

## Об утверждении Временной инструкции по регистрации объекта condominiuma

### *Утративший силу*

Приказ Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан от 27 апреля 1998 года N 75 Зарегистрирован Министерством юстиции Республики Казахстан 05.11.1998 г. N 637. Утратил силу приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года N 241

*Сноска. Приказ Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции РК от 27 апреля 1998 г. N 75 утратил силу приказом и.о. Министра юстиции РК от 24 августа 2007 г. N 241 (вводится в действие со дня его официального опубликования).*

В целях реализации постановления Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 года "О мерах по реализации Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 25 декабря 1995 года N 2727 приказываю:

Утвердить Временную инструкцию по регистрации объекта condominiuma.

Директор

### **В р е м е н н а я                      и н с т р у к ц и я**

#### **по регистрации объекта condominiuma**

##### **1. Общие положения**

1.1. Объектом condominiuma признается единый имущественный комплекс, в котором отдельные (жилые и/или нежилые) помещения находятся в отдельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество (земельный участок, подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования) принадлежит им на праве общей долевой собственности.

1.2. Объект condominiuma должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество.

1.3. Регистрация объекта condominiuma заключается в занесении в регистрационные документы в соответствии с формой регистрационного листа сведений, идентифицирующих земельный участок, первичные объекты, и необходимых для регистрации объекта condominiuma характеристик вторичных объектов, а также сведений о виде права, форме общей собственности (иного вещного права) и размерах долей участников condominiuma в общем имуществе.

Размер долей участников condominiuma в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением между ними, определяется соотношением полезной площади жилого или площади нежилого помещения, находящегося в отдельной собственности (ином вещном праве), к общей сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, входящих в состав данного объекта condominiuma. Документ о расчете таких долей представляется уполномоченными лицами для регистрации объекта condominiuma вместе с документами, указанными в пункте 2.3 настоящих Временных указаний, либо такой расчет по заявлению указанных лиц осуществляется за плату самим регистрирующим органом.

1.4. До регистрации объекта condominiuma сделки участников condominiuma либо органа, управляющего объектом condominiuma, связанные с общей собственностью, не приобретают юридической силы.

1.5. При изменении границ помещений и/или всего объекта condominiuma лица, указанные в пункте 2 статьи 32 Закона "О жилищных отношениях", либо образованный в соответствии с законодательством орган управления объектом condominiuma, обязаны подать в регистрирующие органы заявление о внесении изменений и дополнений в регистрационные документы с представлением необходимых документов. Внесение изменений и дополнений в регистрационные документы при этом производится в общем порядке.

## **2. Порядок регистрации объектов condominiuma**

2.1. Регистрация объекта condominiuma осуществляется в порядке, предусмотренном Временным положением о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 года N 236, с учетом особенностей, предусмотренных настоящими Временными указаниями.

2.2. Заявление о регистрации объекта condominiuma в регистрирующий орган может быть подано участниками condominiuma либо уполномоченным(и) ими лицом(ами). При приватизации многоквартирного жилого дома первоначальная регистрация объекта condominiuma должна производиться государственным органом, осуществляющим приватизацию. Полномочия лиц, уполномоченных участниками condominiuma на регистрацию объекта condominiuma, должны быть определены в порядке, предусмотренном законодательством.

2.3. Для регистрации объекта condominiuma заявитель представляет в регистрирующий орган следующие документы:

- правоустанавливающий документ на земельный участок с приложением  
удостоверенного уполномоченным органом плана земельного участка с  
указанием расположения первичных объектов;

соглашение, заключенное всеми участниками condomиниума, об определении размера их долей в общей собственности или ином общем вещном праве, а при отсутствии такого соглашения, расчет указанных долей, произведенный в порядке, предусмотренном пунктом 1.3 настоящих Временных указаний, либо заявление с просьбой произвести такой расчет самим регистрирующим органом.

2.4. В заявлении о регистрации объекта condominium должны быть указаны: наименование регистрирующего органа, данные заявителя (имя, отчество, фамилия, место жительства, дата рождения и данные документа, удостоверяющего личность, если заявителем является физическое лицо; наименование, почтовый адрес, регистрационный номер, если заявителем является юридическое лицо), наименование и номер документа, удостоверяющего полномочия заявителя на регистрацию объекта condominium от имени собственников (участников condominium), краткое описание объекта condominium (вид недвижимости, количество вторичных объектов, общая площадь земельного участка, жилого дома и площадь мест общего пользования и др.), место его нахождения и другие сведения в соответствии с установленной ф о р м о й .

2.5. В тех случаях, когда заявитель не может представить для регистрации объекта condominiuma правоустанавливающие документы на землю, собственники (участники condominiuma) или уполномоченные ими лица в соответствии с правилами, предусмотренными Порядком предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) condominiuma, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 г. N 1813, обращаются в соответствующие исполнительные органы для принятия решения о предоставлении участникам condominiuma земельного участка на праве общей долевой собственности, а в случаях, установленных законодательством, на праве общего долевого постоянного землепользования. На основании указанного решения участникам condominiuma соответствующим органом Комитета по управлению земельными ресурсами при Министерстве сельского хозяйства Республики Казахстан оформляется документ о праве общей долевой собственности (праве общего долевого постоянного землепользования)

на земельный участок с приложением плана земельного участка.

До оформления прав на земельный участок в регистрационном органе осуществляется регистрация первичного объекта, являющегося частью объекта кондоминиума. При этом участникам кондоминиума предоставляется шестимесячный срок для оформления прав на земельный участок. В регистрационных документах делается соответствующая отметка. После оформления прав на землю на основании представленных участниками кондоминиума или уполномоченными лицами заявления с приложением необходимых документов в регистрационные документы вносятся соответствующие дополнения, относящиеся к земельному участку. Отказ регистрирующего органа в регистрации сделок участников кондоминиума по распоряжению раздельной (индивидуальной) собственностью по мотиву отсутствия в регистрационных документах сведений о правах на земельный участок не допускается.

2.6. В тех случаях, когда доли собственников (участников кондоминиума) в общем имуществе определяются соглашением сторон, оно должно содержать сведения о размерах долей собственников каждой квартиры и/или нежилых помещений (владельцев иных вещных прав) в общем имуществе. Соглашение подписывается всеми собственниками жилых и/или нежилых помещений, находящихся в раздельной собственности, и/или иными участниками кондоминиума (их уполномоченными представителями).

2.7. Регистрирующий орган по представлении документов на регистрацию объекта кондоминиума до внесения записей в регистрационный лист проверяет:

1) наличие в регистрирующем органе документов об инвентаризации первичного объекта, входящего в состав объекта кондоминиума, и соответствие плана и поэтажного плана объекта таким документам;

2) при определении долей участников кондоминиума в общем имуществе на основании соглашения, регистрацию участниками кондоминиума прав на вторичные объекты, если права на них возникли после введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иные имеющиеся в регистрирующем органе сведения о правообладателях, если права на вторичные объекты возникли до введения такой системы;

3) правильность представленного участниками кондоминиума (уполномоченными представителями) расчета долей участников кондоминиума в о б щ е м и м у щ е с т в е ;

4) соответствие законодательству содержания и формы соглашения между участниками кондоминиума о размерах их долей в общем имуществе, если доли определены таким соглашением в соответствии с пунктом 3 статьи 31 Закона "О ж и л и щ н ы х о т н о ш е н и я х " .

Для установления соответствия соглашения требованиям, установленным законодательством, регистрирующий орган должен по данным, имеющимся в его базе данных, определить состав участников данного condominiuma, которые должны участвовать в заключении соглашения об определении долей. В тех случаях, когда полный список участников condominiuma нельзя установить по данным, имеющимся в регистрирующем органе, состав участников condominiuma, которые должны подписать соглашение, устанавливается на основании правоустанавливающих документов.

2.8. Регистрация объекта condominiuma осуществляется в сроки, предусмотренные для регистрации прав на недвижимое имущество. При этом в регистрационном листе, на котором регистрируется объект condominiuma, вносится запись о долях в общем имуществе, принадлежащих собственникам (субъектам права хозяйственного ведения или оперативного управления) каждого вторичного объекта. В частности, если квартира принадлежит на праве собственности нескольким лицам, в указанном листе указывается совокупная доля всех собственников данной квартиры в праве общей собственности на общее имущество участников condominiuma. В тех случаях, когда вторичный объект принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, доля каждого из них в общей собственности на общее имущество в объекте condominiuma может быть указана в регистрационных листах, на которых произведена регистрация прав на вторичный объект.

2.9. После регистрации объекта condominiuma регистрирующий орган выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации объекта condominiuma, в котором должны быть указаны сведения о том, каким документом определены доли собственников (участников condominiuma) в общем имуществе, а также другие сведения в соответствии с установленной формой. В тех случаях, когда регистрация объекта condominiuma произведена без правоустанавливающих документов на земельный участок, в свидетельстве делается отметка об этом и указывается срок, в течение которого необходимо оформить и зарегистрировать права участников condominiuma на земельный участок.

2.10. Свидетельство о государственной регистрации объекта condominiuma при внесении изменений или дополнений в регистрационные документы, влекущие за собой необходимость внесения изменений и дополнений в свидетельство, подлежит возврату в регистрирующий орган. Взамен заявителю выдается новое свидетельство, в котором отражаются внесенные в регистрационные документы изменения и дополнения.

2.11. При утрате, повреждении (порче) свидетельства по заявлению участников condominiuma (уполномоченного представителя) или органа

управления объектом кондоминиума заявителю выдается дубликат свидетельства с отметкой "дубликат".

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан