

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары–19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110- летию М.А. Гендельмана». - 2023.- Т.ІІ,Ч.ІІ.- Б. 26-29.

ӘОЖ 631.115.2

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ ТІРКЕУДЕГІ АРТЫҚШЫЛЫҚТАРЫ МЕН КЕМШІЛІКТЕРІН КӨРСЕТУ

*Ишманова А., 4 курс студенті
Беристенов А.Т. Кадастр кафедрасының аға оқытушысы
С. Сейфулин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана қ.*

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 20 шілдедегі №310 Заңы бойынша жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу (бұдан әрі - мемлекеттік тіркеу) - осы Заң мен өзге де заңдарда белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттің тануы мен растауының міндеттейді.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы объектісі - әр түрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері.

Жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісі - құқықтарды тіркеу мақсатында меншіктің жеке (бөлек) құқық (өзге де заттық құқық) объектілері ретінде оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар.

Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалығы - Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тараптардың келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету, пайдалану және (немесе) билік ету құқығын шектеуде көрінетін жылжымайтын мүлікке құқықты кез келген шектеу [1].

Жылжымайтын мүлікке мынадай құқықтар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

- 1) меншік құқығы;
- 2) шаруашылық жүргізу құқығы;
- 3) оралымды басқару құқығы;
- 4) кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;
- 5) үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар.

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың мынадай ауыртпалықтары құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

1) кемінде бір жыл мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде жалға беру, өтеусіз пайдалану, сервитуттар, өмір бойы қарауында ұстау құқығы, рента;

2) сенімгерлікпен басқару құқығы, оның ішінде қорғаншылық, қамқоршылық кезінде, мұралық құқық қатынастарында, банкроттықта және басқаларында сенімгерлікпен басқару құқығы;

3) кепіл;

4) тыйым салу;

5) мемлекеттік органдардың өз құзыреті шегінде жылжымайтын мүлікті пайдалануға, оған билік етуге немесе белгілі бір жұмыстарды орындауға шектеу қоюы (тыйым салуы);

6) басым мүдделерді қоспағанда, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзге ауыртпалықтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) өзгерістерін мемлекеттік тіркеу

1. Құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге:

1) осы баптың 2-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, жылжымайтын мүлік объектісінің құқықтық кадастрды жүргізу үшін қажетті сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі;

2) құқықтық кадастрдың тіркеу парағында қамтылған құқық иесі туралы мәліметтердің өзгеруі;

3) заңнамалық актінің негізінде құқық түрінің өзгеру жағдайын қоспағанда, құқық түрінің өзгеруі;

4) егер олар тіркеу парағында қамтылған мәліметтерге қатысты болса, жылжымайтын мүлік объектісіне белгіленген құқықтардың көлеміне әсер етсе немесе олар тараптардың келісімі бойынша тіркелуге тиіс болса, шарттар талаптарының өзгеруі жатады.

2. Жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі мемлекеттік органдардың шешімі бойынша болған жағдайда, оның ішінде елді мекендердің атауы, көшелердің аты, сондай-ақ үйлер мен өзге де құрылыстардың реттік нөмірлері (мекенжайы) өзгерген кезде немесе Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысын реформалауға байланысты кадастрлық нөмірлер өзгерген кезде мұндай өзгерістерді тіркеу құқық иеленушіге жүктеле алмайды және өтеусіз жүзеге асырылады.

3. Құқық иеленуші мәліметтерінің өзгеруін мемлекеттік тіркеу тіркеуші органға өтініш жасамастан, құқық иеленушіні хабардар ете отырып, мемлекеттік ақпараттық жүйелерді интеграциялау арқылы өтеусіз негізде жүзеге асырылады [2].

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібі

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) жасалатын мәміленің және (немесе) жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтары) туындауына, өзгеруіне, тоқтатылуына негіз болып табылатын өзге де заңдық фактілердің (заңдық құрамдардың) заңдылығын немесе мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін тексеруді қоса алғанда, мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру;

Тіркеуші орган жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін қажетті жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық және сәйкестендіру сипаттамалары туралы мәліметтерді тиісті мемлекеттік ақпараттық жүйеден алады;

2) тіркеу парағына жүргізілген тіркеу не осы Заңда көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы жазба енгізу;

3) құқық белгілейтін құжатта жүргізілген мемлекеттік тіркеу туралы жазба жасау;

4) жүргізілген тіркеу туралы белгісі бар құқық белгілейтін құжатты, не осы Заңда көзделген негіздер бойынша мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы құжатты беру, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеу туралы куәлік беру[3].

2. Құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу нотариат куәландырған мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) нотариус мәмілені куәландырғаннан, мұраға құқық туралы куәлікті немесе меншік құқығы туралы куәлікті бергеннен кейін:

құқық белгілейтін құжаттың электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландырылған электрондық көшірмесін бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйе арқылы құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне жібереді;

жылжымайтын мүлікті сатып алушыға:

құқық белгілейтін құжаттың бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеде берілген бірегей нөмірі туралы;

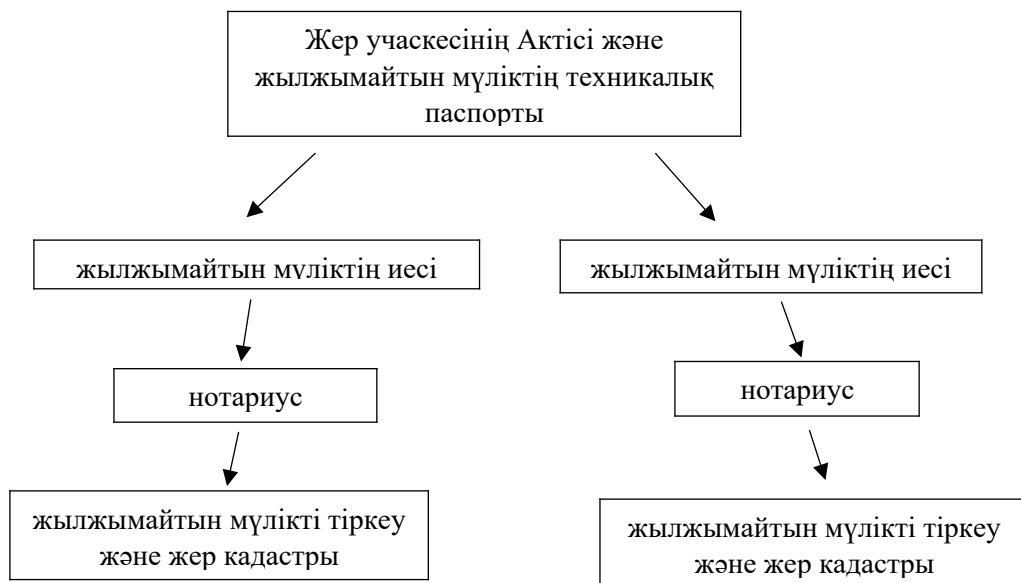
2) тіркеуші орган:

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінде, ал қажет болған кезде ЭҮТШ-те жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чектің болуын, төленген ақының толықтығын және электрондық чекте және құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесінде көрсетілген құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірінің сәйкестігін тексереді[4].

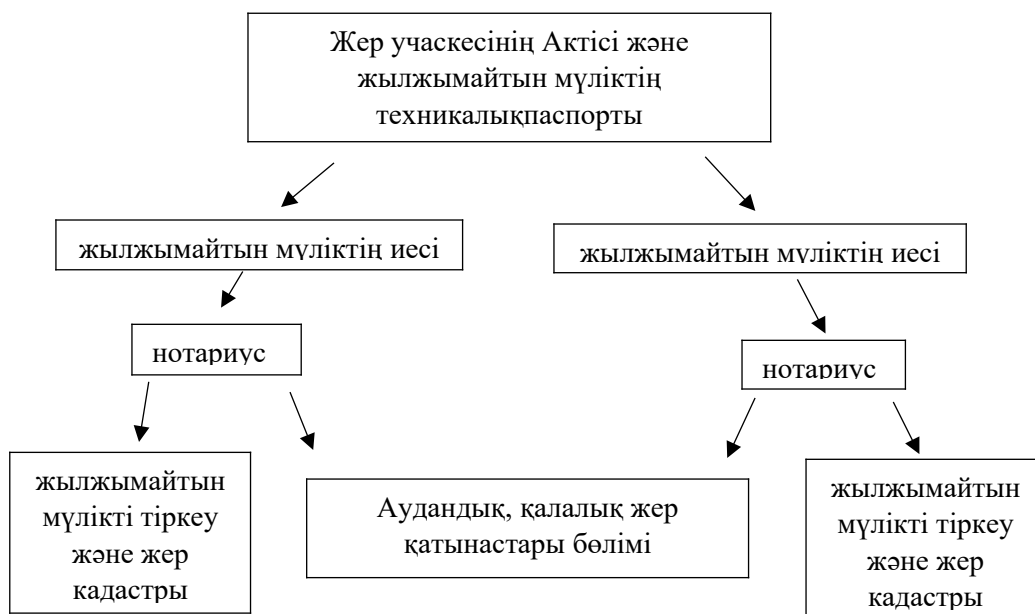
Жылжымайтын мүліктік құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу нотариат куәландырған мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы рәсімдеу барысында мынадай кемшіліктер орын алады:

1. Жылжымайтын мүлікті сату- сатып алу, немесе мұраға қалдыру, сыйға беру мәмілелерін жасау барысында және жылжымайтын мүлікті тіркеу процесінде.

Қазіргі қолданыстағы жылжымайтын мүлікті тіреудегі мәмілелер реті.
Сурет-1



Ұсынылатын жылжымайтын мүлікті тіреудегі мәмілелер ретінің үлгісі.
Сурет-2



Қорытындылай келе, Жер учаскесінің Актісі және жылжымайтын мүліктің техникалық паспорты, ең алдымен жылжымайтын мүліктің иесіне, содан кейін нотариусқа, ал содан соң тек жылжымайтын мүлікті тіркеу және жер кадастры бөліміне емес аудандық, қалалық жер қатынастары бөліміне де жіберілгенде көптеген кемшіліктер жойылады.

1 Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 20 шілдедегі Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңы [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000310_]

2 TimurTaipov, Yury Khan, Gulnara Kurmanova, Shyryn Kantarbayeva, Venera Alpysova Public Administration in the Agricultural Sector of Kazakhstan [Text]/ Journal Espacios, -2017. -Vol. 38. -№ 4. (Scopus) [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2989524]

3 Утегалиева Н.Х. Оценка недвижимости[Текст]: Учебное пособие: Уральск, 2019.-98с. [https://emediа.enu.kz/content/]

4 Сейфуллин, Ж.Т. Қазақстанның жер кадастры [Текст]: Оқу құралы/ Ж.Т. Сейфуллин, Г.Н. Нюсупова, Г.Ж. Сейтхамзина.- Алматы: Қазақ университеті, 2013.- 240б.