

Дәріс 14. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібі.

Мақсаты студенттерге жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібін түсіндіру

Сұрақтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері.

Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) мемлекеттік тіркеу үшін құжаттарды қабылдау;

2) 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;

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

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

5) 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.

Жай жазбаша нысанда жасалатын, қолма-қол ақшасыз нысанда жылжымайтын мүлікпен мәміле бойынша есеп айырысу жүзеге асырылған кезде тараптардың келісуімен тіркеуші орган мәмілені қамтамасыз ету мақсатында банктік шот ашылған екінші деңгейдегі банкке немесе Ұлттық пошта операторына жүргізілген тіркеу туралы хабарлама жібереді.

Электрондық тіркеу құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде туындаған, өзгерген немесе тоқтатылған жағдайларда, сондай-ақ осы Заңда белгіленген өзге де жағдайларда жүзеге асырылады.

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;

уәкілетті органмен және монополияға қарсы органмен келісу бойынша, орталық мемлекеттік органдар арасынан Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен айқындалатын уәкілетті орган белгілеген жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін төленетін ақы сомасы туралы немесе ақы төлеуден босату туралы хабарлайды;

жылжымайтын мүлікті сатып алушы жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеуден босатылған жағдайда, жеңілдік құқығын растайтын құжатты сканерлейді;

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне:

мәмілеге қатысушылардың Интернет желісіндегі электрондық мекенжайларына – олар болған кезде;

тұлғаның жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеуден босатылғанын растайтын құжаттың электрондық көшірмесін жібереді;

2) құқық иеленуші немесе оның уәкілетті өкілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеушінің деректерін және құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірін міндетті түрде көрсете отырып, Қазақстан Республикасының ақпараттандыру туралы заңнамасында көзделген кез келген тәсілмен "электрондық үкіметтің" төлем шлюзі (бұдан әрі – ЭҮТШ) арқылы мемлекеттік тіркеу үшін соманы төлейді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төленгеннен кейін чектің деректемелері (төлемнің бірегей коды, төлем алушының атауы, екінші деңгейдегі банктің немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымның атауы, төлем төлеушінің деректері, оның ішінде оның сәйкестендіру нөмірі, ақы сомасы, ақының төленген күні мен уақыты, құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірі) электрондық чек түрінде ЭҮТШ-те сақталады және құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне жіберіледі;

3) 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;

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгені немесе ақы төлеуден босатылғаны туралы растау болған жағдайда, осы баптың 1-тармағының 2) және 3) тармақшаларында көзделген әрекеттерді жүзеге асырады;

осы Заңда көзделген негіздер бойынша тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ олар болған кезде мәмілеге қатысушылардың электрондық мекенжайларына жібереді;

тіркеу ісінде сақтау үшін құқық белгілейтін құжатты, тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чекті қағаз жеткізгіште басып шығарады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу осы Заңда және уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде айқындалған тәртіппен жүргізіледі.

Бақылау сұрақтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері.

Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл