Содержание

Земельный кадастр

Оформление земли

Республики Казахстан" (далее - ГКПР)

Общие положения

Правовой кадастр

Порядок регистрации

Особенности регистрации отдельных видов прав

Порядок разрешения споров. Ответственность за нарушение порядка регистрации

Переходные и заключительные положения

Кадастр

КАДАСТР (cadastre) - это какой-либо список, к примеру, землевладельцев, которые обязаны платить налог. Данное слово произошло от средневекового (латинского - **Catastrum**), то есть capitastrum (от caput - голова), которое обозначало регистр душ, подпадавших под поголовную подать.

**Государственный кадастр недвижимости** представляет собой систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

**Кадастровый учёт** и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Кадастровый учет** осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Государственный Земельный Кадастр содержит в себе следующие сведения о земельном участке:

* кадастровый номер (уникальный номер, присваиваемый участку),
* площадь,
* местоположение (адрес),
* стоимость (кадастровая либо нормативная),
* категория земель,
* вид разрешенного использования,
* сведения о правах на данный участок,
* сведения об ограничениях, установленных для участка,
* координаты характерных точек земельного участка.

Государственный Земельный Кадастр ведется в следующих целях:

* для своевременного обеспечения достоверной информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц,
* для обеспечения рационального использования и охраны земель,
* для защиты прав землевладельцев, землепользователей, арендаторов,
* для установления кадастровой стоимости земли, земельного налога и арендной платы.

Такие сведения о земельном участке, как площадь, координаты характерных точек, местоположение вносятся в кадастр после проведения **землеустроительных работ** (землеустроительные работы проводит кадастровый инженер). Сведения о правах и об установленных ограничениях на земельный участок вносятся после регистрации данного вида права в Регистрационной палате (эта процедура называется оформление земельных участков в собственность). **Кадастровая** стоимость земли определяется после проведения государственной **кадастровой** оценки земли. Все сведения, содержащиеся в государственном кадастре, постоянно обновляются, то есть они достоверны и актуальны.

Сведения из кадастра могут предоставляться в виде:

* кадастровая выписка,
* кадастровый паспорт,
* кадастровый план территории.

Сам процесс внесения данных и присвоения кадастрового номера называется кадастровый учет. Учет дает владельцу участка гарантии того, что все его основные характеристики находятся в базе данных, удостоверены и согласованы. Если земельный участок не поставлен на **кадастровый** учет и соответственно на руках у землепользователя нет кадастрового паспорта, то он не сможет оформить акт купли-продажи, договор аренды, договор дарения или наследования, получить документы для ипотеки при предоставлении его в качестве залога в банк, а также не сможет оформить свидетельство на право собственности.

Для проведения кадастрового учета сначала необходимо обратиться в компанию, которая проводит геодезические работы и землеустройство. Фирма, осуществляющая земельно-кадастровые работы, выполнит межевание земельного участка, подготовит межевой план, содержащий основные характеристики об участке, которые могут быть внесены в Государственный Земельный Кадастр.

## Земельный кадастр

**Земельный кадастр** является системой сведений о природном и хозяйственном положении земель, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков. Их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков.

Сведения **земельного кадастра** являются информационным ресурсом.

Формирование сведений **земельного кадастра** обеспечивается проведением **топографо-геодезических**, **аэрокосмических, картографических, землеустроительных работ, почвенных, геоботанических обследований и изысканий, работ по мониторингу земель, количественного и качественного учета земель, составлением земельно-кадастрового дела на конкретный земельный участок, изготовлением земельно-кадастровых карт и идентификационного документа на земельный участок.**

Данные **земельного кадастра** являются основой при планировании использования и охраны земель, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, а также для формирования единого государственного реестра земель, ведения правового и других кадастров, определения размера платежей за землю, учета стоимости земельных участков в составе недвижимого имущества и стоимости земли в составе природных ресурсов.

Единицей учета и хранения данных **земельного кадастра** является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

**Кадастровому учету** подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера использования земельных участков.

## Оформление земли

**Оформление земли**, по сути, выполняется **топографическая съёмка** всего садоводческого товарищества с получением площади каждого участка, что является планом фактически - уточнением существующего генплана застройки.

Для того, чтобы быстро купить и осуществить **оформление земли**, необходимо учесть все обязательные условия для этой процедуры. Безопаснее и лучше всего для составления договора купли-продажи обратиться в риэлтерскую фирму, либо проконсультироваться у юриста, который выполняет **оформление земли**, и решает все вопросы, связанные с этим.

Если все же вы хотите самостоятельно произвести **оформление земли**, то вам для начала необходимо собрать весь пакет документов требующихся для регистрации, а также составить договор купли-продажи или дарения.

Форма сделки купли-продажи, может быть, простой или нотариальной, это зависит от вашего выбора. Не стоит забывать, что несоблюдение установленной законодательством РФ формы сделки и договора, влечет их **недействительность**.

До проведения сделки удостоверьтесь, что выбранный земельный участок прошел **государственный кадастровый учет** и ему присвоен **кадастровый номер**, а также индивидуальный адрес, в противном случае у вас займет длительное время **оформление земли**.

Кадастровый номер земельного участка обязательно должен включать в себя следующие данные:

* номер кадастрового округа;
* номер кадастрового района;
* номер кадастрового квартала;
* номер земельного участка в кадастровом квартале.

"Государственные кадастры природных ресурсов

## Республики Казахстан (далее - ГКПР)

Одной из важнейших задач управления развитием нашей Республики является рациональное использование ее природно-ресурсного потенциала.

Решение этого вопроса возможно лишь при комплексном изучении ресурсного потенциала территории. На основе такой оценки должно приниматься решение о приоритетах использования тех или иных природных ресурсов в регионе и лимитах их изъятия.

Согласно действующему законодательству, функции учета природных ресурсов относятся к ведению природных органов Республики Казахстан. Природоохранными организациями и ведомствами ресурсного блока накоплена значительная информация по отдельным видам природных ресурсов. Действующий порядок сбора, хранения, обработки и использования информации о состоянии территории и ее природно-ресурсного потенциала в целом, не позволяет проводить интегральную оценку природных ресурсов, а также мало приспособлен для решения специфических задач управления природопользованием и охраны окружающей природной среды.

Одним из основных элементов управления природопользованием, нацеленным на ресурсосбережения, является использование информационной системы Государственные кадастры природных ресурсов.

Данная система создана согласно Постановлению Правительства Республики Казахстан от 25 сентября 2000 года №1449 "О создании Единой системы государственных кадастров природных объектов Республики Казахстан на основе цифровых геоинформационных систем", а также Главы 18 Экологического кодекса.

Государственные кадастры природных ресурсов представляет собой автоматизированную систему сбора, систематизации, хранения, обработки и отображения пространственно-координированных данных о состоянии природных ресурсов РК, анализа этих данных для эффективного использования при решении управленческих, производственных и научных задач, связанных с охраной, восстановлением и сохранением природных ресурсов на территории нашей Республики (базы данных с информацией о лесном фонде, кадастре животного мира, особо охраняемых природных территорий, рыбных ресурсов, топографическая основа цифровых карт М 1: 1 000 000, М 1: 200 000 на каждую область и Республику в целом).

Была создана межведомственная рабочая группа по организации и сопровождению Единой информационной системы (Приказ № 190-? от 08 июня 2007 года). В которую вошли специалисты Министерства сельского хозяйства: Комитета лесного и охотничьего хозяйства, Комитета рыбных ресурсов, Комитета водных ресурсов.

На данный момент данная информационная система действующая и в своем составе содержит следующие функциональные модули:

1) Подсистема лесного кадастра

2) Подсистема кадастра особо охраняемых природных территорий

3) Подсистема кадастра животного мира

4) Подсистема рыбного кадастра

5) Блок картографических данных

Подсистема лесного кадастра представляет собой информационную систему о состоянии лесного фонда (содержит более 148 объектов), оценки хозяйственной деятельности, распределении его владельцам, количественном и качественном состоянии лесного фонда.

Информация представлена в виде:

данных статистических форм учета "Форма №1 - распределение лесного фонда по категориям и угодьям", приложения 1 и 2 к форме №1; отчетные материалы Комитета лесного хозяйства; Отчетные материалы предприятий (лесхозов).

тематических карт состояния лесного фонда, его распределения группам лесовладельцев, площадям, породам, типам лесов и другие (М 1: 1 000 000, М 1: 200 000));

Подсистема кадастра особо охраняемых природных территорий содержит подробную информацию о природоохранной, научной, хозяйственной и административной деятельности по всем видам заповедных территорий:

Государственный природный заповедник (2004 год - 9 объектов);

Государственный национальный природный парк (2004 год - 8 объектов);

Государственный природный парк (2004 год - 2 объекта);

Государственный ботанический сад (2004 год - 2 объекта);

Государственный природный резерват (2004 год - 6 объектов);

Государственный природный заказник (2004 год - 58 объектов);

Государственный памятник природы (2004 год - 53 объекта);

Государственная заповедная зона (2004 год - 8 объектов);

Информация представлена в виде:

данных статистических форм учета "Форма №1-ООПТ" - распределение особо охраняемых природных территорий на функциональные зоны и подзоны; паспорт ООПТ; отчетные материалы учреждений ООПТ; отчеты Комитета лесного и охотничьего хозяйства.

картографического материала границ ООПТ, их распределение (М 1: 1 000 000, М 1: 200 000);

Подсистема кадастра животного мира представляет собой информационную систему о состоянии животного мира (содержит более 540 объектов) в целях эффективного управления в области использования, охраны и воспроизводства.

Информация представлена в виде:

данных статистических форм учета "Форма № 2 - охота" - отчеты по охотничьему хозяйству; отчетные материалы областных территориальных управлений МСХ; Отчетные материалы предприятий хозяйственных субъектов.

тематических карт животного мира, охотничьих хозяйств (М 1: 1 000 000, М 1: 200 000);

Подсистема рыбного кадастра представляет собой информационную систему о состоянии водных объектов и рыбных ресурсов (на данный момент содержит более 1000 крупных объекта).

Информация представлена в виде:

данных статистических форм учета "Форма №1 - 2 ДРХ" - отчеты о деятельности рыбного хозяйства; паспорт рыбохозяйственного водоема; отчеты Комитета лесного и охотничьего хозяйства.

тематических карт водных объектов, их распределения группам рыбохозяйственных предприятий (М 1: 1 000 000, М 1: 200 000);

Картографический блок данных представлен:

Обзорная цифровая карта РК масштаба 1: 1 000 000;

Цифровые карты Казахстана масштаба 1: 200 000 (583 номенклатурных планшета на всю территорию Республики);

Векторные тематические слои, содержащие соответствующую информацию по каждому кадастру.

Карты содержат как интегральную (совокупную) информацию о кадастровых объектах и их окружении, так и аналитическую информацию об отдельно взятых объектах.

Возможности работы с картами кадастровых объектов лесного, животного, рыбного кадастра, а также особо охраняемых территорий позволяют идентифицировать кадастровые объекты, получить как атрибутивную информацию, так и сведения из внешних баз данных, перейти к крупномасштабным картам объектов и работать с ними. Функция "Все кадастры территории", позволяет пользователю получить список всех кадастровых объектов по выбранной территории. С ее же помощью формируется полный список объектов из всех имеющихся слоев для выбранного участка карты. Таким образом, в результате выполнения процедуры выбора объектов происходит агрегация всех данных системы для выбранного фрагмента карты.

Уровни представления информации для каждой из подсистем:

Локальный (уровень лесохозяйственных, рыбоводных предприятий, охотничьих хозяйств, особо охраняемых природных территорий);

Областной;

Республиканский.

Для актуальности данных в настоящее время ведется техническое, информационное сопровождение. Доступ к системе открыт для департаментов нашего министерства. В перспективе планируется открытие клиентских мест для государственных структур.

Информация была предоставлена в основном на бумажных носителях по утвержденным формам отчетности комитетами, департаментами и территориальными управлениями Министерства охраны окружающей среды, Министерства сельского хозяйства, Областными акиматами, Агентством РК по статистике.

Функции кадастров реализуются с помощью современных систем управления базами данных и геоинформационными системами (ArcGis 9.0).

Данные баз данных подсистем позволяют решать целый ряд практических вопросов:

оценка природных ресурсов в соответствии с конъюнктурой рынка;

оценка реальных нагрузок на природные системы территории для предупреждения возникновения зон экологического кризиса;

формирование лимитов по изъятию природных ресурсов территории;

размещение хозяйственных объектов с учетом экологического состояния территории;

осуществление природоохранного контроля особо охраняемых природных территорий;

определение резервов территорий для развития сельскохозяйственных и промышленных инфраструктур с соблюдением экологического баланса областей республики.

С помощью данных ГКПР можно оценить состояние лесного фонда, животного мира, особо охраняемых природных территорий, рыбных ресурсов и водных объектов.

Резюмируя выше изложенное, следует отметить, что система ГИС-кадастр делает доступной информацию по показателям лесного фонда, животного мира, рыбных ресурсов и особо охраняемых территорий в реальном времени.

В соответствии со статьей 1 Закона Республики Казахстан от 10 декабря 1993 г. "О временном делегировании Президенту Республики Казахстан и главам местных администраций дополнительных полномочий" издаю настоящий Указ.

## Общие положения

Статья 1. Термины и определения

Применяемые в настоящем Указе термины и определения означают следующее:

1) **государственная регистрация** - процедура учета регистрирующим органом права собственности и других прав, а также обременений на недвижимое имущество в порядке, установленном настоящим Указом;

2) **кадастровый номер** - индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Казахстан код земельного участка, который присваивается в соответствии с процедурой, установленной законодательством, и сохраняется, пока земельный участок существует как единое целое;

3) **недвижимое имущество (недвижимость) -** земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

4) **обременения** - ограничения прав на недвижимое имущество, в том числе наличие на него определенных прав третьих лиц, арест имущества;

5) **правовой кадастр** - единый государственный реестр зарегистрированных прав на недвижимое имущество;

6) **регистрация сделок** - регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих из сделок;

7) **сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом;

8) **поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество** - разовое мероприятие, проводимое регистрирующим органом на территории определенной административно - территориальной единицы путем регистрации всех существующих прав (обременений прав) на недвижимое имущество, не зарегистрированных в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, в том числе прав (обременений прав), возникших до введения системы регистрации.

Статья 2. Объекты государственной регистрации.

1. Объектами государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Указом, являются права на недвижимое имущество. Регистрации подлежат:

1) право собственности;

2) право хозяйственного ведения:

3) право оперативного управления;

4) право землепользования на срок свыше года;

5) право пользования на срок свыше года;

6) право доверительного управления на срок свыше года;

7) залог;

8) рента;

9) иные права на недвижимое имущество, а также обременения прав на недвижимое имущество.

2. Регистрации подлежат также изменение и прекращение прав (обременений) на недвижимое имущество в результате сделок и иных юридических фактов.

3. Действие настоящего Указа не распространяется на воздушные и морские суда, а также иные приравненные к недвижимым вещам объекты (пункт 2 статьи 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан).

Статья 3. Правовое значение государственной регистрации.

1. Права на недвижимое имущество, перечисленные в подпунктах 1 - 8 пункта 1 статьи 2 настоящего Указа, возникают с момента их регистрации.

2. Иные права на недвижимое имущество возникают с момента совершения сделки или наступления иного юридического факта как основания возникновения таких прав, однако зарегистрированные заинтересованными лицами права имеют приоритет перед незарегистрированными.

Статья 3-1. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество.

1. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество проводится регистрирующим органом с целью пополнения данных о правообладателях объектов недвижимого имущества, не прошедших государственную регистрацию прав (обременений прав) на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Поэтапная регистрация прав (обременений прав) на недвижимое имущество осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Порядок взаимодействия государственных органов, территория и сроки проведения поэтапной регистрации прав (обременений прав) на недвижимое имущество определяются Правительством Республики Казахстан.

Статья 4. Обременения, не подлежащие регистрации.

Не подлежат регистрации обременения, выступающие как общие правила и запреты, установленные законодательством (о здравоохранении, общественной безопасности, охране окружающей природной среды и др.), а также обусловленные общественными нуждами (право доступа к линиям электропередачи, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам и т.п.).

Статья 5. Регистрирующий орган.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют Министерство юстиции Республики Казахстан и подведомственные органам юстиции государственные предприятия.

Статья 5-1. Сбор за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается сбор в порядке, определяемом Налоговым кодексом Республики Казахстан.

Статья 6. Плата за информационные услуги.

За оказание информационных услуг регистрирующий орган взимает плату в соответствии с законодательством.

## Правовой кадастр

Статья 7. Ведение правового кадастра.

1. Правовой кадастр ведется Министерством юстиции Республики Казахстан и его регистрирующими органами на местах по единой для Республики Казахстан системе.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется с учетом идентификационных, технических, стоимостных, правовых, а также других характеристик объектов недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра, по месту нахождения объекта недвижимости регистрирующими органами в соответствующих административно - правовых единицах.

3. Система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в правовом кадастре осуществляется по объективному принципу, привязывается к земельным участкам и является единой для всех

категорий земель и расположенных на них других объектов недвижимости.

4. Все записи о правах на объекты недвижимости, их возникновении, переходе, обременении ограничении) и прекращении идентифицируются в правовом кадастре кадастровым номером объекта недвижимости, который присваивается в установленном законодательством порядке государственными органами, уполномоченными вести земельный и правовой кадастры.

5. Форма регистрационного листа правового кадастра утверждается Правительством Республики Казахстан.

Статья 8. Состав правового кадастра.

1. Правовой кадастр состоит из:

1) земельно-кадастровой карты (схемы, плана);

2) регистрационной книги;

3) регистрационных дел.

Статья 9. Земельно-кадастровая карта.

1. Органы, ведущие земельный кадастр, обеспечивают регистрирующий орган Министерства юстиции Республики Казахстан земельно-кадастровыми картами (схемами, планами земельных участков). Земельно-кадастровые карты (схемы) административного района (города) могут составляться в нескольких частях.

2. Данные земельно-кадастровой карты (схемы) могут дополняться топографическим планом земельного участка, который хранится в регистрационном деле.

Статья 10. Регистрационная книга.

1. Регистрационная книга состоит из регистрационных листов на каждый земельный участок.

2. Регистрационный лист состоит из трех разделов:

1) идентификационных характеристик земельного участка,

2) реестра прав на недвижимое имущество;

3) реестра обременений с выделением залога.

3. Форма регистрационного листа определяется Правительством Республики Казахстан.

Статья 11. Регистрационное дело.

1. Регистрационное дело ведется на каждый земельный участок и содержит копии документов, указанных в регистрационном листе.

2. На земельный участок, идентифицированный кадастровым номером, заводится только одно регистрационное дело, за исключением случаев, предусмотренных статьей 25 настоящего Указа.

Статья 12. Последствия объединения и разделения земельных участков.

1. Объединение и разделение земельных участков осуществляется в порядке, определяемом законодательством о земле.

2. При объединении и разделении земельных участков регистрация прав осуществляется в порядке, установленном настоящим Указом.

3. В регистрационных листах и регистрационных делах, оформленных на вновь образованные земельные участки, должны содержаться сведения о прежних кадастровых номерах и регистрационных делах, заведенных на земельные участки до их объединения или разделения.

## Порядок регистрации

Статья 13. Прием документов для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет регистрирующий орган на основании заявления правообладателя или уполномоченного государственного органа, а если право возникло из договора - на основании заявления любой его стороны.

2. Заявитель должен представить регистрирующему органу:

1) заявление с просьбой о регистрации права на недвижимое имущество;

2) документы, подтверждающие право на недвижимое имущество;

3) документ, подтверждающий уплату в бюджет суммы сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заявитель обязан представить документы, удостоверяющие его личность, а представители юридического лица - также документы, подтверждающие их полномочия.

3. При регистрации права общей собственности на недвижимое имущество заявление о регистрации подписывается всеми собственниками с представлением каждым из них документов, подтверждающих их право собственности, и предъявлением документов, удостоверяющих их личность. Данное правило распространяется также на право хозяйственного ведения, право оперативного управления и право землепользования.

4. При передаче части недвижимого имущества в залог, аренду или безвозмездное пользование документация, сданная на регистрацию, должна включать карту (схему) или общий план, на которых показана сданная в залог, аренду или безвозмездное пользование часть недвижимого имущества.

5. Отказ в приеме документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним допускается только по мотивам представления ненадлежащих документов.

Статья 14. Сроки проведения государственной регистрации.

1. Регистрация прав заявителя должна быть произведена в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов, перечисленных в статье настоящего Указа, в регистрирующий орган.

2. При наличии нескольких заявок на регистрацию одного и того же права регистрируется право по ранее поданной заявке.

Статья 15. Требования к документам, представляемым на регистрацию.

1. Документы, подтверждающие возникновение, прекращение, переход, ограничение прав на недвижимое имущество, принимаются в надлежаще оформленном виде. Не принимаются документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

2. Все документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, представляются в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником или нотариально заверенной копией. Подлинник документа (нотариально заверенная копия) после регистрации возвращается владельцу прав.

Статья 16. Указание точного времени представления документов.

1. По получении документов на регистрацию прав на недвижимое имущество регистрирующий орган обязан зарегистрировать дату, час и минуту поступления документов.

2. Заявителю выдается расписка в получении соответствующих документов на регистрацию с указанием даты, часа и минуты поступления документов на регистрацию.

Статья 17. Удостоверение произведенной регистрации.

Регистрирующий орган обязан по ходатайству заявителя удостоверить произведенную регистрацию в течение пяти рабочих дней со дня подачи ходатайства путем совершения надписи на документе, представленном для регистрации.

Статья 18. Основания для приостановления государственной регистрации.

По заявлению лица, оспаривающего право, за регистрацией которого обратилось другое лицо, регистрация этого права может быть приостановлена на срок не более десяти дней. Если в течение этого срока лицо, оспаривающее право, не представит доказательств предъявления им иска, регистрация права должна быть осуществлена, а при представлении доказательств предъявления иска регистрация оспариваемого права приостанавливается до разрешения дела судом.

Регистрация права может быть приостановлена на основании актов прокурорского надзора до устранения нарушения закона.

Статья 19. Основания для отказа в государственной регистрации.

1. В регистрации может быть отказано в случае, если:

1) предъявленные документы не отвечают требованиям, установленным статьями 16 и 23 настоящего Указа;

2) с просьбой о регистрации права обратился недееспособный гражданин.

2. В случае приостановления (статья 19 настоящего Указа) или отказа в регистрации в правовом кадастре производится соответствующая запись. При отказе заявителю направляется в письменной форме сообщение о причине отказа. Копия письма помещается в дело, заведенное ранее на данное недвижимое имущество.

Статья 20. Исправление ошибок, допущенных при регистрации.

1. Ошибки, допущенные при регистрации, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, могут быть исправлены регистрирующим органом самостоятельно с уведомлением всех заинтересованных лиц.

2. Исправление ошибок, изменяющих принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, допускается только с письменного согласия заинтересованных лиц.

3. Если регистрация права произведена на основании документа, удостоверенного уполномоченным органом, исправление ошибок допускается при условии внесения этим органом соответствующих изменений в указанный документ.

Статья 21. Доступ к данным, содержащимся в правовом кадастре.

1. Сведения правового кадастра, кроме сведений, относящихся к государственным секретам, коммерческой тайне или иной охраняемой законодательными актами Республики Казахстан тайне, являются общедоступными и представляются заинтересованным лицам в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

2. Данные о произведенной регистрации и зарегистрированных правах на недвижимое имущество должны быть представлены регистрирующим органом на платной основе любому лицу, а в случаях, предусмотренных законодательством, бесплатно в срок не более пяти рабочих дней с момента его письменного обращения.

3. Данные о произведенной регистрации и зарегистрированных правах хранятся в правовом кадастре бессрочно.

## Особенности регистрации отдельных видов прав

Статья 22. Особенности регистрации сделок с недвижимым имуществом.

1. Сделки с недвижимым имуществом, создающие, изменяющие или прекращающие права, перечисленные в подпунктах 1 - 8 пункта 1 статьи 2 настоящего Указа, считаются совершенными с момента их регистрации. Указанное правило не распространяется на сделки, создающие, изменяющие или прекращающие иные права на недвижимое имущество.

2. Регистрируемые сделки должны содержать подписи и 1 полные имена (наименования) совершивших их лиц, краткое описание объекта недвижимости, указание его местонахождения, а также регистрируемого права.

3. Если сделка нотариально не удостоверена, регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписей лиц, совершивших сделку, а также соответствие их воли волеизъявлению.

4. Если сделка с недвижимым имуществом совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Статья 23. Регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на незарегистрированном земельном участке.

Регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, право на который не зарегистрировано, но подтверждается соответствующими документами, должна осуществляться в том же порядке, как и регистрация прав на недвижимое имущество, расположенное на зарегистрированном земельном участке. При этом незарегистрированному земельному участку присваивается условный номер.

Статья 24. Регистрация прав на квартиры и другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности.

1. В зданиях, где отдельные квартиры и/или помещения принадлежат гражданам и юридическим лицам, каждая квартира и/или помещение рассматривается как отдельная единица недвижимого имущества, имеющая собственный регистрационный номер. Разные регистрационные номера квартир и/или помещений существуют в рамках единого кода земельного участка, на котором находится данное здание. На каждую такую квартиру и/или помещение заводится отдельное регистрационное дело.

2. В правовом кадастре дается список владельцев квартир и/или помещений в здании с указанием имени (наименования) каждого владельца и идентификационного номера его квартиры и/или помещения.

3. Изменение владельца квартиры и/или помещения отражается в правовом кадастре путем добавления имени (наименования) нового владельца к списку владельцев и исключения имени (наименования) выбывшего владельца.

Статья 25. Регистрация сервитутов.

Регистрация сервитутов производится в правовом кадастре. К документам прилагается план земельного участка, на котором показано расположение объекта и сфера действия сервитута.

Статья 26. Регистрация права государственной собственности.

При приобретении недвижимого имущества государственными юридическими лицами у физических или негосударственных юридических лиц одновременно с регистрацией права хозяйственного ведения или оперативного управления производится регистрация права государственной собственности.

Статья 27. Регистрация прав, установленных решением суда.

1. Право на недвижимое имущество, установленное решением суда, подлежит регистрации на общих основаниях. Регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации прав, установленных решением суда.

2. Факты принятия судом постановлений, определений, решений, а также приговоров, которые касаются прав на недвижимое имущество, регистрируются с момента принятия.

Регистрации подлежат также факты их обжалования или опротестования.

Статья 28. Регистрация перехода права на недвижимое имущество.

Любые изменения прав на недвижимое имущество, связанные со смертью или объявлением умершим держателя этих прав, должны быть зарегистрированы на основе документа, в соответствии с которым право на недвижимое имущество передается.

## Порядок разрешения споров. Ответственность за нарушение порядка регистрации

Статья 29. Порядок разрешения споров.

Споры, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с ним, в том числе споры по поводу прохождения границы земельного участка, разрешаются судом.

Статья 30. Ответственность за нарушение порядка регистрации и выдачи информации о регистрации.

Убытки, причиненные заявителю нарушением порядка регистрации и выдачи информации, подлежат возмещению регистрирующим органом.

## Переходные и заключительные положения

Статья 31. Меры по реализации настоящего Указа.

В целях реализации настоящего Указа Правительству Республики Казахстан:

1) привести решения Правительства Республики Казахстан в соответствие с настоящим Указом;

2) обеспечить пересмотр и отмену министерствами, ведомствами и государственными комитетами Республики Казахстан их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Указу;

3) организовать службы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе органов юстиции;

4) обеспечить передачу функций по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Министерству юстиции Республики Казахстан от других органов государственного управления, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) определить размер платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также за оказание информационных услуг и порядок распределения полученных средств;

7) утвердить форму регистрационного листа;

8) принять другие меры, вытекающие из настоящего Указа.

Статья 32. Порядок вступления в силу настоящего Указа.

1. Настоящий Указ вступает в силу с 1 марта 1996 года.

2. Права, возникшие до вступления в силу настоящего Указа, признаются действительными при условии, что они соответствуют законам, действовавшим при их возникновении.

3. При переходе ранее существовавших прав на недвижимое имущество к другому лицу, изменении или прекращении соответствующих прав они подлежат регистрации на общих основаниях в соответствии с настоящим Указом.

4. Положение статьи 5 настоящего Указа действует с момента создания в установленном порядке регистрирующих органов при Министерстве юстиции Республики Казахстан. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произведенная до создания регистрирующих органов другими государственными организациями, созданными в установленном порядке для регистрации недвижимости, имеет юридическую силу.