРУ

18-бап. Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттең-қарау

1. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және техникалық мәліметтерін құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне енгізу және жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттең-қарау жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеудің қажетті шарттары болып табылады.

2. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттең-қарау жүзеге асырылмайды және жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрылық паспорты ресімделмейді.

Тіркеуші орган жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және техникалық мәліметтерін тиісті жергілікті атқарушы органдардың құрылымдық бөлімшелерінде есепке алынуға жататын, объектіні пайдалануға қабылдау актісінің негізінде құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне енгізеді.

Құқық белгілейтін құжатта қамтылған сәйкестендіру мәліметтері мен техникалық мәліметтердің жаңадан құрылған жылжымайтын мүліктің нақты деректерінен алшақтығын анықтау мақсатында құқық иеленуші тіркеуші органға мұндай алшақтықтарды анықтау үшін өтініш беруге құқылы, оның нәтижесі бойынша уәкілетті орган белгілеген нысан бойынша қорытынды ресімделеді.

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттең-қарау, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке кадастрылық нөмір беру жылжымайтын мүлікті реконструкциялау, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау нәтижесінде олардың техникалық және (немесе) сәйкестендіру сипаттамалары өзгерген кезде, мұндай сипаттамалардың өзгеруі жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық зерттең-қарау жургізбестен жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрылық паспортында көрсетіле алатын жағдайларды қоспағанда, оның ішінде кадастрылық нөмір, мекенжай, мекенжайдың тіркеу коды (бар болған кезде) өзгерген кезде жургізіледі.

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттең-қарау нәтижелері бойынша жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрылық паспорты ресімделеді, онда анықталған өзгерістер көрсетіледі.

3. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және техникалық мәліметтерін құқықтық cadastrдың ақпараттық жүйесіне енгізу, жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық зерттең-қарауды жүргізу тәртібі мен мерзімдерін, бастапқы және кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне cadastrлық нөмір беру тәртібін, сондай-ақ құқықтық cadastrдың ақпараттық жүйесіне енгізілуге міндетті мәліметтердің нысандарын, жылжымайтын мүлік объектісінің cadastrлық паспортының нысанын уәкілетті орган айқындайды.

Ескерту. 18-бап жаңа редакцияда – ҚР 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

18-1. Уәкілетті органның құзыреті

Уәкілетті орган:

- 1) тіркеуші органның қызметіне мемлекеттік бақылауды жүзеге асырады;
- 2) құқықтық cadastrды қолдауға қойылатын талаптарды және құқықтық cadastrға қол жеткізу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

3) алып тасталды - ҚР 24.05.2018 № 156-VI Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі);

4) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы статистикалық және өзге де есептік ақпаратты беру қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

4-1) жылжымайтын мүлік объектілерін мемлекеттік техникалық зерттең-қарау жөніндегі нұсқаулықты әзірлейді және бекітеді;

4-2) жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен келісу бойынша жылжымайтын мүлік объектісінің cadastrлық паспортының нысанын әзірлейді және бекітеді;

4-3) жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен бірлесіп, жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік cadastrының ақпараттық жүйесін жүргізу және пайдалану тәртібін әзірлейді және бекітеді;

5) Қазақстан Республикасының заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

Ескерту. 3-тaraу 18-1-баппен толықтырылды - ҚР 17.11.2015 № 408-V (01.03.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді - ҚР 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

18-2-бап. Тіркеуші органның құзыреті

Тіркеуші орган:

- 1) құқықтық cadastrды қолдауға қойылатын талаптардың және құқықтық cadastrға қол жеткізу қағидаларының сақталуын қамтамасыз етеді;

2) уәкілетті органға қағидаларға сәйкес жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы статистикалық және өзге де есептік ақпаратты береді;

3) алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

4) құқықтық cadastrға мәліметтерді енгізу дің анықтығын қамтамасыз етеді;

5) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де функцияларды жүзеге асырады.

Ескерту. 3-тaraу 18-2-баппен толықтырылды - ҚР 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

18-3-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы тіркеуші органдың қызметін мемлекеттік бақылау

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы тіркеуші органдың қызметіне мемлекеттік бақылауды Қазақстан Республикасының Қесіпкерлік кодексіне сәйкес жоспардан тыс тексеру және бақылау субъектісіне (объектісіне) бару арқылы профилактикалық бақылау нысанында уәкілетті орган және оның аумақтық бөлімшелері жүзеге асырады.

2. Мемлекеттік бақылау жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы тіркеуші орган қызметінің:

1) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу;

2) құқықтық cadastrды жүргізу жөніндегі Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкестігі тұрғысынан жүзеге асырылады.

3) алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3. Алып тасталды – ҚР 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 3-тaraу 18-3-баппен толықтырылды - ҚР 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

19-бап. Мемлекеттік техникалық тексеру үшін ақы

Ескерту. 19-бап алып тасталды - ҚР 2012.07.10 № 34-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

4-тaraу. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу тәртіби

20-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібі

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

- 1) мемлекеттік тіркеу үшін осы Заңның 21-бабында көзделген құжаттарды қабылдау;
- 2) жасалатын мәміленің және (немесе) жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтары) туындауына, өзгеруіне, тоқтатылуына негіз болып табылатын өзге де заңдық фактілердің (заңдық құрамдардың) заңдылығын немесе мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін тексеруді қоса алғанда, мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру;

Тіркеуші орган жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін қажетті жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық және сәйкестендіру сипаттамалары туралы мәліметтерді тиісті мемлекеттік ақпараттық жүйеден алады;

3) тіркеу парагына жүргізілген тіркеу не осы Занда көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы жазба енгізу;

- 4) құқық белгілейтін құжатта жүргізілген мемлекеттік тіркеу туралы жазба жасау;
- 5) жүргізілген тіркеу туралы белгісі бар құқық белгілейтін құжатты, не осы Занда көзделген негіздер бойынша мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы құжатты беру, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеу туралы куәлік беру.

Жай жазбаша нысанда жасалатын, қолма-қол ақшасыз нысанда жылжымайтын мүлікпен мәміле бойынша есеп айырысу жүзеге асырылған кезде тараптардың келісуімен тіркеуші орган мәмілені қамтамасыз ету мақсатында банктік шот ашылған екінші деңгейдегі банкке немесе Ұлттық пошта операторына жүргізілген тіркеу туралы хабарлама жібереді.

1-1. Электрондық тіркеу құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде туындаған, өзгерген немесе тоқтатылған жағдайларда, сондай-ақ осы Занда белгіленген өзге де жағдайларда жүзеге асырылады.

2. Құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу нотариат куәланырған мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) нотариус мәмілені куәланырғаннан, мұраға құқық туралы куәлікті немесе меншік құқығы туралы куәлікті бергеннен кейін:

құқық белгілейтін құжаттың электрондық цифрлық қолтаңбамен куәланырылған электрондық көшірмесін бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйе арқылы құқықтық кадастрын ақпараттық жүйесіне жібереді;

жылжымайтын мүлікті сатып алушыға:

құқық белгілейтін құжаттың бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеде берілген бірегей нөмірі туралы;

уәкілетті органмен және монополияға қарсы органмен келісу бойынша, орталық мемлекеттік органдар арасынан Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен айқындалатын уәкілетті орган белгілеген жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін төленетін ақы сомасы туралы немесе ақы төлеуден босату туралы хабарлайды;

жылжымайтын мүлікті сатып алушы жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақы төлеуден босатылған жағдайда, жеңілдік құқығын растайтын құжатты сканерлейді;

құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне:

мәмілеге қатысушылардың Интернет желісіндегі электрондық мекенжайларына – олар болған кезде;

тұлғаның жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақы төлеуден босатылғанын растайтын құжаттың электрондық көшірмесін жібереді;

2) құқық иеленуші немесе оның уәкілетті өкілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақы төлеушінің деректерін және құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірін міндетті түрде көрсете отырып, Қазақстан Республикасының ақпараттандыру туралы заңнамасында көзделген кез келген тәсілмен "электрондық үкіметтің" төлем шлюзі (бұдан әрі – ЭҮТШ) арқылы мемлекеттік тіrкеу үшін соманы төлейді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақы төленгеннен кейін чектің деректемелері (төлемнің бірегей коды, төлем алушының атауы, екінші деңгейдегі банктің немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын үйимның атауы, төлем төлеушінің деректері, оның ішінде оның сәйкестендіру нөмірі, ақы сомасы, ақының төленген күні мен уақыты, құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірі) электрондық чек түрінде ЭҮТШ-те сақталады және құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне жіберіледі;

3) тіrкеуші орган:

құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесінде, ал қажет болған кезде ЭҮТШ-те жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чектің болуын, төленген ақының толықтығын және электрондық чекте және құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесінде көрсетілген құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірінің сәйкестігін тексереді;

құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақының төленгені немесе ақы төлеуден босатылғаны туралы растау болған жағдайда, осы баптың 1-тармағының 2) және 3) тармақшаларында көзделген әрекеттерді жүзеге асырады;

осы Занда көзделген негіздер бойынша тіrкеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіrкеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны бірыңғай

нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ олар болған кезде мәмілеге қатысушылардың электрондық мекенжайларына жібереді;

тіркеу ісінде сактау үшін құқық белгілейтін құжатты, тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чекті қағаз жеткізгіште басып шығарады.

3. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу осы Занда және уәкілетті органның нормативтік құқықтық актінде айқындалған тәртіппен жүргізіледі.

ЕскеRTу. 20-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 15.04.2013 № 89-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін құнтізбелік отыз күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 419-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.06.2020 № 347-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 352-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

21-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу құқық иесінің, мәміле тараптарының (қатысушыларының), мемлекеттік органның (оның уәкілетті өкілінің) немесе өзге де уәкілетті адамдардың тіркеуші органға берген өтінішінің негізінде жүзеге асырылады.

2. Мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) өзінің жеке басын куәландыратын құжатты көрсетуге және мынадай құжаттарды:

- 1) белгіленген үлгідегі мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті;
- 2) тіркеу объектісін растайтын құқық белгілейтін құжатты ұсынуға тиіс. Жер участкесіне құқықтарды (ауыртпалықтарды) тіrkеген жағдайда, жер участкесіне сәйкестендіру құжаты ұсынылады. Жылжымайтын мүлік кепілі шарттары бойынша құқықтарды (талаптарды) басқаға берген кезде құқықтарды (талаптарды) басқаға беру туралы шарт (активтер мен міндеттемелерді бір мезгілде беру туралы шарт) ұсынылады;
- 3) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіrkегені үшін ақы төлегенін растайтын құжатты ұсынуға тиіс.

2-1. Мемлекеттік электрондық ақпараттық ресурстар болып табылатын, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін қажетті мәліметтерді тіркеуші орган электрондық цифрлық қолтаңбалармен куәландырылған электрондық құжаттар нысанында тиісті мемлекеттік ақпараттық жүйелерден алады.

3. Занды тұлғалар осы баптың 2-тармағында көрсетілген құжаттардан басқа Қазақстан Республикасының заңдарында не құрылтай құжаттарында көзделген жағдайларда жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алуға немесе иеліктен шығаруға құрылтайшылар (қатысушылар, директорлар кеңесі, акционерлер кеңесі) жиналыстарының хаттамаларын (олардан үзінді-көшірмелер) ұсынады. Шетелдік занды тұлғалар сауда тізілімінен заңдастырылған үзінді-көшірмені немесе шетелдік занды тұлға шет мемлекеттің заңнамасы бойынша занды тұлға болып табылатындығын куәландыратын басқа да заңдастырылған құжатты мемлекеттік тілдегі және қажет болған кезде орыс тіліндегі нотариат куәландырган аудармасымен ұсынады.

3-1. Егер тіркелуге берілген өтініште сатып алынатын немесе сатылатын активтердің жиынтық баланстық құны Қазақстан Республикасының бәсекелестікті қорғау саласындағы заңнамасында белгіленген мөлшерден асып кеткендігі туралы мәліметтер бар болса, онда өтініш беруші осы баптың 2 және 3-тармақтарында көрсетілген құжаттармен қатар бәсекелестікті қорғау саласындағы органның алдын ала жазбаша келісімін табыс етеді.

3-2. Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығарған жағдайда, алып қойылатын мүліктің меншік иесінің құқықтарын тоқтатуды және мемлекет құқықтарының туындауын тіркеу өтініш беруші тіркеуші органға өтемнің төлегенін растайтын құжатты ұсынған жағдайда жүзеге асырылады.

4. Егер мәмілені нотариат куәландырmasa, онда тіркеуші орган мәмілені жасаған адамдардың (олардың уәкілетті өкілдерінің) қойылған қолдарының растығын, олардың іс-әрекетке қабілеттілігін (құқықтық қабілеттілігін), сондай-ақ олардың ерікті түрде жасалғандығын тексеруге міндетті.

Бұл талап банктік қарыз шартын және микрокредит беру туралы шартты қамтамасыз ету үшін жасалған кепіл шарттарына қолданылмайды.

5. Бір ғана сол жылжымайтын мүлік объектісіне қатысты бір ғана сол құқықты (құқық ауыртпалығын) мемлекеттік тіркеуге бірнеше өтініш болған кезде өтініштің басымдығы осы Заңға және Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес айқындалады.

6. Осы баптың ережелері электрондық тіркеу кезінде қолданылмайды.

Ескерту. 21-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 2008.12.25 № 113-IV (2009.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он қун өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.03.01 № 414-IV (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (

2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2012.11.26 № 57-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2013.01.08 № 64-V (2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 27.04.2015 № 311-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.10.2015 № 376-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 419-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

22-бап. Жылжымайтын мұлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру

1. Құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) нотариат тәртібімен куәландырылған мәміле негізінде туындаған жағдайда, тіркеу мәміленің кез келген тарапының (қатысуышысының) өтініші бойынша жүзеге асырылады.

Осы Заңның 20-бабының 2-тармағында көзделген құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу мәмілеге қатысуышылардың өтінішінсіз жүзеге асырылады.

2. Құқықтар (құқық ауыртпалықтары) шарттың немесе өзге де мәміленің негізінде туындаған жағдайларда, оларды нотариат куәландырмаған кезде мәміленің барлық қатысуышылары белгіленген тәртіппен өтініш беруге тиіс.

Банктік қарыз шартын және (немесе) микрокредит беру туралы шартты қамтамасыз етуге берілген кепілдің басталуын және өзгеруін тіркеуге өтінішті кепіл беруші және (немесе) кепіл ұстаушы береді.

Өтінішті кепіл ұстаушы берген жағдайда, осындай тіркеуге кепіл берушінің нотариатта куәландырылған келісімі талап етіледі.

Жылжымайтын мұлік кепілі шарттары бойынша құқықтарды (талаптарды) басқаға беру кезінде кепілдің туындауын және өзгеруін тіркеуге өтінішті осындай тіркеуге кепіл берушінің келісімінсіз, құқықтар (талаптар) берілген кепіл ұстаушы береді.

3. Тіркеу туралы өтініш тіркеуші органға пошта байланысы бойынша мынадай:

1) тіркеуші органның орналасқан жерінен тыс, оның ішінде басқа мемлекеттерде орналасқан мемлекеттік уәкілетті органдарға берілетін өтініштер (өтініш жасау, қолдаухаттар, талап-арыздар) негізінде туындастын заңдық талаптарды тіркеген;

2) тіркеуші органның орналасқан жерінен тыс, оның ішінде басқа мемлекеттерде орналасқан мемлекеттік органдардың актілері негізінде туындастын ауыртпалықтарды немесе заңдық талаптарды тіркеген жағдайларда жіберілуі мүмкін.

4. Ортақ бірлескен меншік құқығының туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын мемлекеттік тіркеген кезде тіркеу туралы өтінішті барлық қатысуышылар не олардың біреуі қалған қатысуышылардың нотариат тәртібімен куәландырған келісімін ұсына отырып беруі мүмкін.

Мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті құқық иелерінің біреуі қалғандарының келісімінсіз осы баптың 5-тармағы екінші бөлігінде көзделген жағдайда да беруі мүмкін.

5. Ортақ үlestік меншік құқығының (өзге ортақ құқықтың) туындауын, өзгеруін, тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу кезінде мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті барлық қатысушылар (үәкілетті өкілдер) беруі тиіс.

Егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінен өзгеше туындараса, ортақ үlestік меншіктегі үлеске қатысты мәмілелер жасалған кезде өтініш қалған құқық иелерінің басым сатып алу құқығы сақтала отырып, белгіленген тәртіппен беріледі.

6. Деректері құқық белгілейтін құжатта көрсетілмеген жұбайының біреуінің құқығын тіркеу үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес неке жасына жеткен өтініш беруші тіркеуге берілген өтініште неке қатынастарында тұрғаны туралы фактінің жоқ екендігі туралы мәліметтерді не неке қатынастарының бар екенін растайтын құжаттың көшірмесін қоса бере отырып, өзінің жұбайы туралы мәліметтерді көрсетуге тиіс.

Егер неке шартында жұбайлардың жылжымайтын мүлікке үlestік немесе бөлек меншік режимі белгіленсе, онда тіркеуші органға неке шарты ұсынылады.

6-1. Егер сатып алынатын немесе сатылатын активтердің жиынтық баланстық құны Қазақстан Республикасының бәсекелестікті қорғау саласындағы заңнамасында белгіленген мөлшерден асып кетсе, онда өтініш беруші мұндай мәліметтерді тіркелуге берілген өтініште көрсетеді.

7. Бір құқық белгілейтін құжат екі немесе одан көп мемлекеттік тіркеу объектісін қамтыған жағдайларда, өтініш беруші өтініште барлық тіркеу объектілерін көрсетуі қажет немесе мұдделі тұлғалар әрбір мемлекеттік тіркеу объектісін тіркеуге жекелеген өтініштер беруге тиіс.

Құқық белгілейтін құжатта бірнеше мемлекеттік тіркеу объектісі болған кезде өтініште біреуі ғана көрсетілетін жағдайларда, тіркеуші орган өтініш берушіге басқа да тіркеу объектілерін мемлекеттік тіркеу және бұл үшін тиісті ақы енгізу қажеттігін көрсетуге құқылы.

8. Егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінен өзгеше туындараса, мемлекеттік органдар және өзге де үәкілетті адамдар салған ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу көрсетілген адамдардың өтініші бойынша жүзеге асырылады. Үшінші тұлғалардың мұдделері үшін құқық қорғау, сот және өзге де мемлекеттік органдардың актілеріне сәйкес салынған ауыртпалық үшінші тұлғаның өтініші негізінде тіркелуі мүмкін.

Мұндай жағдайларда ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу үшін құжаттар тіркеуші органға беріледі.

9. Алынып тасталды - КР 2009.04.22 № 151-IV Заңымен.

10. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және тіркеудің өзге де объектілерін тіркеу туралы өтініштің нысаны мен мазмұнын үәкілетті орган айқындайды.

Ескерту. 22-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2008.12.25 № 113-IV (2009.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2009.04.22 № 151-IV, 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 27.04.2015 № 311-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.10.2015 № 376-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 352-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

23-бап. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері

1. Осы баптың 1-1, 1-2, 1-3, 2 және 2-1-тармақтарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жылжымайтын мүлікке құқықтарды (осындай құқықтар ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу тіркеуші органға өтініш келіп түсken кезден бастап үш жұмыс күні ішінде жүргізілуге тиіс.

1-1. Электрондық тіркеу құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгені немесе ақы төлеуден босатылғаны туралы растау келіп түсken күннен кейінгі бір жұмыс күнінен кешіктірілмей жүргізілуге тиіс.

1-2. Осы баптың 1-1 және 2-тармақтарында көзделген жағдайларды қоспағанда, нотариат қуәландырмаған мәміленің жылжымайтын мүлікке құқықтарын мемлекеттік тіркеу өтініш тіркеуші органға келіп түсken кезден бастап бір жұмыс күні ішінде жүргізілуге тиіс.

1-3. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) жеделдетілген тәртіппен мемлекеттік тіркеу өтініш иесінің қалауы бойынша, тіркеуші органға өтініш келіп түсken күннен кейінгі бір жұмыс күнінен кешіктірілмей жүргізіледі.

2. Мемлекеттік органдар және өзге де үәкілетті адамдар салатын ауыртпалықтарды, сондай-ақ заңдық талаптарды тіркеу тіркеуші органға өтініш түсken сәттен бастап дереу жүргізілуге тиіс.

2-1. Ауыртпалықтардың, сондай-ақ заңдық талаптардың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу тіркеуші органға өтініш келіп түсken кезден бастап бір жұмыс күні ішінде жүргізілуге тиіс.

3. Алып тасталды - КР 24.05.2018 № 156-VI Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

Ескерту. 23-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 2008.12.10 № 101-IV (2009.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.03.2016 № 479-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік жиырма бір құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

24-бап. Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар

1. Міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын), сондай-ақ бұрын туындаған құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) қоспағанда, жылжымайтын мүлікке және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілеріне құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) растайтын құқық белгілейтін және басқа да құжаттар тіркеу сәтінде оларға қойылатын Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келуге тиіс.

2. Жылжымайтын мүлікке және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілеріне құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын растайтын құжаттар Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген жағдайларда тиісті ресімделуге, мөрмен (ол болған кезде) бекемделуге, арнайы бланкілерде орындалуға, тараптардың немесе Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған лауазымды адамдардың тиісті қолтаңбалары болуга тиіс. Соттардан, құқық қорғау органдарынан және өзге де мемлекеттік органдардан шығатын құжаттар тиісті құжаттарға қойылатын нысанда орындалуға тиіс.

Заңнамалық актілерде белгіленген жағдайларда құқық белгілейтін және өзге де құжаттар нотариат тәртібімен куәландырылуға тиіс.

Құқық белгілейтін құжаттардың электрондық көшірмелерінде тараптардың қолтаңбалары болмауы мүмкін және олар нотариустың электрондық цифрлық қолтаңбасымен міндетті куәландыруға жатады.

Электрондық нысандағы құжаттар электрондық цифрлық қолтаңбалар арқылы шарт тараптары мен уәкілетті ұйымдардың міндетті куәландыруына жатады.

3. Тазарту не қосып жазу, сыйылған сөздер немесе өзге де келісілмеген түзетулер бар құжаттар, сондай-ақ қарындашпен орындалған құжаттар қабылданбайды.

4. Құқық белгілейтін құжаттар тіркеу парагына енгізілетін құқық иелері туралы, тіркелетін құқық (құқық ауыртпалығының) түрі туралы мәліметтерді, мекенжайды,

мекенжайдың тіркеу кодын (ол бар болған кезде), сондай-ақ құқықтық кадастры жүргізу мақсаты үшін қажетті жылжымайтын мұлік объектісі туралы деректерді қамтуға тиіс.

5. Тиісті жазбаларды тіркеу құжаттарына енгізу үшін хабарлама нысаны (міндеттеменің орындалмауы туралы, жүргізілетін тіркеуді немесе тіркелген құқықты даулау ниеті туралы және т.б.) уәкілетті орган белгілеген талаптарға сәйкес болуға тиіс.

6. Жылжымайтын мұлікке және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілеріне құқықтардың туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын растайтын құжаттар тіркеуші органға екі данада ұсынылады, олардың біреуі түпнұсқа немесе нотариат қуәланышынан көшірме болып табылады.

Құқық белгілейтін құжат сот актісі болған жағдайларда және құқық иесіне құжаттың түпнұсқасы берілмейтін өзге де жағдайларда, тіркеу үшін осындағы құжаттың қуәланышынан екі көшірмесі беріледі.

Неке шарты екі данада беріледі, олардың біреуі түпнұсқа немесе нотариат қуәланышынан көшірме болып табылады.

7. Құжаттың түпнұсқасы не қуәланышынан көшірме осы баптың 6-тармағында көзделген жағдайларда, тіркеуден соң өтініш берушіге (уәкілетті өкілге) қайтарылады.

8. Тіркеу сенімхат негізінде жүзеге асырылатын жағдайларда, тіркеуші органға сенімхаттың екі данасы табыс етіледі, оның біреуі түпнұсқа немесе нотариат қуәланышынан көшірме болып табылады. Тіркеуден кейін сенімхаттың түпнұсқасы өтініш берушіге (уәкілетті өкілге) қайтарылады.

Электрондық тіркеу кезінде тіркеуші органға сенімхат ұсынылмайды.

9. Жылжымайтын мұліктің бір бөлігіне белгіленетін құқықтарды (құқықтар ауырталығын) тіркеу кезінде құқық белгілейтін құжат (жалға беру, сервитуттар, мұлікті өтеусіз пайдалану туралы және басқалары) құқықтың (құқық ауырталығы) қолданылу аясы болып табылатын мұліктің бір бөлігінің егжей-тегжейлі сипаттамасын қамтуға тиіс.

Жылжымайтын мұліктің бір бөлігі кепілге қойылған кезде міндеттемені орындауға байланысты кепіл затын иеліктен айыру жағдайларында объектіні болу жоспарын осы жылжымайтын мұлік объектісін бөлуді немесе қосуды жүзеге асыратын орган мақұлдауға тиіс.

Ескерту. 24-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.07.21 № 468-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 25.06.2020 № 347-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

25-бап. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту

1. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тартуға мынадай негіздер бойынша:

1) тиісті емес адам өтініш жасағанда не өтініш берушінің немесе оның уәкілетті өкілінің жеке басын қуәландыратын құжаттардың болмауына байланысты;

2) құжаттарда тазарту не қосып жазу, сзыылған сөздер немесе өзге де келісілмен түзетулер болғанда;

3) тіркеуге берілетін өтініштердің нысандары дұрыс толтырылмағанда;

4) өтініш беруші осы Заңның 21-бабының 2, 3 және 3-1-тар мақтарында белгіленген талаптарға сәйкес мемлекеттік тіркеу үшін қажетті құжаттардың толық пакетін ұсынбағанда;

5) нысаны мен мазмұны Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес келмейтін құжаттарды ұсынғанда;

6) алынып тасталды - ҚР 2009.04.22 № 151-IV Заңымен.

7) құқықты (құқықтар ауырталықтарын) мемлекеттік тіркеуді болғызбайтын ауырталықтар болған кезде жол беріледі.

2. Құжаттарды қабылдаудан бас тартылған жағдайда, тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабында құжаттарды қабылдау туралы жазба жасалмайды. Өтініш берушінің талап етуі бойынша тіркеуге құжаттар қабылдауды жүзеге асыратын орган бас тарту себептерін көрсете отырып, хабарлама береді. Мұндай хабарламаның, тіркеу туралы өтініштің және оған қоса берілетін құжаттардың көшірмелері уәкілетті орган белгілеген тәртіппен сақтауға жатады.

Тіркеуге құжаттар қабылдаудан бас тартуға Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шағым жасалуы мүмкін.

Ескерту. 25-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2008.12.25 № 113-IV (2009.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2009.04.22 № 151-IV, 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 351-VI (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі)
Заңдарымен.

26-бап. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету

1. Тіркеуге құжаттарды қабылдау кезінде тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабына құжаттардың берілген күні, уақыты, минуты туралы мәліметтер енгізіледі.

2. Өтініш берушіге тіркеуге құжаттардың түскең күні, сағаты және минуты, құжаттарды қабылдаған жауапты қызметкердің тегі, аты (әкесінің аты), тіркеуге ұсынылған құжаттардың тізбесі, жылжымайтын мүлік объектісінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды (ол бар болған кезде) көрсетіліп қолхат беріледі.

Ескерту. 26-бапқа өзгерту енгізілді - ҚР 2011.07.21 № 468-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

27-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру үшін негіздер

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай жағдайларда:

1) сотқа берілген талап-арыздар мен өзге де өтініштер (шағымдар) негізінде сottың қаулысы (үйғарымы) бойынша;

2) прокурорлық қадағалау актілеріне сәйкес заңның бұзылуы жойылғанға дейін;

2-1) "Қылмыстық жолмен алынған кірістерді зандастыруға (жылыстатуға) және терроризмді қаржыландыруға қарсы іс-қимыл туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес;

3) егер қажетті құжаттардың болмауы тіркеуге құжаттарды қабылдаудан бас тарту үшін негіздер болып табылмаса, өтініш берушінің осы Заңның 21-бабына сәйкес мемлекеттік тіркеу үшін қажетті құжаттарды ұсынуы үшін;

4) мемлекеттік органдардан, егер көрсетілген мән-жайлар құжаттарды тіркеуге қабылдаудан бас тарту үшін негіздер болып табылмаса, осындай органдардан шығатын құжаттарда ақпараттың болмауына немесе осы құжаттарда белгілі бір қарама-қайшылықтардың болуына байланысты түсініктемелер алу немесе қажетті ақпаратты талап ету үшін;

5) құқық белгілейтін құжаттардың негізінде белгіленетін тіркеу объектісінің және өтініште көрсетілген тіркеу объектісінің сәйкессіздігі кезінде олардың арасындағы қайшылықтарды жою үшін;

6) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы толық төленбекен кезде;

7) егер құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі келіп түскен кезден бастап үш жұмыс күні ішінде құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесіне жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төленгені туралы немесе тұлғаның ақы төлеуден босатылғаны туралы растау келіп түспесе, тоқтатыла тұрады.

1-1. Электрондық тіркеу осы баптың 1-тармағының 3) және 5) тармақшаларында көрсетілген негіздер бойынша тоқтатыла тұрмайды.

2. Мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру туралы шешімді тіркеуші орган мемлекеттік тіркеуге құжаттарды қабылдаған кезден бастап құжаттарды бергенге дейін, бірақ мемлекеттік тіркеу мерзімінің өтуінен кешіктірмей қабылдауы мүмкін.

3. Егер осы Занда немесе тіркеуді тоқтата тұру туралы сот актісінде өзгеше белгіленбесе, тіркеуді тоқтата тұру үшін негіз болған мән-жайлар жойылғанға дейін, бірақ бір айдан аспайтын мерзімге тіркеу тоқтатыла тұрады. Егер тіркеуді тоқтата тұру үшін негіз болған мән-жайлар бір ай ішінде жойылмаса, мемлекеттік тіркеуден бас тартылуға тиіс.

Тіркеуді тоқтата тұру туралы мәліметтер тіркеуге түсетін құжаттарды есепке алу кітабына енгізіледі.

4. Мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұрған кезде тіркеуші органның өз құзыretінің шегінде өтініш берушіден (өтініш берушінің уәкілетті өкілінен), өзге де жеке немесе занды тұлғалардан, соның ішінде мемлекеттік органдардан, егер бұл шешім қабылдау үшін қажет болса, ақпаратты, түсіндірулерді және құжаттарды сұратуға құқығы бар.

5. Тіркеу тоқтатыла тұрған кезде тіркеуші орган өтініш берушіге (өтініш берушінің уәкілетті өкіліне) тоқтата тұрудың себептері мен мерзімдерін, құжаттың күні мен тіркеу нөмірін көрсете отырып, жазбаша хабарлама жіберуге тиіс. Хабарламада тіркеуді тоқтата тұрудың себептерін жою үшін өтініш берушінің кейінгі іс-әрекеттері және осы үшін қажетті мерзімдер көрсетілуге тиіс.

Электрондық тіркелген жағдайда тіркеуші органның электрондық цифрлық қолтаңбасы арқылы қуәландырылған аталған хабарлама бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ бар болған кезде – мәмілеге қатысуышылардың электрондық мекенжайларына жіберіледі.

Жай жазбаша нысанда жасалатын, қолма-қол ақшасыз нысанда жылжымайтын мүлікпен мәміле бойынша есеп айырысу жүзеге асырылған кезде тіркеуші орган мәмілені қамтамасыз ету мақсатында банктік шот ашылған екінші деңгейдегі банкке немесе Ұлттық пошта операторына аталған хабарламаны жібереді.

Тіркеуді тоқтата тұру туралы жазбаша хабарламаның көшірмесі және электрондық хабарламаның қағаздағы көшірмесі тіркеу ісінде сакталуға жатады.

6. Тіркеу тоқтатыла тұрған кезде өтінішті өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) кез келген уақытта кері қайтарып ала алады. Бұл ретте кері қайтарып алынған өтініштің басымдығы жойылады.

Ескерту. 27-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 2009.08.28 № 192-IV (2010.03.08 бастап қолданысқа енгізілді), 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз), 2012.06.21 № 19-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 2014.06.10 № 206-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 419-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.06.2020 № 347-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

28-бап. Құжаттардың түпнұсқалығын және оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығын анықтау үшін тіркеуді тоқтата тұру

1. Мемлекеттік тіркеуді тіркеуші орган ұсынылған құжаттардың түпнұсқалығына немесе оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығына құмәнданған кезде тоқтата тұрады. Осындай құмәнді жою үшін тіркеуші орган қосымша мәліметтер алу және құжаттардың түпнұсқалығын растау немесе оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығы жөнінде қажетті шаралар қабылдауға міндетті. Өтініш беруші (өтініш

берушінің уәкілетті өкілдері) құжаттардың түпнұсқалығы мен оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығына қосымша айғақтар беруге құқылы.

2. Қажет болған жағдайларда құжаттардың түпнұсқалығын және оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығын анықтау үшін тіркеуші орган құжаттарды сараптама жүргізуге жіберуі мүмкін.

29-бап. Мемлекеттік тіркеуді uaқытша тоқтату

1. Өтініш иесі тіркеуші органға өзіне тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) тіркеуді uaқытша тоқтату туралы өтінішпен мынадай жағдайларда:

1) өзінің контрагентіне жылжымайтын мүлік объектісіне оның тиісті құқықтары тіркелген кезге дейін оған басқа адамдардың құқықтары немесе тараптардың кез келгенінің ерік білдіруі бойынша туындейтын жаңа ауыртпалықтар тіркелмейтін кепілдікті беру мақсатында;

2) құқық иесі құқық белгілейтін құжатты жоғалтқан кезде немесе осындай мүлікке құқықтарды Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген негіздер бойынша мәжбүрлі тоқтату жағдайларын қоспағанда, жылжымайтын мүлікке құқықтарын оның еркінсіз жоғалтудың негіzsіz тәуекелдері туындейтын өзге де жағдайларда жүгіне алады.

2. Осы баптың 1-тармағының 1) тармақшасында көзделген негіздер бойынша құқықтарды (ауыртпалықтарды) тіркеу өтініш берілген кезден бастап 15 жұмыс күнінен аспайтын мерзімге uaқытша тоқтатылады.

Көрсетілген мерзім ішінде мұддесі үшін тіркеу uaқытша тоқтатылатын тұлғаның тіркеуге өтінішінің, осы баптың 4-тармағында көзделген жағдайлардан басқа, аталған мерзімде берілген басқа өтініштердің алдында басымдығы болады.

3. Осы баптың 1-тармағының 1) тармақшасында көзделген жағдайларда тіркеуді uaқытша тоқтату мерзімдері ішінде тіркеу uaқытша тоқтатылғанға дейін тіркеуге берілген, сондай-ақ сот шешімдері, мемлекеттік органдардың актілері негізінде белгіленген өтініштердің негізінде немесе құқық иесінің еркіне тәуелсіз өзге де жағдайларда жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) тіркеу, сондай-ақ осы Занда көзделген хабарламаларды және занды талаптарды тіркеу жалпы тәртіппен жүзеге асырылады.

4. Осы баптың 1-тармағының 2) тармақшасында көзделген жағдайларда, құқық иесінің ерік білдіруі бойынша туындейтын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) тіркеу құқық иесінің тіркеуді uaқытша тоқтату туралы өтінішін кері қайтарып алған кезге дейін uaқытша тоқтатылады. Қалған жағдайларда тіркеу жалпы тәртіппен жүзеге асырылады.

30-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеру

1. Құжаттарды тексеру тіркеуге ұсынылған құжаттардың, сондай-ақ құқықтық қатынастардың субъектілері мен объектілерінің, жылжымайтын мүлікке құқық немесе құқық ауыртпалығы түрінің, олардың туындау, өзгеру, тоқтатылу негіздерінің заңнама талаптарына сәйкестігін анықтау мақсатында жүзеге асырылады.

2. Тексеру нәтижелері бойынша тіркеуші орган мемлекеттік тіркеу, мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру не мемлекеттік тіркеуден бас тарту туралы шешім қабылдайды және тіркеуші органның тексеру жүргізген жауапты қызметкерінің тегін, атын (әкесінің атын), сондай-ақ оны өткізген күнін көрсете отырып, өтінішке тиісті белгі қояды.

31-бап. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарту

1. Мемлекеттік тіркеуден бас тарту мынадай жағдайларда:

1) құқықтық қатынастардың субъектілері мен объектілері, жылжымайтын мүлікке және өзге де тіркеу объектілеріне құқық немесе құқық ауыртпалығы түрі не олардың туындау, өзгеру немесе тоқтатылу негіздері заңнама талаптарына сәйкес келмеген кезде;

1-1) сот шешімі бойынша тәркіленген және (немесе) өндіріп алынған жылжымайтын мүлікті қоспағанда, егер өтініш беруші жаппай қырып-жою қаруын таратуды қаржыландырумен байланысты ұйымдар мен тұлғалардың тізбесіне және (немесе) терроризмді және экстремизмді қаржыландырумен байланысты ұйымдар мен тұлғалардың тізбесіне Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес енгізілсе;

1-2) құрылыс объектілерінің Қазақстан Республикасының сәulet, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасының талаптарына сәйкес келмеуі туралы жергілікті атқаруышы органдардың сәulet және қала құрылысы, мемлекеттік сәulet-құрылыс бақылау органдарынан түсетін тиісті ақпарат негізінде;

2) егер мемлекеттік тіркеу тоқтатыла тұрган кезде қажетті құжаттар ұсынылмаған болса, өтініш иесі осы Заңның 21-бабына сәйкес мемлекеттік тіркеу үшін қажетті құжаттар топтамасын толық ұсынбаған кезде;

3) нысаны мен мазмұны бойынша заңнама талаптарына сәйкес келмейтін құжаттар тіркеуге ұсынылған кезде;

4) осы баптың 1-1-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, құқықты немесе өзге де мемлекеттік тіркеу объектісін мемлекеттік тіркеуді болғызбайтын ауыртпалықтар болған кезде;

5) заңды күшіне енген сот актісінің негізінде;

6) егер тіркеуді тоқтата тұру мерзімі ішінде тоқтата тұруға негіз болған мән-жайлар жойылмаған болса;

7) егер бұрын туындаған құқықтың ауысуы, өзгеруі, тоқтатылуы немесе оған қатысты ауыртпалықтың анықталуы тіркеу объектісі болып табылса, мұндай құқық ол туындаған кезде қолданыста болған заңнамаға сәйкес келмеген кезде;

8) мемлекеттік мүлік жөніндегі уәкілетті органның меншік құқығын және тиісті саланың уәкілетті органының жалдау құқығын тіркеуді қоспағанда, мемлекеттік ислам

арнайы қаржы компаниясына тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды және құқықтар ауыртпалығын тіркеуге өтініш білдірген кезде жүзеге асырылады.

1-1. Осы баптың 1-тармағының 4) тармақшасымен белгіленген талаптар:

1) болған ауыртпалық өз мүддесінде тіркелген тұлғаның өзге ауыртпалықтары болмаған жағдайда, жылжымайтын мүлікке құқықтарының туындағанын;

2) жылжымайтын мүлікке құқықтардың мұраға қалдыру тәртібімен ауысқанын;

3) борышкердің мүлкін басқару құқығы оңалтуды не банкроттықты басқарушыға ауысқанын;

4) пайдалану құқығы түріндегі ауыртпалық тіркелген жылжымайтын мүлікке құқықтардың ауысқанын;

4-1) жер учаскесін мақсаты бойынша пайдалану жөнінде және Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзушылықтарды жою жөнінде шаралар қабылдау қажеттігі туралы нұсқама түрінде ауыртпалық тіркелген жер учаскесіне құқықтың ауысқанын;

5) ортақ мүліктегі үлеске құқықты;

6) құқықтық кадастрының тіркеу параграфында қамтылатын құқық иеленуші туралы мәліметтердің өзгергенін;

7) бөлінуіне (бірігуіне) немесе нысаналы мақсатының өзгеруіне әкеп соқпайтын, жылжымайтын мүлік объектісінің сәйкестендіру сипаттамаларының өзгергенін;

8) кепіл міндеттемелері сомаларының өсуіне әкеп соқпайтын, шарттар талаптарының өзгергенін;

9) кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемелердің орындалмауы туралы хабарламаларды;

10) құқықтарды (талаптарды) басқаға беру туралы талапты қамтитын шартта (оның ішінде активтер мен міндеттемелерді бір мезгілде беру туралы шартта) ықтимал ауыртпалықтардың болуы туралы тиісті нұсқау болған кезде үшінші тұлғалардың немесе мемлекеттік органдардың тарапынан осы Заңның 5-бабының 4), 5) және 6) тармақшаларында көрсетілген ауыртпалықтар тіркелген жылжымайтын мүлік кепілі шарттары бойынша құқықтарды (талаптарды) басқаға беруді тіркеу кезінде қолданылмайды.

Ауыртпалықтар болған кезде құқықтардың ауысуын тіркеген жағдайда тіркеуші орган тіркеуге өтініш берген күннен бастап жеті жұмыс күні ішінде кепіл ұстаушыны немесе шешімі бойынша шектеу қойылған тиісті уәкілетті органды жүргізілген тіркеу туралы хабардар етуге тиіс.

2. Осы баптың 1-тармағында көзделген негіздер бойынша тіркеуден бас тарту кезінде тіркеуші органның құжаттарды қабылдау туралы құжаттамасында себептері көрсетіле отырып, бас тарту туралы тиісті белгі қойылады.

3. Мемлекеттік тіркеуден бас тартылған кезде тіркеуші орган өтініш берушіге бас тартудың себептерін, құжаттың құні мен тіркеу нөмірін көрсете отырып, мемлекеттік тіркеудің аяқталу мерзімінен кешіктірмей хабарлама жіберуге тиіс.

Электрондық тіркелген жағдайда тіркеуші органның электрондық цифрлық қолтаңбасы арқылы қуәландырылған аталған хабарлама бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ бар болған кезде – мәмілеге қатысушылардың электрондық мекенжайларына жіберіледі.

Жай жазбаша нысанда жасалатын, қолма-қол ақшасыз нысанда жылжымайтын мүлікпен мәміле бойынша есеп айырысу жүзеге асырылған кезде тіркеуші орган мәмілені қамтамасыз ету мақсатында банктік шот ашылған екінші деңгейдегі банкке немесе Ұлттық пошта операторына аталған хабарламаны жібереді.

Тіркеуден бас тарту туралы жазбаша хабарламаның және өтініш беруші тіркеуші органға ұсынған басқа да құжаттардың көшірмелері, сондай-ақ тіркеуден бас тарту туралы электрондық хабарламаның қағаздағы көшірмесі тіркеу ісінде сақталуға жатады

4. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тартуға Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шағым жасалуы мүмкін.

5. Тіркеуден бас тартуға негіз болған мән-жайлар жойылған кезде тіркеуге өтінішті қайтадан беруге болады.

Ескерту. 31-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 07.03.2014 № 177-V (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 27.04.2015 № 311-V (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.08.2015 № 343-V (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 419-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 422-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 25.06.2020 № 347-VI (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 352-VI (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 13.05.2020 № 325-VI (алғашқы ресми жарияланған құнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 351-VI (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

32-бап. Мемлекеттік тіркеу кезінде жіберілген қателерді түзету

1. Тіркеу кезінде жіберілген қателер тіркеуші органның бастамасы немесе мұдделі тұлғаның өтініші бойынша осы бапта белгіленген ережелер ескеріле отырып, уәкілетті орган белгілеген тәртіппен түзетілуі мүмкін.

2. Тіркеу кезінде жіберілген, тіркелген құқықтың (құқық ауыртпалығының) тиесілілігін, сипатын немесе мазмұнын өзгертпейтін қателерді тіркеуші орган барлық мүдделі тараптарды жазбаша хабарландыра отырып, өз бастамасы бойынша түзетуі мүмкін. Хабарландырғаны туралы белгі тіркеу парагына қойылады. Хабарламалардың көшірмелері тіркеу ісінде сақталуға тиіс. Тіркеу кезінде жіберілген қателер салдарынан мүддесі бұзылған кез келген түлға тіркеуші орган тіркеу құжаттарына тиісті түзетулер енгізуден бас тартқан кезде сот шешімінің негізінде түзетулерді енгізу туралы өтінішпен сотқа жүргіне алады.

3. Егер қателерді түзету тіркелетін құқықтың (құқық ауыртпалығының және өзге де мемлекеттік тіркеу объектілерінің) тиесілілігіне, сипатына немесе мазмұнына әсер ететін болса, мүдделі тұлғалар осындай түзетулерді енгізу қажеттігі туралы хабардар етілуге тиіс. Көрсетілген жағдайларда түзетулерді енгізуге барлық мүдделі тұлғалардың нотариат куәландырған немесе тіркеу органына өздері берген жазбаша келісімі болған жағдайда ғана жол беріледі. Мүдделі тұлғалар түзетулерді енгізуге келісім беруден бас тартқан немесе хабарлама алған кезден бастап бір ай ішінде жауап бермен жағдайларда тіркеуші орган түзетулерді енгізу туралы шешім шығару үшін сотқа жүргінуге тиіс.

4. Егер тіркеу мемлекеттік орган берген құжаттың негізінде жүргізілсе және түзетулер осы құжатта көрсетілген мәліметтерге қатысты болса, осы орган мұндай құжатқа тиісті өзгерістер енгізген кезде ғана қателерді түзетуге жол беріледі. Көрсетілген жағдайда өзгерістер енгізуді тіркеуші орган осы баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген ережелерді сақтай отырып жүзеге асырады.

5. Тіркеу құжаттарында жіберілген қателерді түзету мақсатында жазбаларды енгізу тәртібін үәкілетті орган белгілейді.

33-бап. Құқықтық кадастрың тіркеу парагындағы жазбаның күшін жою

1. Құқықтық кадастрың тіркеу парагындағы жазбаның күшін жоюды тіркеуші орган соттың занды күшіне енген актілерінің негізінде жүзеге асырады.

1-1. Ауыртпалықтардың болуы мәмілені немесе өзге де құқық белгілейтін құжатты жарамсыз деп тану туралы сот актісінің орындалуына кедергі болмауға тиіс.

Ауыртпалықтар болған кезде жылжымайтын мүлікке құқықтың туындағанын тіркеу туралы жазбаның күші жойылған жағдайда, тіркеуші орган сот актісі келіп түскен күннен бастап жеті жұмыс күні ішінде кепіл ұстаушыны немесе шешімі бойынша шектеу қойылған тиісті үәкілетті органды құқықтық кадастрың тіркеу парагындағы жазбаның күші жойылғаны туралы хабардар етуге тиіс.

2. Құқықтық кадастрың тіркеу парагындағы жазбалардың күшін жоюдың тәртібін үәкілетті орган белгілейді.

Ескерту. 33-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

34-бап. Мемлекеттік тіркеу жүргізілгенін куәландыру

1. Электрондық тіркеуді қоспағанда, тіркеуші орган жүргізілген тіркеуді тіркеуге ұсынылған құқық белгілейтін құжатта жасау арқылы куәландыруға міндettі.

1-1. Электрондық тіркеу уәкілетті орган айқындаған тәртіппен, тіркеуші органның электрондық цифрлық қолтаңбасы арқылы куәландырылған тіркеу жүргізілгені туралы хабарламаны құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесінен жөнелту жолымен расталады.

2. Тіркеуші орган өтініш берушіге құқықтарды тіркеу тұрғын үй-құрылым, саяжай, гараж және өзге де тұтыну кооперативтерінде толық көлемде пай жарнасын енгізу туралы құжаттар негізінде жүзеге асырылған жағдайларда жылжымайтын мүлікке меншік құқығы (өзге де заттай құқық) туралы куәлік беруге міндettі.

Ескерту. 34-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі); 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 419-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

35-бап. Тіркеуші органның тіркеу ісіндегі құқық белгілейтін немесе өзге де құжаттарды жоғалту (бұлдіру) және тіркеу жазбаларын жою (булдіру) кезіндегі өкілеттіктері

1. Егер тіркеу ісінде сакталатын құқық белгілейтін немесе басқа да құжаттар бүлінген немесе жойылған болса, тіркеуші орган көрсетілген құжаттарды барлық жол берілетін тәсілдермен, оның ішінде қажетті құжаттарды құқық иелерінен, оларды шығарған мемлекеттік органдардан талап ету арқылы қалпына келтіре алады. Жоғалған құжаттарды құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесінен алуға жол беріледі.

2. Қағаз жеткізгіштерде толтырылған тіркеу параптарты жоғалған (бүлінген) кезде жоғалған параптарты мәліметтер құқықтық кадастрың ақпараттық жүйесінен және (немесе) тіркеу ісінде сакталатын материалдардан қалпына келтірілуі мүмкін.

36-бап. Құқық белгілейтін құжатты қалпына келтіру

1. Құқықтық кадастрада тіркеу соның негізінде жүргізілген жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттың түпнұсқасы (куәландырылған көшірмесі) жоғалған немесе бүлінген жағдайларда құқық белгілейтін құжатты қалпына келтіру көрсетілген құжаттың тіркеу ісінде сакталатын көшірмесінен телнұсқа беру арқылы жүргізіледі.

Егер тіркеу ісінде электрондық құжаттың тек қағаздағы көшірмесі болса, құқық белгілеуші құжаттың телнұсқасын нотариус береді.

2. Осы баптың 1-тармағында көрсетілген жағдайларда жоғалған немесе бүлінген құқық белгілейтін құжаттың телнұсқасын беру және түпнұсқасының (куәландырылған көшірмесінің) күшін жою үәкілетті орган белгілеген тәртіппен жүзеге асырылады.

Ескерту. 36-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (2013.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

5-тарау. ЖЕКЕЛЕГЕН ҚҰҚЫҚ ТҮРЛЕРІН МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРИ

37-бап. Мемлекеттік тіркеусіз танылатын бұрын туындаған құқықтарға қатысты ауыртпалықтарды өзгертуді, тоқтатуды немесе белгілеуді мемлекеттік тіркеу

1. Құқықтық кадастранда мемлекеттік тіркеусіз туындаған деп танылатын жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) өзгертуді, тоқтатуды немесе бұрын туындаған құқықтарға қатысты ауыртпалықты белгілеуді мемлекеттік тіркеуден осындай құқықты (құқық ауыртпалығын) тіркеудің болмауына байланысты бас тартуға болмайды.

2. Иеліктен айыру немесе өзге де заңдық фактілердің пайда болуы нәтижесінде бұрын туындаған құқық ауысқан кезде бұрын туындаған құқықтың туындауы және оның тоқтатылуы туралы жазба сатып алушыда құқық туындауын тіркеумен бір мезгілде жүзеге асырылады.

3. Осы баптың 1 және 2-тармақтарында көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (оның уәкілетті өкілі), осы баптың 5-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, тіркеуші органға жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықты (құқық ауыртпалығын) растайтын құжаттарды ұсынуға тиіс. Көрсетілген құжаттар құқық (құқық ауыртпалығы) туындаған кезде қолданыста болған Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келуге тиіс.

4. Бұрын туындаған құқықтың құқық иесі (уәкілетті өкіл) тіркеуші органға мемлекеттік тіркеусіз танылатын осындай құқыққа бұрын туындаған ауыртпалықтар туралы жазбаша түрде мәліметтер ұсынуға тиіс. Осындай ауыртпалықтарды растайтын құжаттар болған кезде олар туралы жазба тіркеу параграфында бұрын туындаған құқықтар туралы жазба тәріздес тәртіппен жүзеге асырылады.

5. Соттардың, құқық қорғау, өзге де мемлекеттік органдардың шешімдері бойынша жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарға қатысты белгіленетін ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу мақсатында және құқық иесінің ерік білдіруінсіз ауыртпалық салынған өзге де жағдайларда тіркеуші орган құқықтық кадастранда жылжымайтын мүлік объектісі, оның құқық иесі туралы қандай да бір ақпарат болмаған, ал өтініш берушінің бұрын туындаған құқықты растайтын құжаттарды ұсыну мүмкіндігі болмаған жағдайларда субъектілік белгі бойынша ақпараттық базаны жүргізеді.

38-бап. Тіркелмеген жер участкесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Құқығы тіркелмеген жер участкесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге, егер мұндай участкеге құқық жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгеннен кейін туындаса және мемлекеттік тіркеусіз туындаған деп танылмаса, жер участкесіне құқықтарын тіркеусіз жол

берілмейді. Жер учаскесіне және жылжымайтын мүліктің көрсетілген объектілеріне құқықтарды мемлекеттік тіркеу бір мезгілде жүзеге асырылуы мүмкін.

2. Құқықтық cadastrда құқығы тіркелмеген және бұрын туындаған құқық ретінде мемлекеттік тіркеусіз жарамды жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге бұрын туындаған құқықтарды жүйелі тіркеу үшін осы Заңның 6-тaraуында белгіленген ережелер бойынша жер учаскесіне құқықты есептік тіркеу бір мезгілде жүргізілген жағдайларда жол беріледі.

3. "Байқоныр" кешенінің мемлекеттік заңды тұлғага бекітіліп берілген ғимараттарына (құрылыштарына, құрылышжайларына) құқықтарды мемлекеттік тіркеу, сондай-ақ меншік құқығымен басқа тұлғага тиесілі жер учаскелерінде жер учаскесі меншік иесінің келісімімен, инвесторлар есебінен салынған өндірістік ғимараттарға (құрылыштарға, құрылышжайларға) құқықтарды мемлекеттік тіркеу Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген жағдайларда, жер учаскесіне байланыстырылмай жүзеге асырылады.

Ескерту. 38-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.01.2021 № 399-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

39-бап. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу

ЗКАИ-ның ескертпесі!

1-тармақта өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу үшін тіркеуші органға көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің кемінде екеуінен жазбаша өтініш немесе жергілікті атқарушы органның өтініші немесе көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісінің (құрылыш салушысының) өтініші ұсынылады.

Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу кезінде тіркеуші орган "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес құқықтық cadastrа мәліметтер енгізеді.

2. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу уәкілетті орган айқындастын тәртіппен Интернет желісі арқылы берілген электрондық өтініш негізінде жүргізілуі мүмкін.

3. Егер кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу кезінде құқықтық cadastrда жер учаскесіне құқықты тіркеу туралы мәліметтер болмаса, тіркеуші орган мемлекеттік жер cadastrының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінен жер учаскесі туралы мәліметтерді енгізеді.

Мемлекеттік жер cadastrының ақпараттық жүйесінде жер учаскесі туралы мәліметтер болмаған кезде тіркеуші орган жергілікті атқарушы органға Қазақстан

Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесіне құқықтарды ресімдеу туралы хабарлама жібереді.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

4-тармаққа өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

4. Көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері жалпы алаңының және тұрғын емес үй-жайлары алаңдарының өзгеруі нәтижесінде кондоминиум объектісі ортақ мүлкі құрамының және (немесе) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің үлестері мөлшерінің өзгеруі мемлекеттік тіркеуге жатады.

5. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу тәртібін уәкілетті орган айқындауды

Ескерту. 39-бап жаңа редакцияда – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – ҚР 15.03.2023 № 207-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

40-бап. Пәтерлерге және кондоминиум объектісінің құрамына кіретін басқа да үй-жайларға құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Жеке (бөлек) меншіктегі (өзге де заттай құқықтағы) кондоминиум объектісінің құрамындағы әрбір кейінгі объект жылжымайтын мүліктің жекелеген объектісі ретінде қаралады, оған мемлекеттік тіркеу мақсатында уәкілетті орган белгілеген тәртіппен дербес кадастрық нөмір беріледі.

2. Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін кейінгі объектілерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары талап етілмейді.

Кейінгі объектіге құқықтарды тіркеу үшін Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесіне құқықтардағы үлес сатып алуға жататын жағдайларда немесе оны иеліктен айырған жағдайда кондоминиум қатысуышы жер учаскесіне құқығындағы үлесін сатып алғанын растайтын құжатты ұсынуға тиіс.

41-бап. Сервитуттарды мемлекеттік тіркеу

1. Мемлекеттік тіркеуге осы Заңның 8-бабына сәйкес басым мүдделерге жатқызылған сервитуттардан басқа сервитуттар жатады.

2. Сервитутты тіркеу туралы жазба жер учаскесіне немесе сервитутпен ауыртпалық салынған өзге де жылжымайтын мүлік объектісіне жатқызылған тіркеу паралында жүзеге асырылады.

Сервитуттар үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына белгіленген жағдайларда, тіркеу жазбасы пайдасына сервитут

туындаған жылжымайтын мұлік объектісіне жататын тіркеу парағында да жүзеге асырылады.

3. Біртекес сервитуттарды белгілеу туралы бір немесе бірнеше құқық белгілейтін құжаттар негізінде кезегімен орналасқан бірнеше жылжымайтын мұлік объектілеріне қатысты туындаған сервитуттарды (адамдардың жаяу жүріп өтуі, көлік құралдарының өтуі, әуе, жерусті және жерасты желілерін қоса алғанда, тыныс-тіршілікті қамтамасыз етудің инженерлік коммуникациялар жүйелерінің төсемдері, техникалық қызмет көрсету, жөндеу және бөлшектеу үшін) тіркеу кезінде өтініш беруші тіркеуге бір өтініш беруге құқылы. Бұл ретте тіркеуші орган әрбір жылжымайтын мұлік объектісіне қатысты уәкілетті орган белгілеген тәртіппен сервитуттар белгілеу туралы жазба енгізеді.

4. Сервитутты қолдану аясы құқық белгілейтін құжатта сипаттау арқылы айқындалады не қажет болған жағдайларда, осы Заңың 21-бабының 2-тармағында көзделген құжаттарға сервитуттың қолданылу аясы көрсетілген жер участкесіне сәйкестендіру құжатының көшірмесі қоса беріледі.

Егер сервитуттың қолданылу аясы оны сипаттау немесе жер участкесіне сәйкестендіру құжатының көшірмесінде көрсету арқылы анықталмаса, сервитут бүкіл жылжымайтын мұлік объектісіне қолданылады.

Ескерту. 41-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

42-бап. Мемлекеттік меншік құқығын мемлекеттік тіркеу

1. Мемлекеттік меншік құқығын тіркеу мемлекеттік заңды тұлғалардың шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығын немесе мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың жер пайдалану құқығын тіркеумен бір мезгілде жүргізіледі.

2. Мемлекеттік заңды тұлғалар арасында бекітіліп берілмеген мұлікке мемлекеттік меншік құқығы мемлекеттік тіркеуді қажет етпейді.

Мемлекеттік заңды тұлғалар арасында бөлінбеген бастапқы және кейінгі жылжымайтын мұлік объектілерін жалға, өтеусіз пайдалануға, сенімгерлік басқаруға беру туралы мәмілелер жасау кезінде және мәміле жасау осындай мұліктің жеке меншікке өтуіне әкеп соқпайтын басқа да жағдайларда құқықтық кадастрың тіркеу парағында ауыртпалықты тіркеу туралы жазба енгізілгенге дейін бұрын туындаған мемлекеттік меншік құқығы туралы жазба енгізіледі. Бұрын туындаған мемлекеттік меншік құқығына құқық белгілейтін құжаттар болған кезде осындай құқықтың туындауы туралы мәліметтер көрсетілген құжаттардың негізінде енгізіледі. Мұндай құжаттар болмаған кезде бұрын туындаған мемлекеттік меншік құқығы туралы жазбаны тіркеуші орган мемлекеттік меншікте осындай мұліктің барын растайтын уәкілетті мемлекеттік органның құжаты негізінде енгізеді.

3. Тіркеуші орган Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес мемлекеттік құпияларға жататын мәліметтердің сақталуына жауапты болады.

43-бап. Мемлекеттік емес мекемелердің құқықтарын тіркеу ерекшеліктері

1. Мемлекеттік емес мекемелердің өздеріне тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарын тіркеу кезінде бір мезгілде құрылтайшылардың осы мүлікке тиісті құқықтары тіркелген болып есептеледі.

2. Егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше белгіленбесе, мемлекеттік емес мекемеге оралымды басқару құқығында тіркелген жылжымайтын мүлік құрылтайшылардың салымдарының мөлшеріне қарай ортақ үлестік меншігі болып танылады.

3. Мемлекеттік емес мекеменің жылжымайтын мүлікке құқықтарын тіркеу кезінде бірнеше құрылтайшылар болған кезде, тіркеу үшін қажетті басқа құжаттармен бірге әрбір құрылтайшының ортақ меншіктегі немесе өзге де ортақ құқықтағы үлесінің мөлшерін растайтын мәліметтер ұсынылуға тиіс. Осындай құжаттардың негізінде тіркеу парадына құрылтайшылардың құрамы, олардың үлестерінің мөлшерлері туралы мәліметтер және өзге де қажетті деректер енгізіледі.

4. Мұраға қалдыру, шығу, үлесті иеліктен айыру нәтижесінде құрылтайшылар құрамының өзгеруі кезінде, сондай-ақ мемлекеттік емес мекеменің мүлкіндегі үлесті кепілге салу кезінде сатып алушылардың және кепіл ұстаушылардың тиісті құқықтары немесе үлестердің өзгеруі мемлекеттік тіркеуге жатады.

Ескерту. 43-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

44-бап. Құқықтық кадастрда сот актілерінің негізінде мемлекеттік тіркеу

1. Сот актісімен белгіленген жылжымайтын мүлікке құқық (құқық ауыртпалығы) осы бапта белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып, жалпы негіздерде тіркелуге жатады.

Тіркеуші орган, сот актісі негізінде туындаған ауыртпалықтардың болуын қоспағанда, сот шешімімен белгіленген құқықтарды тіркеуден бас тартуға құқылы емес

2. Занды күшіне енбеген сот актілерінің негізінде зандық талаптарды мемлекеттік тіркеу жүзеге асырылады.

3. Жылжымайтын мүлікке қатысты сот актілеріне шағымдану немесе наразылық білдіру фактілері де құқықтық кадастрда тіркелуге тиіс.

4. Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген негіздер бойынша және тәртіппен сот актісінің күші жойылған кезде құқықтық кадастрдағы тіркеу туралы жазбаның уәкілетті орган белгілеген ережелер бойынша күші жойылуға тиіс. Көрсетілген жағдайларда жылжымайтын мүлікке құқық (құқық ауыртпалығы) туындағы деп есептелмейді.

Ескерту. 44-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (алғашкы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.
44-1-бап. Сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатып алынған мулікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

Сот орындаушысы мен сатып алушы қол қойған сатып алу-сату шарты немесе сот орындаушысының қаулысы және мулікті қабылдап алу-тапсыру актісі сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатып алынған мулікке меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылады.

Ескерту. Заң 44-1-баппен толықтырылды - ҚР 2010.04.02 № 262-IV (2010.10.21 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

45-бап. Мұраға қалдыру және азаматты хабар-ошарсыз кеткен, іс-әрекетке қабілеті шектеулі немесе іс-әрекетке қабілетсіз деп тану кезінде мемлекеттік тіркеу

1. Мұра қалдырушиның мүлкіне мұрагерлердің құқықтарын тіркеу кезінде өтініш беруші мұрагерлікке құқығы туралы куәлікті не Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген өзге де құжаттарды, сондай-ақ осы Заңның 21-бабында көзделген құжаттарды ұсынады.

2. Мұра қалдырушиның жылжымайтын мулікке құқықтары құқықтық cadastrда тіркелмеген және құқықтар тіркеусіз туындаған болып есептелмейтін жағдайларда, тіркеу құқығы мұрагерлерге өтеді. Аталған жағдайда осы Заңның 21-бабында көзделген құқық белгілейтін және мұра қалдырушиның атына берілген басқа да құжаттар және мұрагерлердің мұра қалдырушиның мүлкін мұраға алу туралы құқықтарын растайтын құжаттар ұсынады. Мұра қалдыруши құқығының туындаған күні аталған жағдайларда құқық белгілейтін құжаттардың негізінде, ал қажетті жағдайда заңдық факт (заңдық құрам) пайда болған мұрагерлік ашылу алдындағы күнмен айқындалады.

3. Хабар-ошарсыз кеткен, іс-әрекетке қабілеті шектеулі немесе іс-әрекетке қабілетсіз деп танылған адамның жылжымайтын мүлкіне қорғанышылықты тіркеу қорғанышылық және қамқоршылық органның қорғанышыны (қамқоршыны) тағайындау туралы тиісті шешімі болған кезде хабар-ошарсыз кеткен адам мүлкінің қорғанышының (қорғанышының уәкілетті өкілінің) өтініші бойынша жүзеге асырылады

46-бап. Занды тұлғаны қайта үйымдастыру кезінде құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Занды тұлғаны қайта үйымдастыру кезінде құқықтық мирасқорға құқықтарды тіркеуді жүзеге асыру үшін тиісінше табыстау актісі немесе бөлу балансы ұсынады.

Кредитордың әмбебап құқықтық мирасқорлық нәтижесінде басқа тұлғаға өткен міндеттеме бойынша құқықтары кепіл берушінің, оның ішінде борышкер болып табылатын кепіл берушінің келісімінсіз тіркелуге жатады.

2. Қайта үйымдастырылатын занды тұлғаның жылжымайтын мулікке құқықтары тіркелмеген және тіркеусіз туындаған болып есептелмейтін жағдайларда тіркеу

құқығы құқықтық мирасқорға өтеді. Құқықтық мирасқорға құқықтарды тіркеу үшін көрсетілген жағдайларда қайта ұйымдастырылған заңды тұлғада құқықтың туындауына негіз болып табылатын жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттар талап етіледі.

3. Заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру кезінде құқықтық мирасқорда жылжымайтын мүлікке құқықтың туындау күні болып қайта ұйымдастыру фактісін қуәландыру мақсатында заңды тұлғаларды тіркеген күн танылады.

Ескерту. 46-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 27.04.2015 № 311-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

47-бап. Банкроттық ресімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу

1. Құқықтық кадастрда осы Заңның 21-бабында көзделген тәртіппен борышкердің мүлкін басқару құқығының оңалтуды не банкроттықты басқарушыға өтуі мемлекеттік тіркелуге жатады.

2. Борышкердің жылжымайтын мүлікке құқықтары тіркелмеген жағдайларда борышкердің мүлкі мен істерін басқару құқығы өткен тұлғаларға жылжымайтын мүлікке құқықтарды ресімдеу және борышкер банкроттық ресімдер енгізілгенге дейін жасаған (қол қойған) мәмілелердің және өзге де құқық белгілейтін құжаттардың негізінде тіркеуге өтініш беру құқығы да өтеді.

Аталған тұлғалардың банкроттық ресімдер енгізілгенге дейін борышкер қол қойған мәмілелердің негізінде тіркеуге өтініш беруден бас тартуын мүдделі тұлғалар сот тәртібімен даулай алады.

Ескерту. 47-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 07.03.2014 № 177-V Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

48-бап. Жылжымайтын мүлік кепілін мемлекеттік тіркеу

1. Кепілді мемлекеттік тіркеу осы бапта көзделген ерекшеліктер ескеріле отырып, осы Заңда және Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заңда белгіленген жалпы ережелер бойынша жүзеге асырылады.

2. Жылжымайтын мүлік кепілі, сондай-ақ ипотека куәлігімен жасалатын мынадай операциялар:

1) ипотека куәлігін беру;

2) ипотека куәлігінің кепілі және оны табыстау құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеу объектісі болып табылады.

3. Тіркеуші орган негізгі міндеттеменің орындалуына, кепіл затының жоғалуына (жойылуына, бүлінуіне) байланысты кепілді тоқтатуды тіркеу кезінде бір мезгілде ипотека куәлігінің күшін тоқтату туралы жазба енгізеді.

Ипотека куәлігінен туындаитын талаптар негізгі міндеттеме бойынша борышкерге негізгі міндеттемені орындау мерзімі туындағаннан кейін бір ай өткенге дейін қойылмаған жағдайларда тіркеуші орган ипотека куәлігінің күшін тоқтату туралы жазба енгізеді. Осы негіз бойынша ипотека куәлігінің күші тоқтатылғаннан кейін тіркеуші орган ипотека куәлігімен жасалатын кейінгі операцияларды тіркеуден бас тартуға міндетті.

4. Кепіл заты болып табылатын жылжымайтын мұлікке құқықтардың (құқық ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін, тоқтатылуын тіркеу Қазақстан Республикасының көрсетілген қатынастарды реттейтін заңнамалық актілеріне сәйкес жүзеге асырылады.

5. Кепілдің мынадай өзгерістері:

- 1) затты ауыстыру;
- 2) қатысуышылар құрамының және негізгі міндеттеменің қолданылу (орындалу) мерзімінің өзгеруі;

Осы тармақшаның күші "Қазақстан Республикасындағы банктар және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 34-бабы 3-2-тармағының бірінші бөлігінде, "Микроқаржылық қызмет туралы" Қазақстан Республикасының Заңы 7-бабының 2-тармағы 11-2) тармақшасының бірінші бөлігінде, "Коллекторлық қызмет туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-1-бабы 2-тармағының екінші бөлігінде көзделген жағдайларға қолданылмайды;

3) "Қазақстан Республикасындағы банктар және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 34-бабы 3-тармағы екінші бөлігінің алтыншы абзацында көзделген жағдайда, шетел валютасымен берілген ипотекалық қарыз бойынша ақшалай міндеттеменің азаюын қоспағанда, негізгі міндеттеме мөлшерінің өзгеруі құқықтық кадастрада мемлекеттік тіркелуге тиіс.

Кепілдің басқа өзгерістерін қатысуышылардың қалауы бойынша құқықтық кадастрада тіркеуге болады.

6. Кепілді мемлекеттік тіркеу туралы жазба:

- 1) негізгі міндеттеменің орындалуына байланысты кепіл ұстаушының өтініші негізінде кепілді тоқтату кезінде;
- 2) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген тәртіппен кепіл затты өндіріп алу кезінде;
- 3) кепіл шартын бұзуға байланысты кепіл тоқтатылған кезде;
- 4) Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 322-бабында көзделген өзге де негіздер бойынша кепілді тоқтату кезінде өтеледі.

Ескерту. 48-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2020 № 359-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң

қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

49-бап. Жылжымайтын мұлік объектілерін біріктіруді және бөлуді тіркеу

1. Жер участекерін және өзге де жылжымайтын мұлік объектілерін біріктіру және бөлу құқықтық cadastrда тіркелуге тиіс.

2. Егер:

1) біріктірілетін объектілер сабактас болмаса және (немесе) оларға құқықтар біртекtes болмаса;

2) егер жер участекерін біріктіру немесе бөлу жаңадан құрылған объектілерге сәйкестендіру құжаттарын жасау арқылы жүргізілмесе;

3) егер бастапқы және кейінгі объектілерді біріктіру немесе бөлу кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасының талаптары сақталмаған болса;

4) егер бастапқы және кейінгі объектілерді біріктіру немесе бөлу кезінде біріктіру немесе бөлу нысанасы болып табылатын жылжымайтын мұлік объектісіне шектеулі мұліктік және (немесе) өзге де құқықтардың інгерлері болып табылатын тұлғалардың, оның ішінде кепіл ұстаушылардың, жалға алушылардың, сервитуттық құқықтар ингерлерінің немесе басқа да пайдаланушылардың мұddeлерін қамтамасыз ететін Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптары сақталмаған болса, жылжымайтын мұлік объектілерін біріктіруді немесе бөлуді тіркеуге жол берілмейді.

3. Кепілмен, жалға берумен, сервитутпен ауыртпалық салынған немесе өзге де ауыртпалықтары бар жылжымайтын мұлік объектісін біріктіруді немесе бөлуді тіркеу кезінде жаңадан құрылған жылжымайтын мұлік объектілеріне толтырылатын тіркеу парактарына көрсетілген объектілерге қатысты қолданылуы сақталатын ауыртпалықтар туралы жазбалар көшіріліп жазылады. Басқа жазбаларды көшіру, егер олар жарамды болса және өз мағынасын сақтаса жүзеге асырылады.

4. Жылжымайтын мұлік объектісі құқықтық cadastrда біріктіру немесе бөлу тіркелген кезден бастап біріктірілген немесе бөлінген болып есептеледі.

50-бап. Шаруа немесе фермер қожалығының мүшелеріне тиесілі жылжымайтын мұлікке құқықтарды тіркеу ерекшеліктері

1. Шаруа немесе фермер қожалығы мүшелерінің жылжымайтын мұлікке құқықтарын тіркеу кезінде құқық белгілейтін құжатта осындай шаруашылықтың бүкіл мүшелері көрсетілуге тиіс.

2. Шаруа немесе фермер қожалығы мүшелерінің құрамы өзгерген кезде, оның ішінде мұраға қалдыруға, шығуға, жаңа мүшелердің қосылуына байланысты шаруа немесе фермер қожалығының жаңа мүшелерінде жылжымайтын мұлікке құқықтардың туындауы және (немесе) үлестер мөлшерінің өзгеруі құқықтық cadastrда мемлекеттік тіркелуге тиіс.

51-бап. Жерасты құрылыштарына құқықтарды тіркеу ерекшеліктері

Жылжымайтын мүлік болып табылатын жерасты құрылыштарына құқықтарды тіркеу кезінде:

- 1) жерасты құрылышына құқық белгілейтін құжат;
- 2) егер жер участесіне құқықтарды тіркеу бұрын жүргізілмеген болса, жерасты құрылышын пайдалануға қажетті жер участесіне құқық белгілейтін құжат;
- 3) осы Заңың 21-бабы 2-тармағының 1) және 3) тармақшаларында көзделген құжаттар ұсынылады.

Ескерту. 51-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

52-бап. Мүліктік кешен құрамына кіретін жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Мүліктік кешен құрамына кіретін жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мүліктік кешенге немесе оның құрамына кіретін жылжымайтын мүліктің әрбір объектісіне құқық белгілейтін құжат қоса берілетін бір өтініштің негізінде жүзеге асырылуы мүмкін.

2. Мүліктік кешеннің құрамына кіретін жылжымайтын мүліктің бір немесе бірнеше объектісін иеліктен айыру кезінде мүліктік кешенге құқық белгілейтін құжатта тіркеу туралы тиісті белгі жасалады.

53-бап. Заңдық талаптарды мемлекеттік тіркеу

1. Мұдделі тұлғалардың өтініші бойынша заңдық талаптар, оның ішінде талап арыз беру, сот актілеріне шағымдану немесе наразалық білдіру фактісі, жер участесін алып қою туралы шешім, кепілақы туралы келісім (қолхат), алдын ала шарт және өзге де фактілер тіркелуі мүмкін.

2. Мемлекеттік тіркеу үшін мұдделі тұлға тіркеуші органға жеке басын қуәландыратын құжатты көрсетеді, сондай-ақ заңдық талапты растайтын құжатты ұсынады.

3. Заңдық талаптарды мемлекеттік тіркеу есептік болып табылады және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұруға немесе құқық ауыртпалықтарын белгілеуге әкеп соқпайды.

4. Жылжымайтын мүлік объектісіне заңдық талаптарды алып тастау мұдделі тұлғалардың өтініші бойынша мынадай жағдайларда:

- 1) егер заңдық талапты тіркеуге негіз болған мән-жайлар жокқа шығарылса;
- 2) мұдделі тұлғаның өтініші бойынша және заңдық талап қоюға бастама жасаған тұлғаның келісімімен жүзеге асырылады.

Егер заңдық талап мемлекеттік тіркелген кезден бастап үш жыл өткен соң алынып тасталмаса, онда заңдық талапты мемлекеттік тіркеудің күші жойылады.

Тіркеуші орган бұл жөнінде өтініш берушіні көрсетілген мерзім өткенге дейін он жұмыс күнінен кешіктірмей хабардар етеді.

Мұдделі тұлғалар зандық талапты тіркеуді ұзарту туралы өтінішпен осы тармақтың екінші бөлігінде көрсетілген мерзім өткенге дейін жүргіне алады.

Көрсетілген мерзімнің өтуі жылжымайтын мүлікке зандық талапты қайта тіркеу үшін өтініш жасауға кедергі келтірмейді.

Ескерту. 53-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

54-бап. Жылжымайтын мүліктің жойылуына (булінуіне), бұзылуына немесе оған құқықтан бас тартуға байланысты құқықтың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу

Ескерту. 54-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Занымен.

1. Мүліктің жойылуына немесе мүліктің жылжымайтын мүлік объектісі ретінде қолданылуын тоқтатуға әкеп соғатын булінуіне байланысты құқықтың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) тиісті мемлекеттік органның техникалық (қалыпты) жай-күйін тексерудің нәтижелері бойынша анықталған осы объектінің бұдан әрі пайдаланудың (оның жұмыс істеуінің) мүмкін еместігін растайтын құжатын қоса бере отырып, құқықтың тоқтатылуын тіркеу туралы өтініш беруге тиіс.

Жылжымайтын мүлік объектісінің бұзылуына байланысты құқықтардың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) жылжымайтын мүлік объектісінің тұрған жері бойынша сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі саласындағы функцияларды жүзеге асыратын жергілікті атқарушы органда есепке алудан және тіркеуден өткен ғимараттар мен құрылышжайларды бұзу актісін қоса бере отырып, құқықтың тоқтатылуын тіркеу туралы өтінішті ұсынады.

Көрсетілген мән-жайлар туындаған кезден бастап үш айдан кешіктірілмей өтініш берілген кезде жылжымайтын мүлікке құқықтар актіде көрсетілген мән-жайлар басталған кезден бастап тоқтатылған болып есептеледі. Өзге жағдайларда құқықтар тіркелген кезден бастап тоқтатылады.

2. Меншік құқығынан бас тартуға байланысты жылжымайтын мүлікке меншік құқығын тоқтатуды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүзеге асырылады:

1) тіркеуші орган құқық иеленушінің немесе аумағында жылжымайтын мүлік анықталған жергілікті атқарушы органның өтініші бойынша, егер өтініште осындағы мүлікті өзінің меншігі ретінде иеленетін жеке тұлғаларда немесе мемлекеттік емес занды тұлғаларда осындағы мүліктің жоқ екені туралы мәліметтер болса, жылжымайтын мүлікті иесі жоқ мүлік ретінде есепке қояды;

2) есепке алынған иесіз мүлікке қатысты қабылданған сот шешімінің негізінде тіркеу парагына құқық иесі құқығының тоқтатылғаны және көрсетілген объектіге құқықтары ауысатын түлғада құқықтың туындағаны туралы жазба енгізеді.

Үшінші тұлғалардың құқықтары туындағанға дейін кез келген уақытта құқық иесі өзіне тиесілі жылжымайтын мүлікті иесіз ретінде есептен шығару туралы өтінішпен тіркеуші органға жүгінуге құқылы.

Жылжымайтын мүлік иесіз ретінде есептен шығарылған жағдайда, тіркеуші орган бұл туралы жергілікті атқарушы органды хабардар етуге тиіс.

Ескеरту. 54-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2011.03.01 № 414-IV (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі), 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

55-бап. Пайлық инвестициялық қорларға және инвестициялық депозит туралы шарт бойынша ислам банкінің клиенттеріне жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Пайлық инвестициялық қордың пай ұстаушыларына немесе инвестициялық депозит туралы шарт бойынша ислам банкінің клиенттеріне тіркелген жылжымайтын мүлік олардың ортақ үлестік меншігі болып танылады.

Пайлық инвестициялық қор активтерінің құрамына кіретін немесе ислам банкі инвестициялық депозит қаражаты есебінен сатып алған жылжымайтын мүлік объектісіне ортақ үлестік меншік құқығын мемлекеттік тіркеу кезінде құқықтық кадастрда мұндай объектінің меншік иелері пайлық инвестициялық қордың пай ұстаушылары немесе инвестициялық депозит туралы шарт бойынша ислам банкінің клиенттері (инвестициялық пай ұстаушылардың немесе ислам банкі клиенттерінің деректері және ортақ үлестік меншік құқығында оларға тиесілі үлестердің мөлшерлері көрсетілмей) екені көрсетіледі.

2. Пайлық инвестициялық қорда пай ұстаушыларға немесе инвестициялық депозит туралы шарт бойынша ислам банкінің клиенттеріне жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті пайлық инвестициялық қордың сенімгерлік басқарушысы (басқарушы компания) немесе ислам банкі береді.

3. Осы Заңның 21-бабының 2-тармағында көрсетілген құжаттардан басқа, пайлық инвестициялық қордың сенімгерлік басқарушысы тіркеуге сенімгерлік басқару шарттарының, пайлық инвестициялық қор құру туралы шешімнің, пай шығаруды мемлекеттік тіркеу туралы қуәліктің, Қазақстан Республикасының инвестициялық және венчурлік қорлар туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелген, оларға енгізілген өзгерістері мен толықтырулары бар пайлық инвестициялық қор ережелерінің нотариат растаған көшірмелерін ұсынады. Ислам банкі тіркеуге ислам банкінің

операцияларын жүргізудің жалпы талаптары туралы ережелердің және ислам банкінің банк операцияларын және өзге де операцияларды жүргізуіне берілген лицензиясының нотариат куәландырған көшірмелерін табыс етеді.

Ескерту. 55-бапқа өзгерту енгізілді - ҚР 2009.02.12 № 133-IV (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз); 04.07.2018 № 174-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

6-тарау. ҚҰҚЫҚТЫҚ КАДАСТРДА ЖҮЙЕЛІ ТІРКЕУ

56-бап. Объектілер және құқықтық кадастрда жүйелі тіркеудің құқықтық маңызы

1. Жүйелі тіркеу құқықтық кадастрын жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтар (құқық ауыртпалықтары) туралы мәліметтермен толықтыру мақсатында жүзеге асырылады және есептік сипатта болады.

2. Жүйелі тіркеу кезінде жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтың (құқық ауыртпалығы) туындаған күні бұрын туындаған құқық (құқық ауыртпалығы) туындаған кезде қолданыста болған Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес құқық белгілейтін құжаттардың негізінде айқындалады.

57-бап. Құқықтық кадастрда жүйелі тіркеуді жүзеге асыру тәртібі

1. Қазақстан Республикасында жүйелі тіркеуді жүргізу мерзімдері мен тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

2. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) жүйелі тіркеу құқық иесінің өтініш беруі және (немесе) бұрын туындаған құқықтар (құқық ауыртпалықтары) туралы нақты деректерді басқа ақпараттық жүйелерден аудару арқылы жүзеге асырылуы мүмкін.

3. Жүйелі тіркеуді жүзеге асыру үшін уәкілетті орган белгілеген тәртіппен халықты хабарландыру қажет.

4. Жүйелі тіркеуді жүргізу кезінде жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтар және құқық ауыртпалықтары туралы тіркеуші органды немесе басқа да мемлекеттік органдарда болатын деректерді аудару жүзеге асырылуы мүмкін. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарға (құқық ауыртпалықтарына) қатысы бар құжаттарды басқа мемлекеттік органдардан (ұйымдардан) беру бұрын туындаған құқықтар (құқық ауыртпалықтары) туралы нақты деректері бар мемлекеттік органдардың келісімімен Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі белгілеген рәсім бойынша жүзеге асырылады.

5. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтар және құқық ауыртпалықтары туралы деректерді құқықтық кадастрга аудару тіркеуші органдары немесе басқа да мемлекеттік органдардағы деректер жарамды болған кезде жүзеге асырылуы мүмкін.

6. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) жүйелі тіркеу өтеусіз жүзеге асырылады.

Ескерту. 57-бапқа өзгеріс енгізілді - КР 29.09.2014 № 239-V Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).
58-бап. Жекелеген жағдайларда жүйелі тіркеуді жүзеге асыру ерекшеліктері

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

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

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

2. Бастапқы және кейінгі объектілерге бұрын туындаған құқықтарды есептік тіркеуді жүзеге асыру кезінде тіркеуші орган құқық иеленушіден жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрық паспортын ұсынуды талап етуге құқылы емес. Қажет болған жағдайда, жүйелі тіркеуді жүргізу кезінде мемлекеттік техникалық зерттеп-қарауды тіркеуші орган өтеусіз жүзеге асырады.

Ескерту. 58-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 29.12.2014 № 269-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 17.11.2015 № 408-V (01.03.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

7-тарау. ДАУЛАРДЫ ШЕШУ ТӘРТІБІ. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

59-бап. Дауларды шешу тәртібі

Мемлекеттік тіркеуге байланысты даулар Қазақстан Республикасының зандарында белгіленген тәртіппен шешіледі.

Ескерту. 59-бап жаңа редакцияда - КР 29.06.2020 № 351-VI Заңымен (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі).

60-бап. Өтпелі ережелер

1. Бұрын туындаған құқықтар олар тиісті құқық туындауы кезінде қолданылған заңнамаға сәйкес болғанда жарамды болып танылады.

2. Мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгеннен кейін және 1997 жылы тіркеу органдары құрылғанға дейін жылжымайтын мүлікті бағалау мен тіркеу жөніндегі органдар жүргізген мемлекеттік тіркеудің заңдық құші болады.

3. Осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркемеген жеке және заңды тұлғалар осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап алты ай ішінде өз құқықтарын тіркеуге міндетті.

61-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу тәртібі

1. Осы Заң реңми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

2. Қазақстан Республикасы Президентінің "Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" 1995 жылғы 25 желтоқсандағы № 2727 заң құші бар Жарлығының (Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің Жаршысы, 1995 ж., № 24, 168-құжат; Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 1997 ж., № 21, 277-құжат; 2001 ж., № 24, 338-құжат; 2002 ж., № 17, 155-құжат; № 18, 157-құжат; 2004 ж., № 17, 99-құжат; 2006 ж., № 19-20, 119-құжат) күші жойылды деп танылсын.

Қазақстан Республикасының

Президенті

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