

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Республике Казахстан

К. К. Сайдалина^{1}, И. А. Гиниятов¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: saidalina.karina@mail.ru

Аннотация. В данной статье были рассмотрены понятие государственной регистрации недвижимого имущества в Республике Казахстан, порядок и процедура ее проведения, а также был выполнен анализ результатов проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество за период 2018-2021 гг.

Ключевые слова: объекты недвижимости, государственная регистрация прав, правовой кадастр, преимущественные интересы, электронная регистрация прав, «Правительство для граждан»

State registration of rights to real estate and transactions with it in the Republic of Kazakhstan

K. K. Saidalina^{1}, I. A. Giniyatov¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: saidalina.karina@mail.ru

Abstract. This article examined the concept of state registration of real estate in the Republic of Kazakhstan, the procedure and procedure for its implementation, and also analyzed the results of state registration of rights to real estate for the period 2018-2021.

Keywords: real estate, state registration of rights, legal cadastre, preferential interests, electronic registration of rights, "Government for citizens"

Введение

Объекты недвижимости являются неотъемлемой частью экономического пространства страны, которые также обладают внушительной общественной и социальной значимостью. С увеличением роста строительства и развития рынков недвижимости появилась необходимость защиты прав физических и юридических лиц, участвующих в сделках с недвижимостью, а также при возникновении прав на такие объекты недвижимости. Поэтому, государственная регистрация прав стала актом, обеспечивающим защиту прав, что является единственным доказательством зарегистрированного права на объект недвижимости.

Целью настоящей статьи является рассмотрение процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Республике Казахстан и выполнение анализа результатов проведения государственной регистрации в период 2018-2021 гг.

Основная часть

Согласно Конституции Республики Казахстан [1], Гражданскому Кодексу [2] и Закону Республики Казахстан от 26 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [3] права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации. Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, определенной в [3], понимается обязательная процедура признания и подтверждения возникновения, изменения или прекращения прав на объекты недвижимости (ОН) государством в правовом кадастре в порядке и сроке, которые установлены настоящим Законом.

В соответствии с Гражданским Кодексом Республики Казахстан к недвижимым вещам относятся: земельные участки (ЗУ), здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, которое прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых будет невозможно без несоразмерного ущерба их назначению [2]. Квартиры и иные жилые и нежилые помещения признаются самостоятельными объектами недвижимости, если они состоят в индивидуальной собственности.

Отношения, возникающие при ГРП на ОН, регулируются Законом [3]. Объектами государственной регистрации прав являются возникновение, изменение и прекращение прав на ОН, в том числе юридические притязания.

Государственной регистрации прав (ГРП) в правовом кадастре подлежат следующие виды прав на ОН:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право землепользования на срок не менее 1 года;
- сервитут на срок не менее одного года.

По желанию правообладателя могут быть зарегистрированы и иные права.

К обременениям прав на ОН, подлежащих ГРП относятся право пользования на срок не менее 1 года (аренда, сервитуты, рента и т.д.), право доверительного управления, залог, арест и иные обременения прав, предусмотренные [2].

Государственная регистрация изменения прав проводится в случаях:

- изменения идентификационных характеристик ОН;
- изменения сведений о правообладателе;
- изменения вида права;
- изменения условий договоров, если они влияют на объем прав на ОН;
- иные изменения, предусмотренный [2] или законодательными актами.

Также в законодательстве Республики Казахстан существует такое понятие, как преимущественные интересы, под которыми понимаются права или обременения прав на ОН, не подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре и признающиеся действительными без государственной регистрации. К ним относятся следующие виды прав:

- обременения, устанавливаемые законными актами Республики Казахстан;
- права или обременения прав, возникающие на основании нормативно-правовых актов (НПА), в числе которых право пребывания на открытых для общего доступа ЗУ и проходов через них, публичные сервитуты;

- право землепользования (на срок менее 1 года);
- право пользования чужим ОН на срок менее 1 года;
- право доступа людей к различными коммуникационным линиям для общественных нужд;
- право владения объектом до установления фактическим владельцем права собственности на такой объект;
- право пользования ОН, предоставленного из жилищного фонда государства.

Правой кадастр - это единый государственный реестр зарегистрированных прав или же обременений прав на ОН. Правовой кадастр содержит сведения о действующих и прекращенных правах на ОН, о различных характеристиках объекта, о правообладателях таких ОН, и ведется регистрирующими органами. Правовой кадастр содержит все записи о каждом ОН и приравненных к ним объектам, которым присваиваются кадастровые номера. Согласно [3], правовой кадастр состоит из разделов, представленных на рис. 1.



Рисунок 1 – Разделы правового кадастра

Регистрационные дела ведутся для целей хранения копий правоустанавливающих и других документов, которые прилагаются к заявлению на проведение ГРП. Регистрационные листы заполняются для ЗУ, жилых и нежилых помещений, а также для ЗУ с расположенными на них зданиями и сооружениями и содержат следующие данные об ОН: ОН (адрес, вид ОН, кадастровый номер, категория земель, площадь и т.д.); реестр прав на ОН с выделением сервитутов; реестр обременений с выделением залога; реестр притязаний и сделок с ОН.

Книга учёта документов ведется для целей учета заявлений, поданных на ГРП возникновения, изменения или прекращения прав на ОН.

Сведения из правового кадастра могут предоставляться только по запросам правообладателя и мотивированным запросам правоохранительных органов, ад-

вокатов, нотариусов, судебных исполнителей и иных лиц с письменного согласия правообладателя. Также, согласно [3], сведения о физических лицах, кроме данных о фамилии, имени и отчестве и даты рождения, не могут быть предоставлены.

Государственная регистрация прав на ОН в Республике Казахстан осуществляется на основании заявления, поданного в орган регистрации прав, правообладателем, участниками сделки, государственного органа и других уполномоченных лиц. Помимо заявления, правообладателю для осуществления ГРП необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность, правоустанавливающий документ на ОН, который подтверждает объект регистрации и документ об оплате за ГРП на недвижимое имущество.

В статье 20 [3], законодателем был определен порядок ГРП на недвижимое имущество, а именно:

- прием документов, необходимых для ГРП;
- проверка документов, которые предоставлены для государственной регистрации, включающая проверку подлинности совершенной сделки или же иных юридических фактов и составов, которые стали основанием для возникновения, изменения или прекращения прав на ОН на соответствие действующему законодательству;
- внесение записи о регистрации либо отказе или приостановлении в регистрации в регистрационный лист;
- совершение надписи о регистрации права на правоустанавливающем документе;
- выдача такого правоустанавливающего документа с отметкой о регистрации или документа об отказе и приостановлении регистрации заявителю.

Также существует возможность проведения электронной регистрации права, в случаях, когда права возникают, изменяются или прекращаются на основании сделок, свидетельств о праве на наследство и иных случаях, предусмотренных [3]. Тогда, порядок осуществления государственной регистрации следующий: нотариус после удостоверения сделки, направляет копию правоустанавливающего документа, которая удостоверяется электронной подписью, в информационную систему правового кадастра посредством единой нотариальной информационной системы; правообладатель производит оплату за осуществление ГРП; затем регистрирующий орган осуществляет стандартную проверку, направляет уведомление о произведенной регистрации либо отказе или приостановлении регистрации.

ГРП на недвижимое имущество производится в течение 3 рабочих дней с момента поступления заявления в орган регистрации прав. Электронная регистрация прав производится не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем поступления подтверждения об оплате за ГРП в информационную систему правового кадастра. Права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации такого ОН. В случаях электронной регистрации моментом ГРП является уведомление о произведенной регистрации.

На данный момент для осуществления ГРП в Республике Казахстан необходимо обратиться в Некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация «Правительство для граждан». Данная организация была создана постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 января 2016 г. №39 [4] путем объединения нескольких предприятий: Центр обслуживания населения (ЦОН), Центр по недвижимости, Научно-производственный центр земельного кадастра и Государственный центр по выплате пенсий. Правительство для граждан является единым провайдером в сфере оказания услуг физическим и юридическим лицам, регистрации залогов на ОН, не требующих обязательной ГРП, ведения государственного земельного кадастра, а также государственной регистрации прав на ОН и ряда других услуг [5]. Ежегодно «Государственной корпорацией «Правительство для граждан» публикуются отчеты о результатах деятельности Госкорпорации за отчетный период. Далее в таблице 1 будут представлены данные о предоставлении услуг в сфере государственной регистрации на ОН за 2018-2021 гг. отчетные периоды.

Таблица 1

Данные о результатах оказания услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество за 2018-2021 гг.

| Виды услуг | Отчетный период | | | |
|--|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. |
| Государственная регистрация прав на ОН | 1 396 903 | 1 429 438 | 1 165 868 | 1 415 291 |
| Электронная регистрация прав на ОН | 501 317 | 699 672 | 741 401 | 1 198 005 |
| Информационные услуги правового кадастра | 60 399 | 70 333 | 15 746 | 19 940 |
| Всего услуг | 1 958 619 | 2 199 433 | 1 956 709 | 2 676 535 |

Также эти данные можно представить в виде диаграмм, как представлено на рисунке 2.

Исходя из данных таблицы за период 2018 г. было подано 1 396 903 заявлений на осуществление государственной регистрации, что составляет 71% от общего числа обращений (1 958 619).

За 2019 г. число обращений для оказания услуг возросло на 11% (2 199 433). Но уже в 2020 году число обращений за оказанием услуги по ГРП на недвижимое имущество вернулось к тем же показателям.

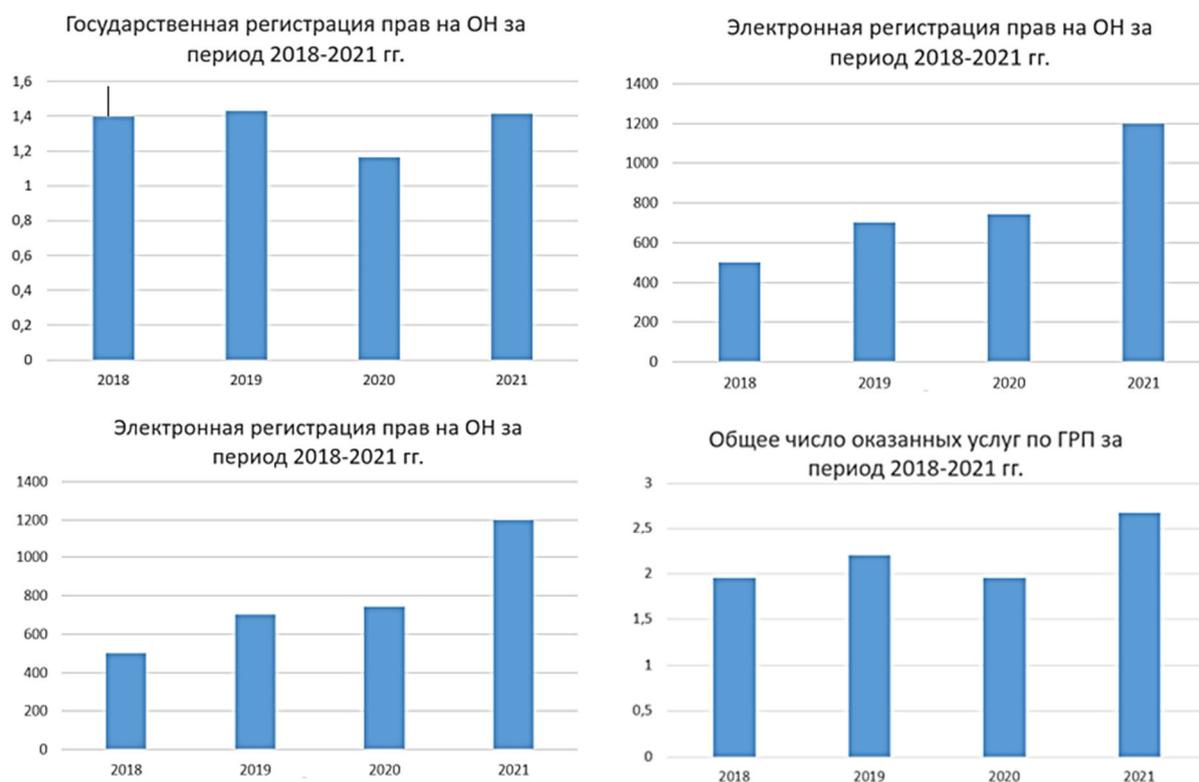


Рисунок 2 – Данные об оказанных услугах в сфере ГРП на ОН за период 2018-2021 гг.

В 2020 г. в период пандемии COVID-19 Госкорпорацией были переосмыслены форматы сервисов по оказанию услуг гражданам, и была проведена масштабная работа по упрощению процессов получения услуг в электронном формате [6]. Вследствие чего, в 2021 г. число услуг, оказанных в электронном формате резко возросло, а число всех оказанных государственных услуг увеличилось на 36,7%.

В целом, представленные данные об оказании государственных услуг в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, из года в год имеют примерно одинаковые показатели, если рассматривать их в масштабе всего государства. Но стоит отметить, что экономическая нестабильность 2020 г., вызванная пандемией, оставила свой след на всех сферах деятельности людей, что подтолкнуло их к принятию быстрых решений и упрощению систем государственных услуг в том числе, что помогло вернуть показатели предоставления услуг в прежнее состояние.

Заключение

Таким образом, в данной работе были рассмотрены процедура ГРП на объекты недвижимости и сделок с ним в Казахстане, основные понятия и порядок ее осуществления, а также был выполнен сравнительный анализ результатов ГРП за период с 2018 по 2022 годы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Республики Казахстан [Электронный ресурс] : принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.09.2022 г.). – Режим доступа: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1005029#sub_id=0
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) [Электронный ресурс] : принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.11.2022 г.). – Режим доступа: https://online.zakon.kz/m/document/?doc_id=1006061.
3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] : Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310. – Режим доступа: https://kodeksy-kz.com/ka/o_registratsii_prav_na_nedvizhimost.htm.
4. О создании некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Республики Казахстан от 29 января 2016 года № 39. – Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000039>.
5. О государственных услугах [Электронный ресурс] : Закона Республики Казахстан от 15 апреля 2013 года № 88-V. – Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1300000088>.
6. Официальный сайт НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» [Электронный ресурс] – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://gov4c.kz/ru/>. – Загл. с экрана.

© К. К. Сайдалина, И. А. Гиниятов, 2023