



**О проекте Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 ноября 2006 года N 1142

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

*Премьер-Министр  
Республики Казахстан*

Проект

**Закон Республики Казахстан**

**О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Статья 1 .** Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:

1. В Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принятый Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 г. (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1994 г., N 23-24 (приложение); 1995 г., N 15-16, ст. 109; N 20, ст. 121; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1996 г., N 2, ст. 187; N 14, ст. 274; N 19, ст. 370; 1997 г., N 1-2, ст. 8; N 5, ст. 55; N 12, ст. 183, 184; N 13-14, ст. 195, 205; 1998 г., N 2-3, ст. 23; N 5-6, ст. 50; N 11-12, ст. 178; N 17-18, ст. 224, 225; N 23, ст. 429; 1999 г., N 20, ст. 727, 731; N 23, ст. 916; 2000 г., N 18, ст. 336; N 22, ст. 408; 2001 г., N 1, ст. 7; N 8, ст. 52; N 17-18, ст. 240; N 24, ст. 338; 2002 г., N 2, ст. 17; N 10, ст. 102; 2003 г., N 1-2, ст. 3; N 11, ст. 56, 57, 66; N 15, ст. 139; N 19-20, ст. 146; 2004 г., N 6, ст. 42; N 10, ст. 56; N 16, ст. 91; N 23, ст. 142; 2005 г., N 10, ст. 31; N 14, ст. 58; N 23, ст. 104; 2006 г., N 1, ст. 4; N 3, ст. 22; N 4, ст. 24; N 8, ст. 45, ст. 46; N 10, ст. 52; N 11, ст. 55 ; N 13, ст. 85):

1) статью 118 изложить в следующей редакции:

"Статья 118. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Право собственности и другие права на недвижимое имущество, обременения этих прав, их возникновение, изменение и прекращение подлежат государственной регистрации.

2. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования на срок не менее одного года, право пользования на срок не менее одного года, залог, право доверительного управления и иные объекты государственной регистрации, установленные Законом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возникают с момента государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

3. Сделка с недвижимостью, являющаяся основанием возникновения (изменения или прекращения) права или обременения права на недвижимое имущество, не признается самостоятельным объектом государственной регистрации и регистрируется одновременно с регистрацией соответствующего права (обременения права).

Сделка с недвижимостью, не являющаяся основанием возникновения (изменения или прекращения) права или обременения права на недвижимое имущество, признается самостоятельным объектом государственной регистрации.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

В случаях, предусмотренных Законом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственная регистрация удостоверяется свидетельством о праве собственности (ином вещном праве). Если в регистрации не будет отказано, моментом государственной регистрации признается момент подачи заявления.

5. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу, в порядке установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо необоснованное уклонение от регистрации могут быть обжалованы в суд.

7. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом, Законом Республики Казахстан о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним."

2) в статье 155:

часть первую пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Отказ в регистрации должен быть оформлен в письменном виде и возможен лишь со ссылкой на нарушение требований законодательства.";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации прав по сделке суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации прав по сделке. В этом случае права регистрируются в соответствии с решением суда."

2. В Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 30 января 2001 г. (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., N 5-6, ст. 24; N 17-18, ст. 241; N 21-22, ст. 281; 2002 г., N 4, ст. 33; N 17, ст. 155; 2003 г., N 1-2, ст. 3; N 4, ст. 25; N 5, ст. 30; N 11, ст. 56, 64, 68; N 14, ст. 109; N 15, ст. 122, 139; N 18, ст. 142; N 21-22, ст. 160; N 23, ст. 171; 2004 г., N 6, ст. 42; N 10, ст. 55; N 15, ст. 86; N 17, ст. 97; N 23, ст. 139, 140; N 24, ст. 153; 2005 г., N 5, ст. 5; N 7-8, ст. 19; N 9, ст. 26; N 13, ст. 53; N 14, ст. 58; N 17-18, ст. 72; N 21-22, ст. 86, 87; N 23, ст. 104; 2006 г., N 1, ст. 5; N 2, ст. 19, 20; N 3, ст. 22; N 5-6, ст. 31; N 8, ст. 45; N 10, ст. 52; N 11, ст. 55; N 12, ст. 72; 77; N 13, ст. 85; 86; N 15, ст. 92; 95):

1) дополнить статьей 388-1 следующего содержания:

"Статья 388-1 Нарушение срока подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Нарушение физическими и юридическими лицами установленного законодательными актами Республики Казахстан срока подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрирующий орган более чем на шесть месяцев-

влечет штраф на физических лиц в размере от десяти до двадцати, на юридических лиц - в размере от двадцати до тридцати месячных расчетных показателей.";

2) пункт 1 статьи 541 после цифры "388" дополнить цифрой "388-1,";

3) абзац двадцать девятый подпункта 1) пункта 1 статьи 636 после цифры "376" дополнить цифрой ", 388-1".

3. В Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2003 г., N 13, ст. 99; 2005 г., N 9, ст. 26; 2006 г., N 1, ст. 5; N 3, ст. 22; N 11, 55; N 12, ст. 79; N 12, ст. 83; N 16, ст. 97):

1) по всему тексту: слова "правоудостоверяющие документы", соответственно заменить на слова "идентификационные документы";

2) подпункты 33) и 34) статьи 12 изложить в следующей редакции:

"33) правоустанавливающий документ на земельный участок - документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на

основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования;

34) идентификационный документ на земельный участок - документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров;";

3) в статье 43:

в пункте 9:

в абзаце первом части первой слова "Документами, удостоверяющими право" заменить словами "Идентификационными документами";

дополнить частью следующего содержания: "При переходе прав на земельный участок идентификационный документ передается приобретателю или иному правообладателю. В случае отсутствия изменений идентификационных характеристик земельного участка, органом, осуществляющим ведение государственного земельного кадастра, новый идентификационный документ не выдается, а вносится запись о правообладателе."

в пункте 11:

в первом предложении части первой слова "документов, удостоверяющих право на земельный участок" заменить словами "правоустанавливающих документов";

в части второй слова "правоудостоверяющие" заменить словами "правоустанавливающие";

4) в статье 51:

в пункте 2 слова "в документе, удостоверяющем право на земельный участок" заменить словами "в идентификационном документе"

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. При совершении сделки с частью делимого земельного участка, эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок. В остальных случаях предмет сделки может быть определен путем его описания в договоре или нанесением на идентификационном документе сферы распространения устанавливаемого права на часть земельного участка (аренды, безвозмездного пользования, сервитута и др.)".

5) пункт 1 статьи 52 изложить в следующей редакции:

"1. Право собственности на здания (сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Право хозяйственного ведения или право оперативного управления

государственных юридических лиц на здания (сооружения) влечет за собой в установленном порядке право постоянного землепользования на земельный участок указанными объектами.

Указанные права неотделимы друг от друга.";

б) в части первой статье 79:

в пункте 5:

в абзаце втором слова "документы, удостоверяющие их права на земельный участок (акт на право частной собственности на земельный участок; акт на право временного возмездного землепользования (аренды); акт на право постоянного землепользования (для государственных землепользователей);" заменить словами "правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок;";

абзац третий исключить;

абзац седьмой исключить;

часть вторую пункта 7 изложить в следующей редакции:

"При залоге части делимого земельного участка к договору должен прикладываться план деления земельного участка, одобренный соответствующим исполнительным органом области (города;.- республиканского значения, столицы), района (города областного значения) по месту нахождения земельного участка".

пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10. Правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок передаются залогодержателю или доверенному лицу, если иное не установлено договором о залоге.";

в пункте 11 слова "договора о залоге и ипотечного свидетельства" заменить словами "залога".

7) в статье 80 слова "сделок с недвижимым имуществом" заменить словами "прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

8) в части первой пункта 9 статьи 170 слова "Документы, удостоверяющие права" заменить словами "Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы";

4. В Закон Республики Казахстан от 20 декабря 1995 г. "Об использовании воздушного пространства и деятельности авиации Республики Казахстан" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 23, ст. 148; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., N 23, ст. 321; N 24, ст. 338; 2002 г., N 15, ст. 147; 2003 г., N 10, ст. 54; 2004 г., N 23, ст. 142; 2005 г., N 7-8, ст. 23):

статью 26 дополнить частью следующего содержания: "Сведения о зарегистрированных правах (обременениях прав) на судно или строящееся судно подлежат внесению в единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (правовой кадастр)".

5. В Закон Республики Казахстан от 19 июня 1995 г.

"О государственном предприятии" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 9-10, ст. 66; N 24, ст. 164; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 12, ст. 183; N 13-14, ст. 205; 1998 г., N 23, ст. 429; 1999 г., N 22, ст. 789; N 23, ст. 916; 2001 г., N 10, ст. 126; 2002 г., N 10, ст. 102; 2003 г., N 11, ст. 71; 2004 г., N 11-12, ст. 65; 2006 г., N 12, ст. 71; N 15, ст. 95):

1) в подпункте 12) статьи 18 слова "государственного правового и" исключить;

2) статью 32 дополнить подпунктом 9) следующего содержания:

"9) осуществления деятельности по государственному техническому обследованию недвижимого имущества."

6. В Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 г. "Об ипотеке недвижимого имущества" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 24, ст. 165; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 13-14, ст. 205; 2000 г., N 18, ст. 336; 2003 г., N 11, ст. 67; 2005 г., N 23, ст. 104):

1) дополнить статьей 9-1 следующего содержания: "Статья 9-1. Изменение условий ипотечного договора Изменение условий основного обязательства и/или ипотечного договора оформляется путем заключения залогодателем и залогодержателем (иными лицами, подписавшими договор об основном обязательстве и ипотечный договор) дополнительного соглашения к договору об основном обязательстве и к ипотечному договору.

При наличии ипотечного свидетельства, изменение условий основного обязательства и/или ипотечного договора, предполагающие изменение его содержания, является основанием для внесения изменений и/или дополнений в ипотечное свидетельство в порядке, предусмотренном статьей 13-1 настоящего Закона."

2) пункт 2 статьи 12 изложить в следующей редакции:

"2. Ипотечное свидетельство составляется в одном экземпляре и передается залогодержателю. Ипотечное свидетельство может быть дополнено приложением, которое оформляется в виде дополнительных листов, являющихся его неотъемлемой частью."

3) пункт 1 статьи 13 дополнить подпунктом следующего содержания:

"13) приложение к ипотечному свидетельству."

4) дополнить статьей 13-1 следующего содержания:

"Статья 13-1. Внесение изменений и/или дополнений в ипотечное свидетельство

1. Внесение изменений и/или дополнений в ипотечное свидетельство осуществляется путем приложения дополнительных листов к ипотечному свидетельству после внесения изменений и/или дополнений в основное обязательство, в договор ипотечного займа и/или ипотечный договор.

В приложении к ипотечному свидетельству указываются номер и дата заключения дополнительного соглашения к основному обязательству, договору ипотечного займа и

/или ипотечному договору, а также сущность внесенных изменений и/или дополнений в ипотечный договор

2. Владелец ипотечного свидетельства вправе требовать от залогодателя внесения изменений и дополнений в ипотечное свидетельство и их государственной регистрации

3. При смене залогодателя и/или должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем, в приложении к ипотечному свидетельству должны быть указаны данные (наименование) и место жительства (место нахождения) нового залогодателя и/или должника, а также подпись нового залогодателя.

Смена залогодержателя осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Законом.";

5) в пункте 2 статьи 14 слова "которая не может производиться, реже чем один раз в год" заменить словами "которая производится залогодержателем (владельцем ипотечного свидетельства) по письменному заявлению залогодателя.";6) статью 15 после слов "ипотечного свидетельства" дополнить словами ", внесение изменений и/или дополнений в ипотечное свидетельство";

7) часть вторую пункта 1 статьи 16 после слов "указано имя" дополнить словом "(наименование)";

8) второе предложение пункта 1 статьи 37 изложить в следующей редакции:

"Государственная регистрация прекращения ипотеки недвижимого имущества в связи с исполнением основного обязательства, обращением взыскания на предмет ипотеки и иным основаниям осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.".

7. В Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. "О жилищных отношениях" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., N 8, ст. 84; 1999 г., N 13, ст. 431 ; N 23, ст. 921; 2001 г., N 15-16, ст. 228; 2002 г., N 6, ст. 71; 2003 г., N 11, ст. 67; 2004 г., N 14, ст. 82; N 17, ст. 101; 2004 г., N 23, ст. 142; 2006 г., N 16, ст. 103):

1) в статье 2:

абзац одиннадцатый после слов "жилая площадь" дополнить словом "жилища";

в абзаце тринадцатом исключить слово "(квартиры)";

дополнить абзацем следующего содержания:

"общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами";

2) пункт 3 статьи 31 изложить в следующей редакции:

"3. Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от отдельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезных

площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящегося в отдельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.";

3) пункты 2, 4 статьи 32 изложить в следующей редакции:

"2. Регистрация объекта кондоминиума осуществляется по заявлению участника кондоминиума либо уполномоченным представителем собственников или органа управления кондоминиумом. При регистрации объекта кондоминиума определяется состав общего имущества и размер доли правообладателей каждого помещения в общей собственности. До такой регистрации сделки с общим имуществом не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общей собственности считается совершенной при совершении сделки с имуществом, находящимся в отдельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве).",

4. При изменении состава общего имущества и (или) размера долей участников кондоминиума в общем имуществе в результате изменения площадей помещений, по соглашению участников, или иным основаниям, соответствующие изменения подлежат государственной регистрации."

8. В Закон Республики Казахстан от 31 марта 1998 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1998 г., N 2-3, ст. 26; 2001 г., N 24, ст. 338; 2003 г., N 1-2, ст. 6; N 4, ст. 26; N 24, ст. 178; 2006 г., N 1, ст. 5; N 15, ст. 95):

пункты 8 и 9 статьи 8 изложить в следующей редакции:

"8. Правоустанавливающий документ на земельный участок оформляется на членов крестьянского или фермерского хозяйства с указанием в нем всех собственников (землепользователей) в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

9. Право на земельный участок у крестьянского (фермерского) хозяйства возникает с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество."

9. В Закон Республики Казахстан от 18 марта 2002 г. "Об органах юстиции" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2002 г., N 6, ст. 67; 2004 г., N 23, ст. 142; N 24, ст. 154; 2005 г., N 7-8, ст. 23; 2006 г. N 3, ст. 22; N 10, ст. 52; N 13, ст. 86):

подпункт 5) статьи 18 слова "регистрацию залога движимого имущества" дополнить словами ", государственное техническое обследование недвижимого имущества".

10. В Закон Республики Казахстан от 6 июля 2004 г. "О кредитных бюро и формировании кредитных историй в Республике Казахстан" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2004 г., N 15, ст. 87; 2005 г., N 23, ст. 104; 2006 г., N 3, ст. 22):

1) в подпункте 3) пункта 1 статьи 18 слова "предприятия" заменить словом "органы";

2) в пункте 3 статьи 23:

слово "предприятия" заменить словом "органы";

слова "Министерством юстиции Республики Казахстан, по согласованию с" исключить;

3) в пункте 5 статьи 24 слово "предприятиями" заменить словом "органы".

11. В Закон Республики Казахстан от 15 декабря 2001 г. "О государственном регулировании гражданской авиации" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., N 23, ст. 320; 2004 г., N 23, ст. 142, 2005 г., N 7-8, ст. 23):

статью 13 дополнить пунктом 3-1 следующего содержания: "3-1. Сведения о зарегистрированных правах (обременениях прав) на воздушные суда и сделок с ними подлежат внесению в единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (правовой кадастр).".

12. В Закон Республики Казахстан от 17 января 2002 г. "О торговом мореплавании" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2002 г., N 2, ст. 16; 2004 г., N 20, ст. 116; N 23, ст. 142; 2005 г., N 11, ст. 36; 2006 г., N 3, ст. 22):

статью 16 дополнить пунктом 3-1 следующего содержания: "3-1. Сведения о зарегистрированных правах (обременениях прав) на судно или строящееся судно подлежат внесению в единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (правовой кадастр).".

13. В Закон Республики Казахстан от 6 июля 2004 г. "О внутреннем водном транспорте" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2004 г., N 15, ст. 88; 2006 г., N 3, ст. 22):

статью 25 дополнить пунктом 3-1 следующего содержания:

"3-1. Сведения о зарегистрированных правах (обременениях) на судно или строящееся судно подлежат внесению в единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (правовой кадастр).".

Статья 2. Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его официального опубликования.

*Президент  
Республики Казахстан*