

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы

Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 Заңы.

Қолданушылар назарына!

Қолданушыларға ыңғайлы болуы үшін ЗҚАИ мазмұнды жасады.

МАЗМҰНЫ

Ескерту. Тақырыпқа өзгеріс енгізілді - ҚР 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 - ҚР 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 мәмілелердің", "және онымен мәмілелерді" деген сөздер алып тасталды - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

Бүкіл мәтін бойынша "ақпараттық жүйесі", "ақпараттық жүйе", "электрондық тіркеу", "ақпараттық жүйелерді", "Электрондық тіркеу", "ақпараттық жүйесінде", "ақпараттық жүйесіне", "ақпараттық жүйесін", "ақпараттық жүйеден", "ақпараттық жүйесімен", "ақпараттық жүйеде", "ақпараттық жүйеге", "ақпараттық жүйелерден", "Электрондық тіркелген", "Электрондық тіркеуді", "ақпараттық жүйесінен" деген сөздер тиісінше "цифрлық жүйесі", "цифрлық жүйе", "цифрлық тіркеу", "цифрлық жүйелерді", "Цифрлық тіркеу", "цифрлық жүйесінде", "цифрлық жүйесіне", "цифрлық жүйесін", "цифрлық жүйеден", "цифрлық жүйесімен", "цифрлық жүйеде", "цифрлық жүйеге", "цифрлық жүйелерден", "Цифрлық тіркелген", "Цифрлық тіркеуді", "цифрлық жүйесінен" деген сөздермен ауыстыру көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) басым мүдделер - 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 - үстемдікке ие жылжымайтын мүлік объектісін иеленуіне байланысты емес белгілі бір адамның пайдасына сервитут;

5) жылжымайтын мүлік - жер учаскелері, 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 заңдарда 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 құрылысын регламенттеу объектілері;

7-1) жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрының ақпараттық жүйесі – жүргізілу тәртібі осы Заңда 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 кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар;

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

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

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

11-1) жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық паспорты – жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу және жылжымайтын мүлікті мемлекеттік

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

12) жылжымайтын мүлік объектісінің сәйкестендіру сипаттамалары - жылжымайтын мүліктің мекенжайын, мекенжайдың тіркеу кодын (ол бар болған кезде), түрін, кадастрлық нөмірін, меншік нысанын, құрамдастарының санын, жерлерінің, санаттарын, бөлінуін, нысаналы мақсатын, қабатын, ауданын (жалпы, тұрғын, пайдалы) қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектісі туралы құқықтық кадастрды жүргізу мақсатына қажетті мәліметтер;

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

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

15) кондоминиум объектісі - жер учаскесінен (жер учаскелерінен), 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 – куәландырушының 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 кадастрда жүйелі тіркеу - жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) есептік тіркеу;

19) құқықтық кадастрдан мәліметтер - құқықтық кадастрда 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 кадастрды жүргізу үшін қажетті техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын айқындау;

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

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

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

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

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 қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

26) тіркеу ісі - құқықтық кадастрдың 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 Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа 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.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

31) тармақша жаңа редакцияда көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

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

Ескерту. 1-бапқа өзгерістер 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); 17.11.2015 № 408-V (01.03.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа 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 заңды тұлғалардың құқықтарын, бостандықтары мен заңды 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 заңды құқықтары бар жеке және заңды тұлғалардың құқықтарының, бостандықтары мен заңды мүдделерінің кепілдіктерін іске асыру және камтамасыз ету;

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

3. Осы Заңның негізгі қағидаттары:

- 1) заңдылық;
- 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 заңдық талаптар құқықтық кадастрда 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 учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар.

Өзге құқықтар құқық иеленушілердің қалауы бойынша тіркелуі мүмкін.

Ескерту. 4-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік 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 ұстау құқығы, рента;

2) сенімгерлікпен басқару құқығы, оның ішінде қорғаншылық, 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);

б) 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 - ҚР 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 203-VIII (01.07.2025 бастап қолданысқа енгізіледі); 12.02.2026 № 263-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

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 кадастрды жүргізу үшін қажетті сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі;

2) құқықтық кадастрдың 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 кадастрда 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 құрылыстардың реттік нөмірлері (мекенжайы) өзгерген кезде немесе Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысын реформалауға байланысты кадастрлық нөмірлер 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 құрылыстардың реттік нөмірі (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 - ҚР 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 кадастрда міндетті мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары), егер осы Заңда және өзге де заңнамалық актілерде өзгеше көзделмесе, олар мемлекеттік тіркелген сәттен бастап туындайды.

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 растау кезі болып табылады.

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

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-тарауында көзделген тәртіппен құқықтық кадастрда 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 кадастрда 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 сәттен бастап құқықтық кадастр және құқық белгілейтін құжат жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) растайтын бірден-бір ақпарат көзі болып табылады.

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

Ескерту. 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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

8-бап. Басым мүдделер

Құқықтық кадастрда міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын басым мүдделер:

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

2) нормативтік құқықтық актілердің негізінде туындайтын құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары), оның ішінде жалпыға қолжетімді жабық емес жер учаскелерінде 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 күнтізбелік 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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

2. Алып тасталды – ҚР 26.01.2021 № 412-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік 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, құрылысжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау үшін тіркеуші орган өндіретін және (немесе) өткізетін тауарлардың (жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің) бағалары

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу жөніндегі, құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке ғимараттардың, құрылысжайлардың және (немесе) олардың құрамдастарының сәйкестендірілу және техникалық мәліметтерін енгізу және ғимараттарды, құрылысжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттеп-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, құрылысжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттеп-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 ұйымдастыруды 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 кадастрды жүргізу

1. Құқықтық кадастрды тіркеуші 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 кадастрдың мәліметтеріне бар сұрау салулар туралы ақпарат қамтылады.

2. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тіркеуші органдар жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және құқықтық кадастрды 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 кадастрлық нөмірмен сәйкестендіріледі.

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

Құқықтық кадастрдың бірыңғай ақпараттық жүйесін уәкілетті орган қалыптастырады.

Құқықтық кадастрдың 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 кадастрдың құрамы

Құқықтық кадастр:

- 1) тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабынан;
- 2) тіркеу парақтарынан;
- 3) құқықтық кадастрдан 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;

б) 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 жүргізілу тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

14-бап. Тіркеу парағы

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 парағы жылжымайтын мүліктің мынадай объектілеріне:

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

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

2. Тіркеу парағы мынадай төрт бөлімнен тұрады:

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

2) үстемдікке ие жер учаскесінің 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 туындайтын міндеттемелердің тізілімі;

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

3. Тіркеу парағына жазбаларды енгізудің 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 учаскесіне жүргізіледі және онда құқық белгілейтін әрі тіркеуге берілген өтінішке қоса тіркелген басқа да құжаттардың көшірмелері, оның ішінде жер учаскесіне 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 учаскесіне 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) Заңдарымен.

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

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

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

17-бап. Құқықтық кадастрдан мәліметтер беру

1. Құқық иеленушіні 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 кадастрдың 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 шеңберінде уақытша, банкроттықты және оңалтуды басқарушылардың, мәжбүрлеп таратылатын заңды 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 заңды 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 мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің;

5) нотариустардың, мұрагерлердің;

6) оналту және банкроттық рәсімдері шеңберінде уақытша, банкроттықты және оналтуды басқарушылардың, мәжбүрлеп таратылатын заңды тұлғаның тарату комиссиясының (таратушының);

6-1) Қазақстан Республикасы азаматының төлем қабілеттілігін қалпына келтіру немесе сот арқылы банкроттығы рәсімдерінің 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 кадастрдан жылжымайтын мүлікке тіркелген құқық ауыртпалығы туралы ақпарат жеке және заңды тұлғалардың сұрау салуы бойынша беріледі.

3-2. Құқықтық кадастрдан 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.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

3-3-тармаққа өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3-3. Осы баптың 3-тармағында көрсетілген тұлғалар Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен, жылжымайтын мүліктің нақты объектісі бойынша

ақпаратты және жеке немесе заңды тұлғаның өзіндегі жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтары (құқықтар ауыртпалықтары) туралы жинақталған деректерді құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесімен интеграциялау арқылы не "электрондық үкімет" веб-порталынан алуға құқылы.

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

5. Құқықтық кадастрдан ақпарат беру тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

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) Заңдарымен.

3-тарау. ҒИМАРАТТАРДЫ, ҚҰРЫЛЫСТАРДЫ ЖӘНЕ (НЕМЕСЕ) ОЛАРДЫҢ ҚҰРАМДАСТАРЫН МЕМЛЕКЕТТІК ТЕХНИКАЛЫҚ ТЕКСЕРУ

18-бап. Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау

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

2. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау жүзеге асырылмайды және жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық 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 кадастрдың 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 зерттеп-қарау, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке кадастрлық 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 зерттеп-қарау жүргізбестен жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық паспортында көрсетіле алатын жағдайларды қоспағанда, оның ішінде кадастрлық нөмір, мекенжай, мекенжайдың тіркеу коды (бар болған кезде) өзгерген кезде жүргізіледі.

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

3. Жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және техникалық мәліметтерін құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне енгізу, жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық зерттеп-қарауды жүргізу тәртібі мен мерзімдерін, бастапқы және кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне кадастрлық нөмір беру тәртібін, сондай-ақ құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне енгізілуге міндетті мәліметтердің нысандарын, жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық 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 кадастрды қолдауға қойылатын талаптарды және құқықтық кадастрға 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 зерттеп-қарау жөніндегі нұсқаулықты әзірлейді және бекітеді;

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

4-3) жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен бірлесіп, жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрының 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-тарау 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) Заңдарымен.

18-2-бап. Тіркеуші органның құзыреті

Тіркеуші орган:

1) құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптардың және құқықтық кадастрға 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 кадастрға мәліметтерді енгізудің анықтығын қамтамасыз етеді;

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

Ескерту. 3-тарау 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 органның қызметін мемлекеттік бақылау

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы тіркеуші органның қызметіне мемлекеттік бақылауды Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік 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 кадастрды 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-тарау 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-тарау. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІККЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУ ТӘРТІБІ

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 парағына жүргізілген тіркеу не осы Заңда 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 Заңда 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 Заңда белгіленген өзге де жағдайларда жүзеге асырылады.

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

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

құқық белгілейтін құжаттың электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландырылған электрондық көшірмесін бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйе арқылы құқықтық кадастрдың 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 тіркегені үшін төленетін ақы сомасы туралы немесе ақы төлеуден босату туралы хабарлайды;

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

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне:

мәмілеге қатысушылардың Интернет желісіндегі электрондық мекенжайларына – олар болған кезде;

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

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

2) тармақшаға өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

2) құқық иеленуші немесе оның уәкілетті өкілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені 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 тіркеу үшін соманы төлейді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төленгеннен кейін чектің деректемелері (төлемнің бірегей коды, төлем алушының атауы, екінші

денгейдегі банктің немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымның 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 кадастрдың ақпараттық жүйесіне жіберіледі;

3) тіркеуші орган:

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

3) тармақшаның екінші абзацына өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінде, ал қажет болған кезде ЭҮТШ-те жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені 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 кадастрдың ақпараттық жүйесінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгені немесе ақы төлеуден босатылғаны туралы растау болған жағдайда, осы баптың 1-тармағының 2) және 3) тармақшаларында көзделген әрекеттерді жүзеге асырады;

осы Заңда көзделген негіздер бойынша тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ олар болған кезде мәмілеге қатысушылардың электрондық мекенжайларына жібереді;

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

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

Ескерту. 20-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз); 15.04.2013 № 89-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік 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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа 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); 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 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.

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 учаскесіне құқықтарды (ауыртпалықтарды) тіркеген жағдайда, жер учаскесіне 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 тіркегені үшін ақы төлегенін растайтын құжатты ұсынуға тиіс.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

2-1-тармаққа өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 09.01.2026 № 256-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

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. Заңды 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 заңды тұлғалар сауда тізілімінен заңдастырылған үзінді-көшірмені немесе шетелдік заңды тұлға шет мемлекеттің заңнамасы бойынша заңды тұлға болып табылатындығын куәландыратын басқа да заңдастырылған құжатты мемлекеттік тілдегі және қажет болған кезде орыс тіліндегі нотариат куәландырған 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 куәландырмаса, 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 - ҚР 2008.12.25 № 113-IV (2009.01.01 бастап қолданысқа енгізіледі), 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн 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 мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру

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

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

2. Құқықтар (құқық ауыртпалықтары) шарттың немесе өзге де мәміленің негізінде туындаған жағдайларда, оларды нотариат куәландырмаған кезде мәміленің барлық қатысушылары 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 мүлік 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 почта 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 туындайтын заңдық талаптарды тіркеген;

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

4. Ортақ бірлескен меншік құқығының туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын мемлекеттік тіркеген кезде тіркеу туралы өтінішті барлық қатысушылар не олардың біреуі қалған қатысушылардың 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 үлестік меншік құқығының (өзге ортақ құқықтың) туындауын, өзгеруін, тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу кезінде мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті барлық қатысушылар (уәкілетті өкілдер) беруі тиіс.

Егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінен өзгеше туындамаса, ортақ үлестік 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 үлестік 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 мүдделі 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 туындамаса, мемлекеттік органдар және өзге де уәкілетті адамдар салған ауыртпалықтарды мемлекеттік тіркеу көрсетілген адамдардың өтініші бойынша жүзеге асырылады. Үшінші тұлғалардың мүдделері 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 - ҚР 2009.04.22 № 151-IV Заңымен.

10. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және тіркеудің өзге де объектілерін тіркеу туралы өтініштің нысаны мен мазмұнын уәкілетті 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) Заңдарымен.

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 түскен кезден бастап үш жұмыс күні ішінде жүргізілуге тиіс.

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

1-2. Осы баптың 1-1 және 2-тармақтарында көзделген жағдайларды қоспағанда, нотариат куәландырмаған мәміленің жылжымайтын мүлікке құқықтарын мемлекеттік тіркеу өтініш тіркеуші органға келіп түскен 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 түскен күннен кейінгі бір жұмыс күнінен кешіктірілмей жүргізіледі.

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

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

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

Ескерту. 23-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 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 күнтізбелік жиырма бір күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.05.2018 № 156-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.04.2019 № 241-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.

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 болуға 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, сызылған сөздер немесе өзге де келісілмеген түзетулер бар құжаттар, сондай-ақ қарындашпен орындалған құжаттар қабылданбайды.

4. Құқық белгілейтін құжаттар тіркеу парағына енгізілетін құқық иелері туралы, тіркелетін құқық (құқық ауыртпалығының) түрі туралы мәліметтерді, мекенжайды, мекенжайдың тіркеу кодын (ол бар болған кезде), сондай-ақ құқықтық кадастрды жүргізу мақсаты үшін қажетті жылжымайтын мүлік 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 мүлікке және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілеріне құқықтардың туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын растайтын құжаттар тіркеуші органға екі данада ұсынылады, олардың біреуі түпнұсқа немесе нотариат куәландырған көшірме болып табылады.

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

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

7. Құжаттың түпнұсқасы не куәландырылған 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 куәландырған көшірме болып табылады. Тіркеуден кейін сенімхаттың түпнұсқасы өтініш берушіге (уәкілетті өкілге) қайтарылады.

Электрондық тіркеу кезінде тіркеуші органға сенімхат ұсынылмайды.

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

Жылжымайтын мүліктің бір бөлігі кепілге қойылған кезде міндеттемені орындамауға байланысты кепіл затын иеліктен айыру жағдайларында объектіні бөлу жоспарын осы жылжымайтын мүлік 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) Заңдарымен.

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 куәландыратын құжаттардың болмауына байланысты;

2) құжаттарда тазарту не қосып жазу, сызылған сөздер немесе өзге де келісілмеген түзетулер болғанда;

3) тіркеуге берілетін өтініштердің нысандары дұрыс толтырылмағанда;

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

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

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

7) құқықты (құқықтар ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеуді болғызбайтын ауыртпалықтар 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 түскен 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 соттың қаулысы (ұйғарымы) бойынша;

2) прокурорлық қадағалау актілеріне сәйкес заңның бұзылуы жойылғанға дейін;

2-1) "Қылмыстық жолмен алынған кірістерді заңдастыруға (жылыстатуға), терроризмді қаржыландыруға және жаппай қырып-жою қаруын таратуды 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 төленбеген кезде;

7) егер құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі келіп түскен кезден бастап үш жұмыс күні ішінде құқықтық кадастрдың 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 Заңда 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 құзыретінің шегінде өтініш берушіден (өтініш берушінің уәкілетті өкілінен), өзге де жеке немесе заңды 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 куәландырылған 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.

Тіркеуді тоқтата тұру туралы жазбаша хабарламаның көшірмесі және электрондық хабарламаның қағаздағы көшірмесі тіркеу ісінде сақталуға 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 - ҚР 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); 19.09.2025 № 219-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс 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 күмәнданған кезде тоқтата тұрады. Осындай күмәнді 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 уақытша тоқтату

1. Өтініш иесі тіркеуші органға өзіне тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) тіркеуді уақытша 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 туындайтын 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 негізсіз тәуекелдері туындайтын 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 уақытша тоқтатылады.

Көрсетілген мерзім ішінде мүддесі үшін тіркеу уақытша 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 уақытша тоқтату мерзімдері ішінде тіркеу уақытша 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 Заңда көзделген хабарламаларды және заңды талаптарды тіркеу жалпы тәртіппен жүзеге асырылады.

4. Осы баптың 1-тармағының 2) тармақшасында көзделген жағдайларда, құқық иесінің ерік білдіруі бойынша туындайтын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) тіркеу құқық иесінің тіркеуді уақытша тоқтату туралы өтінішін кері қайтарып алған кезге дейін уақытша 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 сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасының талаптарына сәйкес келмеуі туралы жергілікті атқарушы органдардың сәулет және қала құрылысы, мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау органдарынан түсетін тиісті ақпарат негізінде;

2) егер мемлекеттік тіркеу тоқтатыла тұрған 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 кадастрдың тіркеу парағында 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 күні мен тіркеу нөмірін көрсете отырып, мемлекеттік тіркеудің аяқталу мерзімінен кешіктірмей хабарлама жіберуге тиіс.

Электрондық тіркелген жағдайда тіркеуші органның электрондық цифрлық қолтаңбасы арқылы куәландырылған 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 күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 27.04.2015 № 311-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.08.2015 № 343-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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 күнінен 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); 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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 13.05.2020 № 325-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 351-VI (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

32-бап. Мемлекеттік тіркеу кезінде жіберілген қателерді түзету

1. Тіркеу кезінде жіберілген қателер тіркеуші органның бастамасы немесе мүдделі 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 парағына қойылады. Хабарламалардың көшірмелері тіркеу ісінде сақталуға тиіс. Тіркеу кезінде жіберілген қателер салдарынан мүддесі бұзылған кез келген тұлға тіркеуші орган тіркеу құжаттарына тиісті түзетулер енгізуден бас тартқан кезде сот шешімінің негізінде түзетулерді енгізу туралы өтінішпен сотқа жүгіне 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 бермеген жағдайларда тіркеуші орган түзетулерді енгізу туралы шешім шығару үшін сотқа жүгінуге 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 уәкілетті орган белгілейді.

33-бап. Құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күшін жою

1. Құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күшін жоюды тіркеуші орган соттың заңды 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 уәкілетті органды құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күші жойылғаны туралы хабардар етуге тиіс.

2. Құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбалардың күшін жоюдың тәртібін уәкілетті 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 жазба жасау арқылы куәландыруға міндетті.

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

2. Тіркеуші орган өтініш берушіге құқықтарды тіркеу тұрғын үй-құрылыс, 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 міндетті.

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 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.

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

1. Егер тіркеу ісінде сақталатын 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 кадастрдың ақпараттық жүйесінен алуға жол беріледі.

2. Қағаз жеткізгіштерде толтырылған тіркеу парақтары жоғалған (бүлінген) кезде жоғалған парақ бойынша мәліметтер құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінен және (немесе) тіркеу ісінде сақталатын материалдардан қалпына келтірілуі мүмкін.

36-бап. Құқық белгілейтін құжатты қалпына келтіру

1. Құқықтық кадастрда 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 сақталатын 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 уәкілетті 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 ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

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

1. Құқықтық кадастрда 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 парағында 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 кадастрда 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 учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Құқығы тіркелмеген жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге, егер мұндай учаскеге құқық жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгеннен кейін туындаса және мемлекеттік тіркеусіз туындаған деп танылмаса, жер учаскесіне құқықтарын тіркеусіз жол берілмейді. Жер учаскесіне және жылжымайтын мүліктің көрсетілген объектілеріне құқықтарды мемлекеттік тіркеу бір мезгілде жүзеге асырылуы мүмкін.

2. Құқықтық кадастрда 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-тарауында белгіленген ережелер бойынша жер учаскесіне құқықты есептік тіркеу бір мезгілде жүргізілген жағдайларда жол беріледі.

3. "Байқоңыр" кешенінің мемлекеттік заңды тұлғаға бекітіліп берілген ғимараттарына (құрылыстарына, құрылысжайларына) құқықтарды мемлекеттік тіркеу, сондай-ақ меншік құқығымен басқа тұлғаға тиесілі жер учаскелерінде жер учаскесі меншік иесінің келісімімен, инвесторлар есебінен салынған өндірістік ғимараттарға (құрылыстарға, құрылысжайларға) 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

1. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу үшін тіркеуші органға көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары, орынтұрақ орындары, қоймалары меншік иелерінің кемінде екеуінен, көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігінің төрағасынан жазбаша өтініш немесе жергілікті атқарушы органның өтініші немесе көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісінің (құрылыс салушысының) өтініші ұсынылады.

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

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

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

Мемлекеттік жер кадастрының ақпараттық жүйесінде жер учаскесі туралы мәліметтер болмаған кезде тіркеуші орган жергілікті атқарушы органға Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесіне құқықтарды ресімдеу туралы хабарлама жібереді.

4. Көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері пайдалы 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, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің үлестері мөлшерінің өзгеруі мемлекеттік тіркеуге жатады.

5. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу тәртібін уәкілетті орган айқындайды

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); 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң 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 кадастрлық 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 қатысушысы 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 парағында жүзеге асырылады.

Сервитуттар үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына белгіленген жағдайларда, тіркеу жазбасы пайдасына сервитут туындаған жылжымайтын мүлік объектісіне жататын тіркеу парағында да жүзеге асырылады.

3. Біртектес сервитуттарды белгілеу туралы бір немесе бірнеше құқық белгілейтін құжаттар негізінде кезегімен орналасқан бірнеше жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты туындаған сервитуттарды (адамдардың жаяу жүріп өтуі, көлік құралдарының өтуі, әуе, жерүсті 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 мүлік 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 Заңның 21-бабының 2-тармағында көзделген құжаттарға сервитуттың қолданылу аясы көрсетілген жер учаскесіне сәйкестендіру құжатының көшірмесі қоса беріледі.

Егер сервитуттың қолданылу аясы оны сипаттау немесе жер учаскесіне сәйкестендіру құжатының көшірмесінде көрсету арқылы анықталмаса, сервитут бүкіл жылжымайтын мүлік 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 мүлікке мемлекеттік меншік құқығы мемлекеттік тіркеуді қажет етпейді.

Мемлекеттік заңды тұлғалар арасында бөлінбеген бастапқы және кейінгі жылжымайтын мүлік объектілерін жалға, өтеусіз пайдалануға, сенімгерлік басқаруға беру туралы мәмілелер жасау кезінде және мәміле жасау осындай мүліктің жеке меншікке өтуіне әкеп соқпайтын басқа да жағдайларда құқықтық кадастрдың 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 мүліктің 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 парағына 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. Заңды күшіне енбеген сот актілерінің негізінде заңдық 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) туындады деп есептелмейді.

Ескерту. 44-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.04.27 № 15-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

44-1-бап. Сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатып алынған мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу

Сот орындаушысы мен сатып алушы қол қойған сатып алу-сату шарты немесе сот орындаушысының қаулысы және мүлікті қабылдап алу-тапсыру актісі сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатып алынған мүлікке 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 қалдырушының 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 қалдырушының жылжымайтын мүлікке құқықтары құқықтық кадастрда тіркелмеген және құқықтар тіркеусіз туындаған болып есептелмейтін жағдайларда, тіркеу құқығы мұрагерлерге өтеді. Аталған жағдайда осы Заңның 21-бабында көзделген құқық белгілейтін және мұра қалдырушының атына берілген басқа да құжаттар және мұрагерлердің мұра қалдырушының мүлкін мұраға алу туралы құқықтарын растайтын құжаттар ұсынылады. Мұра қалдырушы 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 мүлікке қорғаншылықты тіркеу қорғаншылық және қамқоршылық органның қорғаншыны (қамқоршыны) тағайындау туралы тиісті шешімі болған кезде хабар-ошарсыз кеткен адам мүлкінің қорғаншысының (қорғаншының уәкілетті өкілінің) өтініші бойынша жүзеге асырылады.

46-бап. Заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру кезінде құқықтарды мемлекеттік тіркеу

1. Заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру кезінде құқықтық мирасқорға құқықтарды тіркеуді жүзеге асыру үшін тиісінше табыстау актісі немесе бөлу балансы ұсынылады.

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 ұйымдастырылатын заңды тұлғаның жылжымайтын мүлікке құқықтары тіркелмеген және тіркеусіз туындамаған 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 куәландыру 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 рәсімдерде 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 рәсімдер енгізілгенге дейін жасаған (қол қойған) мәмілелердің және өзге де құқық белгілейтін құжаттардың негізінде тіркеуге өтініш беру құқығы да өтеді.

Аталған тұлғалардың банкроттық рәсімдер 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 туындайтын 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 мүлікке 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) қатысушылар құрамының және негізгі міндеттеменің қолданылу (орындалу) мерзімінің өзгеруі;

Осы тармақшаның күші "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 59-бабының 2-тармағында, "Микроқаржылық қызмет туралы" Қазақстан Республикасының Заңы 3-3-бабының 2-

тармағында, "Коллекторлық қызмет туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-1-бабы 2-тармағының екінші бөлігінде көзделген жағдайларға қолданылмайды;

3) "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 57-бабы 6-тармағы екінші бөлігінің 5) тармақшасында көзделген жағдайда, шетел валютасымен берілген ипотекалық қарыз бойынша ақшалай міндеттеменің азаюын қоспағанда, негізгі міндеттеме мөлшерінің өзгеруі құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркелуге тиіс.

Кепілдің басқа өзгерістерін қатысушылардың қалауы бойынша құқықтық кадастрда 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); 16.01.2026 № 259-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

49-бап. Жылжымайтын мүлік объектілерін біріктіруді және бөлуді тіркеу

1. Жер учаскелерін және өзге де жылжымайтын мүлік объектілерін біріктіру және бөлу құқықтық кадастрда тіркелуге тиіс.

2. Егер:

1) біріктірілетін объектілер сабақтас болмаса және (немесе) оларға құқықтар біртектес болмаса;

2) егер жер учаскелерін 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 құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасының талаптары сақталмаған болса;

4) егер бастапқы және кейінгі объектілерді біріктіру немесе бөлу кезінде біріктіру немесе бөлу нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлік объектісіне шектеулі мүліктік және (немесе) өзге де құқықтардың иегерлері болып табылатын тұлғалардың, оның ішінде кепіл ұстаушылардың, жалға алушылардың, сервитуттық құқықтар

иегерлерінің немесе басқа да пайдаланушылардың мүдделерін қамтамасыз ететін Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптары сақталмаған болса, жылжымайтын мүлік объектілерін біріктіруді немесе бөлуді тіркеуге жол берілмейді.

3. Кепілмен, жалға берумен, сервитутпен ауыртпалық салынған немесе өзге де ауыртпалықтары бар жылжымайтын мүлік объектісін біріктіруді немесе бөлуді тіркеу кезінде жаңадан құрылған жылжымайтын мүлік объектілеріне толтырылатын тіркеу парақтарына 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 мүлік объектісі құқықтық кадастрда біріктіру немесе бөлу тіркелген кезден бастап біріктірілген немесе бөлінген болып есептеледі.

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

1. Шаруа немесе фермер қожалығы мүшелерінің жылжымайтын мүлікке 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 мүлікке құқықтардың туындауы және (немесе) үлестер мөлшерінің өзгеруі құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркелуге тиіс.

51-бап. Жерасты құрылыстарына құқықтарды тіркеу ерекшеліктері

Жылжымайтын мүлік болып табылатын жерасты құрылыстарына құқықтарды тіркеу кезінде:

- 1) жерасты құрылысына құқық белгілейтін құжат;
- 2) егер жер учаскесіне құқықтарды тіркеу бұрын жүргізілмеген болса, жерасты құрылысын пайдалануға қажетті жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;
- 3) осы Заңның 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. Мүдделі тұлғалардың өтініші бойынша заңдық талаптар, оның ішінде талап арыз беру, сот актілеріне шағымдану немесе наразалық білдіру фактісі, жер учаскесін алып қою туралы шешім, кепілақы туралы келісім (қолхат), алдын ала шарт және өзге де фактілер тіркелуі мүмкін.

2. Мемлекеттік тіркеу үшін мүдделі тұлға тіркеуші органға жеке басын куәландыратын 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 мүдделі тұлғалардың өтініші бойынша мынадай жағдайларда:

1) егер заңдық талапты тіркеуге негіз болған мән-жайлар жоққа шығарылса;

2) мүдделі 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.

Мүдделі тұлғалар заңдық талапты тіркеуді ұзарту туралы өтінішпен осы тармақтың екінші бөлігінде көрсетілген мерзім өткенге дейін жүгіне алады.

Көрсетілген мерзімнің өтуі жылжымайтын мүлікке заңдық 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) Заңдарымен.

54-бап. Жылжымайтын мүліктің жойылуына (бүлінуіне), 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) Заңымен.

1. Мүліктің жойылуына немесе мүліктің жылжымайтын мүлік объектісі ретінде қолданылуын тоқтатуға әкеп соғатын бүлінуіне байланысты құқықтың тоқтатылуын

мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) тиісті мемлекеттік органның техникалық (қалыпты) жай-күйін тексерудің нәтижелері бойынша анықталған осы объектіні 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 сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы функцияларды жүзеге асыратын жергілікті атқарушы органда есепке алудан және тіркеуден өткен ғимараттар мен құрылысжайларды 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 осындай мүлікті өзінің меншігі ретінде иеленетін жеке тұлғаларда немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаларда осындай 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 парағына құқық иесі құқығының тоқтатылғаны және көрсетілген объектіге құқықтары ауысатын тұлғада 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.

Ескерту. 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 жене 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 куәліктің, 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.

4. Осы баптың талаптары жылжымайтын мүлікке құқықтарды инвестициялық депозит туралы шарт бойынша исламдық банк операцияларын жүзеге асыратын әмбебап банк лицензиясы бар банктердің, Қазақстан Республикасының бейрезидент ислам банктері филиалдарының және исламдық банк операцияларын жүзеге асыратын әмбебап банк лицензиясы бар Қазақстан Республикасының бейрезидент банктері филиалдарының клиенттеріне мемлекеттік тіркеуге де қолданылады.

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); 16.01.2026 № 259-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 кадастрды 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 органда 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 кадастрға аудару тіркеуші органдағы 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 - ҚР 29.09.2014 № 239-V Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік 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 учаскесіне құқық белгілейтін құжат болмаса не ескі үлгідегі актілерде немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесіне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжаттарда құқықтық кадастрды

жүргізу мақсаты үшін қажетті мәліметтер болмаса, тіркеуші орган бастапқы немесе кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне бұрын туындаған құқықты есептік тіркеуді жүргізуге міндетті.

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

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

2. Бастапқы және кейінгі объектілерге бұрын туындаған құқықтарды есептік тіркеуді жүзеге асыру кезінде тіркеуші орган құқық иеленушіден жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық 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 - ҚР 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 күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.04.2023 № 221-VII (01.07.2023 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

7-тарау. ДАУЛАРДЫ ШЕШУ ТӘРТІБІ. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

59-бап. Дауларды шешу тәртібі

Мемлекеттік тіркеуге байланысты даулар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шешіледі.

Ескерту. 59-бап жаңа редакцияда - ҚР 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 күші 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 ресми 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 күші 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