

Список литературы:

1. Алексеев С. С. Линия права. - М.: Статут, 2006. - С. 139.
2. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. - М: «Международные отношения», 1996. - С. 35.
3. Филатова У.Б. Индивидуалистический подход регулирования общей собственности: история и современность //Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения: Материалы II международной научно-практической конференции (г. Уфа, 23 января 2012): в 3 ч. /Под общ. Ред. А.В. Рагулина, М.С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права. – Уфа, 2012. - С. 157-159.
4. Новицкий И. Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник. – М.: Юрист, 1996. – С.180.
5. Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима. – М.: Статут, 2003. - С. 466.
6. Зом Р. Институции. Учебник истории и системы римского гражданского права. Выпуск 2. Перевод с немецкого Г. А. Барковского. - СПб., 1910.- С. 298.
7. Филатова У.Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве //Российская юстиция. - 2010. - № 11. - С. 14-16.
- 8.ФилатоваУ.Б.Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках //Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации: сборник докладов под ред. д-ра юрид. наук А.В.Малько, д-ра юрид. наук В.М.Шафировова, д-ра юрид. наук А.В.Усса.-Красноярск: СФУ, 2012. - С.497-505.
- 9.Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты/ Перевод с испанского; Отв.ред. Л.Л.Кофанов. - М.: Статут, 2005. - С.315.

К ВОПРОСУ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Канапина А., магистрантка юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова

Республика Казахстан более, чем за 25 лет независимости преодолела огромный интервал в развитии и становлении всех сфер экономики, определенный прогресс достигнут и на рынке недвижимости. Вместе с тем, глобальный кризис, происходящий в глобальном мире, не мог не отразиться на внутренних экономических процессах нашей республики. Этот процесс, повлекший за собой девальвацию национальной валюты, установление «плавающего» курса, напрямую сказался на всех участниках рынка недвижимости, затронул спрос на недвижимость, качество выполнения обязанностей сторон в тендерной застройке, привел к увеличению коррупционных факторов при выборе застройщика по государственным программам, направленных на решение проблем доступности жилья, и поддержания уязвимых слоев населения, сказался на необходимости оптимизации и модернизации самой процедуры регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях совершенствования системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового реестра была введена единая электронная база, охватывающая все сферы оборота недвижимости, в рамках которой стал функционировать упрощенный электронный документооборот, появилась система введения данных о правообладателях нотариусами, сократились сроки обработки информации, внедрены новые технологии работы с информацией при помощи ЭЦП (электронной цифровой подписи). Все эти новеллы направлены, в первую очередь, на придание прозрачности процессу оборота недвижимости, сокращению коррупционных проявлений в данной сфере, но все они в совокупности не уменьшают количество споров, связанных с регистрацией недвижимости, наложением и снятием ареста, залогом недвижимости и многими другими вопросами сферы оборота недвижимого имущества.

Это продиктовано, прежде всего, высокой стоимостью и ликвидностью недвижимого имущества. Как следствие, недвижимое имущество является объектом повышенного интереса для инвестиций как для резидентов Республики Казахстан, так и для иностранных субъектов. Влияние на внимание к обороту недвижимости в Республике Казахстан в последний год оказала и выставка «ЕХРО-2017», проходившая в г.Астане с июня по сентябрь этого года.

Все это потребовало создания механизмов, обеспечивающих безопасность сделок с недвижимым имуществом, в частности, защиты прав сторон при купле-продаже, аренде недвижимости,

предоставления реальных гарантий иностранным инвесторам, модернизации и оптимизации регистрационных систем, приведение их в соответствие с международными стандартами.

Исходя из этого, оптимальная и эффективная организация оборота недвижимости стала одной из важнейших задач в области правовой политики нашего государства. Адекватное правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, его гибкость и способность реагировать на любые изменения инфраструктуры является ключевым фактором в организации этого оборота.

Понятие недвижимости закреплено в п.1 ст. 117 ГК РК, согласно которой к недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта condominiumа, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности [1].

Важно проводить различие между понятием собственно недвижимых вещей и вещей, на которые в определенной степени распространяется правовой режим недвижимого имущества, но которые таковыми по существу не являются.

Так, согласно п.2 ст.117 ГК РК к недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, линейная часть магистральных трубопроводов. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [1].

Подобный подход подтверждается правилом, изложенным в п.6 ст.1 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества», в соответствии с которым к недвижимости отнесены земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [2].

В соответствии с п.1 ст. 118 ГК РК возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в случаях, законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [1]. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество (далее - государственная регистрация) - обязательная процедура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре.

Ст.4 закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» раскрывает перечень прав на недвижимость, подлежащих государственной регистрации. К ним относятся:

- 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 [3].

Государственной регистрации подлежат и следующие обременения:

- 1) право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением, рента;
- 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 [3].

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;
- 5) право доступа людей и проезда транспорта к линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим точкам 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 [3].

Кроме того, государственной регистрации в правовом кадастре подлежат:

- 1) изменение идентификационных характеристик объекта недвижимости, необходимых для ведения правового кадастра. 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.
- 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 законодательными актами или соглашением сторон [3].

Права (обременения прав) на недвижимое имущество, подлежащие обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами. Если в регистрации не будет отказано, моментом государственной регистрации признается момент подачи заявления. При поступлении в информационную систему правового кадастра электронной копии правоустанавливающего документа, моментом государственной регистрации права на недвижимое имущество является момент подтверждения его возникновения, изменения или прекращения регистрирующим органом путем отправки уведомления о произведенной регистрации.

Следует отметить, что 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 правоустанавливающим документе, приоритет имеет зарегистрированный правоустанавливающий документ, находящийся в регистрационном деле.

Лицо обязано обратиться с заявлением о государственной регистрации не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта, являющегося основанием для возникновения права (обременения права), в том числе нотариального удостоверения договора, вступления в силу решения суда, выдачи иных правоустанавливающих документов. Заявления о государственной регистрации обременения 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. При наличии обременений, которые исключают государственную регистрацию права (обременения прав), лицо обязано обратиться с

заявлением о государственной регистрации не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта, являющегося основанием для прекращения обременения.

Нарушение физическими и (или) юридическими лицами сроков влечет за собой ответственность, предусмотренную ст. 353-3 КоАП РК. Так, согласно данной норме, нарушение физическими и (или) юридическими лицами установленного законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» срока подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество - влечет штраф на физических лиц в размере десяти, на юридических лиц - в размере двадцати месячных расчетных показателей [4].

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество взимается сбор в порядке, установленной ст.456 Налогового кодекса РК [5]. Так, например, за регистрацию возникновения права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, доверительного управления, залога, ренты, пользования (кроме сервитутов) на квартиру, индивидуальный жилой дом (с хозяйственными постройками и другими подобными объектами), хозяйственные постройки данной статьей установлена ставка в размере 0,5 МРП.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проводится в следующем порядке:

- 1) прием документов для государственной регистрации;
- 2) проверка документов, представленных на государственную регистрацию, включая проверку законности совершаемой сделки и (или) иных юридических фактов (юридических составов), являющихся основаниями возникновения, изменения, прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество или иных объектов государственной регистрации на соответствие действующему законодательству. Сведения о технических и идентификационных характеристиках объекта недвижимости, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регистрирующий орган получает из соответствующей государственной информационной системы;
- 3) внесение записей в регистрационный лист о произведенной регистрации либо отказ или приостановление государственной регистрации;
- 4) совершение надписи на правоустанавливающем документе о произведенной государственной регистрации;
- 5) выдача правоустанавливающего документа с отметкой о произведенной регистрации, либо документа об отказе или приостановлении государственной регистрации, а также выдача свидетельства о государственной регистрации в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан [3].

В тех случаях, когда права (обременения прав) возникают, изменяются или прекращаются на основании сделки, удостоверенной в нотариальном порядке, осуществляется электронная регистрация, которая проводится в следующем порядке:

- 1) нотариус после удостоверения сделки:
 - направляет электронную копию правоустанавливающего документа, удостоверенную посредством электронной цифровой подписи, посредством единой нотариальной информационной системы в информационную систему правового кадастра;
 - информирует приобретателя недвижимого имущества:
 - а) об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой;
 - в) о сумме сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подлежащей уплате, или об освобождении от уплаты сбора в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан. В случае освобождения приобретателя недвижимого имущества от уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сканирует документ, подтверждающий право на льготу;
 - с) направляет в информационную систему правового кадастра: электронные адреса в сети Интернет участников сделки при их наличии; электронную копию документа, подтверждающего освобождение лица от уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;
- 2) правообладатель или его уполномоченный представитель оплачивает сбор за государственную регистрацию через платежный шлюз «электронного правительства» (далее – ПШЭП) любым способом, предусмотренным законодательством Республики Казахстан об информатизации, с обязательным указанием данных плательщика сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и уникального номера правоустанавливающего документа.

После произведения уплаты сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество реквизиты чека (уникальный код платежа, наименование получателя платежа, код бюджетной классификации, наименование банка второго уровня или организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций, данные плательщика платежа, в том числе его идентификационный номер, сумма сбора, дата и время оплаты, уникальный номер правоустанавливающего документа) сохраняются на ПШЭП в виде электронного чека и направляются в информационную систему правового кадастра;

3) регистрирующий орган:

- проверяет в информационной системе правового кадастра, а при необходимости на ПШЭП наличие электронного чека, подтверждающего уплату сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, полноту уплаченного сбора и соответствие уникального номера правоустанавливающего документа, указанного на электронном чеке и на электронной копии правоустанавливающего документа;

- направляет уведомление о произведенной регистрации либо об отказе или приостановлении государственной регистрации в единую нотариальную информационную систему, а также при наличии на электронные адреса участников сделки;

- распечатывает на бумажном носителе правоустанавливающий документ, уведомление о произведенной регистрации либо об отказе или приостановлении государственной регистрации и электронный чек, подтверждающий оплату сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для хранения в регистрационном деле [3].

Таким образом, действующая процедура регистрации прав на недвижимое имущество в республике Казахстан в настоящий момент представляет собой систему, детально регламентированную действующим законодательством. Внедренная в 2013 году процедура электронной регистрации значительно сокращает временные и материальные затраты субъектов. Вместе с тем, учитывая высокий спрос на объекты недвижимости, можно утверждать, что система фиксации прав на нее еще ни раз будет подвергаться реформированию с целью приведения к единообразию правоприменительной практики и соответствия международным стандартам.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2017 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#pos=0;0

2. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004032#pos=0;0

3. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294#pos=0;0

4. Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 5 июля 2014 года № 235-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.07.2017 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399

5. Кодекс Республики Казахстан от 10 декабря 2008 года № 99-IV «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.07.2017 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30366217

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ФИРМЕННЫХ НАИМЕНОВАНИЙ

Аманбаева А.Б., магистрант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова

До недавнего времени одним из ключевых и, в то же время, не разрешенных должным образом вопросов, связанных с правовой охраной фирменных наименований, являлся вопрос об основаниях, а соответственно и о моменте возникновения исключительного права на их использование.

Понятие фирмы впервые стало упоминаться законодателями в XIX веке. «Фирма – есть название торгового предприятия, а право на фирму – есть исключительное право производства или сбыта известных товаров от имени данного предприятия, под данной фирмой. Так как известное