Статья 3. Объекты государственной регистрации

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат возникновение, изменение и прекращение прав (обременении прав) на недвижимое имущество, а также юридические притязания.

2. В правовом кадастре не могут быть зарегистрированы ни передача, ни обременение, ни изменение или прекращение права на недвижимое имущество, пока такое право не будет зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Законом, за исключением случаев, предусмотренных главой 6 настоящего Закона.

В статью 4 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 25.03.11 г. № 421-IV (см. стар. ред.)

Статья 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие права на недвижимое имущество:

1) право собственности;

2) право хозяйственного ведения;

3) право оперативного управления;

4) право землепользования на срок не менее одного года;

5) сервитут в пользу господствующего земельного участка или иного объекта недвижимости на срок не менее одного года.

Иные права могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей.

Статья 5. Государственная регистрация обременений прав на недвижимое имущество

Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие обременения прав на недвижимое имущество:

Подпункт 1 изложен в редакции Закона РК от 27.02.17 г. № 49-VI (см. стар. ред.)

1) право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением, рента;

См.: Ответ Министра юстиции РК от 26 января 2021 года на вопрос от 13 января 2021 года № 661722 (dialog.egov.kz) «О регистрации договора аренды, продлённого дополнительным соглашением сроком на один год»

2) право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и другие;

3) залог;

4) арест;

5) ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;

6) иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов.

Статья 6. Государственная регистрация изменений прав (обременений прав) на недвижимое имущество

1. Государственной регистрации в правовом кадастре подлежат:

1) изменение идентификационных характеристик объекта недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи;

2) изменение сведений о правообладателе, содержащихся в регистрационном листе правового кадастра;

3) изменение вида права, за исключением случая изменения вида права на основании законодательного акта;

4) изменение условий договоров, если они касаются сведений, содержащихся в регистрационном листе, влияют на объем прав, устанавливаемых на объект недвижимости, или если они должны быть зарегистрированы по соглашению сторон;

5) иные изменения подлежат государственной регистрации в правовом кадастре, если это предусмотрено настоящим Законом, иными законодательными актами или соглашением сторон.

В пункт 2 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 10.12.08 г. № 101-IV (введен в действие с 1 января 2009 г.) (см. стар. ред.); Законом РК от 25.11.19 г. № 272-VI (см. стар. ред.)

2. В тех случаях, когда изменение идентификационных характеристик недвижимости происходит по решению государственных органов, регистрация таких изменений не может быть возложена на правообладателя, в том числе при изменении наименования населенных пунктов, названия улиц, а также порядкового номера зданий и иных строений (адреса) или при изменении кадастровых номеров в связи с реформированием административно-территориального устройства Республики Казахстан, и осуществляется безвозмездно.

Государственная регистрация изменений идентификационных характеристик недвижимости, произошедших по решению государственных органов, в том числе при изменении наименования населенных пунктов, названия улиц, а также порядкового номера зданий и иных строений (адреса) осуществляется посредством интеграции государственных информационных систем.

Статья дополнена пунктом 3 в соответствии с Законом РК от 25.11.19 г. № 272-VI

3. Государственная регистрация изменения сведений правообладателя осуществляется на безвозмездной основе без обращения в регистрирующий орган посредством интеграции государственных информационных систем с уведомлением правообладателя.

В статью 7 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 27.04.12 г. № 15-V (введены в действие с 1 января 2013 г.) (см. стар. ред.); Законом РК от 29.12.14 г. № 269-V (см. стар. ред.)

Статья 7. Правовое значение государственной регистрации

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 25.06.20 г. № 347-VI (см. стар. ред.); Законом РК от 29.06.20 г. № 352-VI (см. стар. ред.)

1. Права (обременения прав) на недвижимое имущество в соответствии со статьями 4, 5 и 6 настоящего Закона, подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Законом и иными законодательными актами.

Если в регистрации не будет отказано, моментом государственной регистрации признается момент подачи заявления.

При электронной регистрации моментом государственной регистрации права (обременения права) на недвижимое имущество является момент подтверждения его возникновения, изменения или прекращения регистрирующим органом путем отправки уведомления о произведенной регистрации.

2. Права (обременения прав) на недвижимое имущество, не подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими соответствующие отношения, если иное не установлено соглашением сторон.

3. Исключен в соответствии с Законом РК от 25.03.11 г. № 421-IV *(см. стар. ред.)*

4. Ранее возникшие права подлежат учетной регистрации в правовом кадастре в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Закона.

5. При государственной регистрации прав на земельный участок одновременно считаются зарегистрированными права на недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, за исключением прав на первичные и вторичные объекты, которые регистрируются отдельно или вместе с государственной регистрацией прав на земельные участки.

Собственнику, зарегистрировавшему свое право на земельный участок, принадлежат и многолетние насаждения, находящиеся на данном участке - см. ответ Министра юстиции РК от 12 апреля 2011 года

6. При установлении приоритетов между несколькими правами (обременениями прав) на один и тот же объект недвижимости необходимо исходить из следующих положений:

1) зарегистрированные в правовом кадастре права (обременения прав) на недвижимое имущество, которые в соответствии со статьями 4 и 5 настоящего Закона подлежат государственной регистрации, имеют приоритет над незарегистрированными;

2) приоритет ранее возникших прав (обременении прав) на недвижимое имущество устанавливается по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

В пункт 7 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 27.02.17 г. № 49-VI (см. стар. ред.)

7. С момента введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество правовой кадастр и правоустанавливающий документ являются единственными источниками информации, подтверждающими зарегистрированные права (обременения прав) на недвижимое имущество.

В случае расхождения сведений, содержащихся в информационной системе правового кадастра и правоустанавливающем документе, приоритет имеет зарегистрированный правоустанавливающий документ, находящийся в регистрационном деле.

Закон дополнен статьей 7-1 в соответствии с Законом РК от 24.05.18 г. № 156-VI

Статья 7-1. Гарантия государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государство гарантирует достоверность выданной информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении недвижимого имущества.

2. Убытки, причиненные нарушением порядка регистрации, внесением неправильных регистрационных данных, выдачей информации, искажением содержания информации, подлежат возмещению в судебном порядке.

Статья 8. Преимущественные интересы

Преимущественными интересами, не подлежащими обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, являются:

1) обременения, выступающие как общие правила и запреты, установленные законодательными актами Республики Казахстан;

2) права (обременения прав), которые возникают на основании нормативных правовых актов, в том числе право нахождения на не закрытых для общего доступа земельных участках и проходов через них, публичные сервитуты;

3) право землепользования на срок менее одного года;

4) право пользования чужим недвижимым имуществом на срок менее одного года, в том числе право аренды, безвозмездного пользования, сервитуты менее года;

См.: Письмо НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» от 31 августа 2023 года № ЖТ-2023-01633625 «Подлежит ли регистрации договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок менее одного года, с условием его пролонгации на неопределенный срок»

В подпункт 5 внесены изменения в соответствии с Законом РК от 21.12.22 г. № 167-VII (введены в действие с 2 января 2023 г.) (см. стар. ред.)

5) право доступа людей и проезда транспорта к линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим пунктам и другим коммуникационным линиям, обусловленные общественными нуждами;

6) фактическое владение недвижимым имуществом лиц, не являющихся правообладателями, до признания в установленном порядке за фактическим владельцем права собственности на недвижимость в силу приобретательной давности;

7) право пользования жилыми помещениями, находящимися в государственном жилищном фонде, или право пользования жилыми помещениями, арендованными местными исполнительными органами в частном жилищном фонде.

Статья 9. Сроки подачи документов на государственную регистрацию

1, 2. Исключены в соответствии с Законом РК от 26.01.21 г. № 412-VI *(см. стар. ред.)*

3. Исключен в соответствии с Законом РК от 22.04.09 г. № 151-IV *(см. стар. ред.)*

Нормативным постановлением Конституционного Совета РК от 23 апреля 2008 года № 4 «О проверке конституционности пункта 3 статьи 9 и подпункта 6) пункта 1 статьи 25 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по обращению суда № 2 города Костаная Костанайской области» пункт 3 статьи 9 признан соответствующим Конституции Республики Казахстан

4. Заявления о государственной регистрации обременении прав, налагаемые государственными органами и уполномоченными лицами, и в других случаях, когда такие обременения прав устанавливаются не по волеизъявлению самого правообладателя, а также заявления о регистрации юридических притязаний должны быть поданы на государственную регистрацию немедленно.

5. Исключен в соответствии с Законом РК от 26.01.21 г. № 412-VI *(см. стар. ред.)*

Источник: **ЗАКОН**
Республики Казахстан
О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

(с изменениями и дополнениями по состоянию на 20.08.2024 г.)

https://online.zakon.kz/