

4. Дмитриев А.В. Конфликтология, Гардарика. – М., 2000. – С.223

5. Идрисова С. Б. Вопросы совершенствования законодательства о медиации. - Вестник Института законодательства Республики Казахстан. - 2012 г. - №3 (27) - с.88-93

## **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

*Утеубаев Тореби магистрант 2 курса, юридического факультета*

*КарУ им. Е.А.Букетова*

*Жагалов Р.Б. м.ю.н., старший преподаватель  
кафедры гражданского и трудового права*

Вопросам приобретения недвижимого имущества человечество всегда уделяло особое внимание. Если в эпоху первобытного общества переход таких объектов мог засвидетельствовать старейшина рода, то с появлением государственности, стали разрабатываться определенные правила, соблюдение которых обеспечивало своеобразный порядок оборота таких объектов. С течением времени данные нормы изменялись, упрощались, усложнялись, в конечном итоге это привело к требованиям соблюдения особых норм и применению особых процедур.

В Республике Казахстан система государственной регистрации прав на недвижимое имущество начала формироваться в конце 90 годов прошлого столетия. Необходимость ее создания была обусловлена, прежде всего, теми экономическими реформами, которые осуществлялись в тот период. Потребность в синхронизации сведений в ходе ряда процедур и процессов позволяла бы решить многие проблемы и исключила бы злоупотребления и неточность в определении обладателей прав на недвижимое имущество. Речь идет о процессе приватизации, введении права частной собственности на землю, соблюдении фискальных интересов государства, также, в общем, ведение единой государственной политики в сфере оборота недвижимости. Все это обеспечило создание единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Как следствие, в ГК РК появилась норма, обязывающая регистрировать права на недвижимое имущество. Так, в соответствии с п.1 ст.118 ГК РК «возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации» [1] в тех случаях, которые предусмотрены нормами соответствующего законодательства: ГК РК и закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [2].

Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и функционирование единого реестра прав на недвижимое имущество обеспечивает соблюдение интересов, прежде всего, самого государства, правообладателя и иных участников гражданского оборота.

Говоря о государственных интересах можно упомянуть такие, как фискальные цели, планирование, формирование единой политики в данной сфере, прогноз и контроль рынка недвижимости, разработка стратегических документов, лежащих в основе проводимых преобразований в соответствующей отрасли и другие.

Правообладатель обеспечивает таким образом фиксацию своих прав на объект и возможность применять существующий механизм защиты. В случае их нарушения.

Иные участники гражданского оборота могут быть заинтересованы в информации о правообладателях в рамках планирования заключения сделок и другое.

Таким образом, данная система является одинаково полезной для всех групп субъектов, что, в принципе, и обеспечило не только ее формирование, но и усовершенствование, вплоть до наших дней, с учетом современной политики цифровизации.

Эффект от существования системы государственной регистрации заключается в том, что в правовом кадастре содержится максимум информации о зарегистрированных правах, обременениях на недвижимое имущество (ст.ст.4, 5 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество») [2].

Что это позволяет? Во-первых, определить правовой режим самого имущества. Во-вторых, определить приоритет между зарегистрированными на него правами. В-третьих, установить титульного владельца и правообладателя. В-четвертых, определить наличие обременений на объект недвижимости. Таким образом, в рамках предстоящего заключения сделки такая информация является более чем достаточной.

Вместе с тем, следует отметить, что в соответствии с п.2 ст.17 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» информация правового кадастра «представляются по мотивированным запросам судебных, правоохранительных и других государственных органов в соответствии с их компетенцией, установленной законодательством Республики Казахстан, временных, банкротных и реабилитационных управляющих в рамках проведения процедур реабилитации и банкротства, ликвидационной комиссии (ликвидатора) принудительно ликвидируемого юридического лица. Иным лицам указанная информация выдается с письменного согласия правообладателя» [3].

Введение системы государственной регистрации поставила вопрос о нецелесообразности сохранения существующего требования о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью.

Следует отметить, что в юридической литературе данный вопрос не обойден вниманием и рассматривается в различных ракурсах, по нему высказываются иногда полярные мнения. Одна группа авторов считает, что имеющейся системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимость в нотариальном удостоверении данных сделок отпадает [4]. Группа других авторов полагает, что отмена нотариального удостоверения сделок с недвижимостью существенно повысит риски совершения мошеннических действий и других неблагоприятных последствий [5].

Исследуя опыт развитых зарубежных стран, отдельные авторы утверждают, что нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом в развитых странах благоприятно существуют, обеспечивая эффективное взаимодействие в рамках обеспечения охраны прав субъектов. Кроме того, данные авторы утверждают, что функции у нотариального удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрацией аналогичных сделок различны, а процедура государственной регистрации не содержит механизма защиты прав субъектов [5].

Мы считаем, что ответ на данный вопрос можно определить, исходя из функций данных систем.

К слову, основной целью нотариальной деятельности является защита участников оборота от потенциального риска. Для реализации задач, вытекающих из данной цели, нотариус убеждается в наличии свободного волеизъявления участников сделки, предупреждает о правовых последствиях ее заключения, убеждается в том, что все участники сделки их понимают, фиксирует волю сторон в прямой и понятном значении, разъясняет значение своих действий.

В связи с изложенным в литературе был поставлен следующий вопрос: «...являются ли нотариальное удостоверение и государственная регистрация совпадающими формами выражения и закрепления воли участников сделки, что позволяет упразднить одну из них, либо каждая из названных форм направлена на решение конкретных, присущих ей задач» [6].

Авторы, являющиеся противниками отмены нотариального удостоверения на фоне развития процедуры государственной регистрации сделок с недвижимостью акцентируют внимание на следующих аргументах:

1) нотариус активен на стадии заключения договора путем предоставления консультаций, участие в составлении формы договора, в то время, как регистрационная процедура такого рода консультаций не предусматривает;

2) обязанность нотариуса в проверке наличия право- и дееспособности участников сделки значительно снижает риск ее оспаривания;

3) нотариус в отличие от регистратора разъясняет правовые последствия совершаемой сделки и может ее остановить, если будет выявлено какое-то отступление от явного намерения сторон;

4) деятельность нотариуса фокусируется на заключении договора, в то время как деятельность регистратора связана с возникновением имущественных правоотношений;

5) нотариус несет личную ответственность за последствия совершаемых им действий, вплоть до уголовной ответственности.

Все вышеперечисленные функции очень важны и, действительно, нивелируют негативные последствия от совершения сделки. Однако, если рассуждать о необходимости отмены нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, возможна ли передача данных функций регистрирующему органу?

Ю.В. Филимонов пишет следующее: «В действительности же объединение в одном органе двух разных по содержанию функций приведет к созданию подобия прежних государственных нотариальных контор, но только в худшем варианте. Перегруженность регистрирующих органов нехарактерными для них задачами создаст более существенные препятствия для гражданского оборота, чем те, которые были до начала реформирования государственного нотариата. Законодатель, поставив цель усовершенствования системы охраны прав физических и юридических лиц, не может вновь возродить прежний малоэффективный порядок юридического обслуживания» [5,18].

Таким образом, рассмотрим основные тезисы, высказываемые авторами, которые считают, что необходимость в отмене нотариального удостоверения не только отсутствует, но и практически вредна.

1. Основным тезисом, высказываемым в пользу сохранения нотариального удостоверения, является тезис о том, что нотариус проверяет правосубъектность, волеизъявление, полномочия участников, и в функционал регистрирующего органа эти обязанности не входят.

Источником, осуществляющим правовое регулирование данных отношений, является ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». В соответствии со ст.22 данного Закона заявление на государственную регистрацию сделки, удостоверенной в нотариальном порядке, подается любой стороной сделки [3]. Тогда, когда такая сделка не удостоверена нотариально, заявление подается обеими сторонами сделки. Получается, что регистрирующий орган имеет возможность убедиться в дееспособности участников сделки. Вместе с тем, согласно ч.2 п.1 ст.22 данного акта, если регистрация осуществляется в электронном порядке, заявление участников сделки не требуется, что исключает такой контакт регистратора и участников сделки и нивелирует такую возможность.

2. Далее. Регистратор не участвует в стадии подготовки договора, исходя из чего, участники сделки без нотариуса могут стать субъектами мошеннических действий со стороны третьих лиц. Можно рассуждать о возможности использования типовых форм, шаблонов, обращаться за помощью к профессиональным юристам. Если это организация, то, как правило, такая организация имеет в штате юристов. Вместе с тем, стоит констатировать тот факт, что такой функции у регистрирующего органа нет. Однако, учитывая то, что в соответствии с пп. 27) ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», регистрирующим органом в данном случае является Государственная корпорация «Правительство для граждан» [3]. В соответствии с п.14 Правил деятельности Государственной корпорации «Правительство для граждан», утвержденных приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан №

52 от 22 января 2016 года регистратор «обеспечивает гражданам доступ к информации по вопросам получения услуг, оказываемых через Государственную корпорацию, а также консультирование услугополучателей по вопросам получения государственных услуг» [6].

Таким образом, регистратор обеспечен обязанностью консультировать, но не по содержанию договора, а по оказанию данной услуги.

3. Еще одним аргументом в пользу приоритетности регистрационной системы является то, что правовой кадастр на сегодняшний день является единственным источником о правах на объекты недвижимости. В качестве возникших рассматриваются именно зарегистрированные права, и это справедливый подход. Исключением в данном случае являются, так называемые «преимущественные интересы», которые в силу ст.8 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» не подлежат обязательной государственной регистрации. К ним относятся:

«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, сервитута 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].

Незарегистрированные обременения не должны признаваться возникшими. Нотариус при удостоверении сделок должен это проверить. Делает он это на основании выписки из правового кадастра, которая действительна только на момент выдачи. Сложность состоит в том, что с момента выдачи такой выписки до окончания нотариального удостоверения сделки эта выписка может потерять свою актуальность. Регистрирующий орган не может приостановить регистрацию обременений в ожидании подачи заявления о регистрации сделки с недвижимостью, удостоверенной в нотариальном порядке. Отечественное законодательство не знает механизма замораживания регистра в целях нотариального удостоверения сделки.

Данные аргументы говорят в пользу приоритетности государственной регистрации и, наверно, дают почву для размышлений о целесообразности сохранения института нотариального удостоверения сделок с недвижимостью при наличии института государственной регистрации прав на недвижимость.

В настоящий момент в Казахстане созданы предпосылки для дальнейшего развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно п.1 ст.11 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» «правовой кадастр ведется регистрирующими органами и содержит информацию о существующих и прекращенных правах на недвижимое имущество и иных объектах регистрации, идентификационных характеристиках недвижимого имущества, сведения о правообладателях, информацию об имеющихся запросах сведений из правового кадастра» [3].

С государственной регистрацией связан момент возникновения прав на объект недвижимости.

В соответствии с ч.2 п.1 ст.7 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» моментом возникновения прав на недвижимое имущество является момент подачи заявления в том случае, если в регистрации в последующем не будет отказано [2]. Если речь идет об электронной регистрации, таким моментом является момент получения уведомления о произведенной регистрации.

В соответствии со ст. 4 ЗРК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» государственной регистрации в правовом кадастре подлежат следующие права:

- «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» [3].

Указанные права возникают с момента их государственной регистрации. Из изложенного следует, что права на недвижимое имущество и обязанности, связанные с обладанием таким имуществом сохраняются за прежним правообладателем до момента государственной регистрации независимо от даты подписания договора и фактической передачи имущества.

В соответствии с действующим законодательством «электронная регистрация осуществляется в случаях, когда права (обременения прав) возникают, изменяются или прекращаются на основании сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности» [2].

Действующим законодательством предусмотрен электронный порядок регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки. Происходит это следующим образом.

Нотариус, после того, как сделка им удостоверена и свидетельство о наследстве или праве собственности выдано «направляет электронную копию правоустанавливающего документа, удостоверенную электронной цифровой подписью, посредством единой нотариальной информационной системы в информационную систему правового кадастра» [2]. После чего он информирует правообладателя об ID документа, присвоенном системой, сумме сбора за государственную регистрацию, в случае наличия льгот сканирует и отправляет документ, предоставляющий такие льготы в информационную систему правового кадастра.

Затем правообладатель оплачивает сбор за государственную регистрацию любым способом, указывая в квитанции ID документа, присвоенном системой, и направляет чек в информационную систему правового кадастра. Если такой платеж был проведен с использованием платежного шлюза электронного правительства, электронный чек сохраняется в системе автоматически.

В итоге регистрирующий орган проверяет наличие в системе правового кадастра наличие чека, полноту суммы, отраженной в нем, ID документа, производит регистрацию права и направляет в единую нотариальную информационную систему уведомление о произведенной регистрации либо отказе или ее приостановлении.

Таким образом, регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной процедурой, подтверждающей права на имущество. Отдельные виды обязательств по передаче имущество в собственность не подтверждают права на недвижимое имущество, однако, являются основанием для государственной регистрации. Регистрация прав необходима, прежде всего, для обеспечения роли полноценного хозяина, обеспечить защиту своего права от разного рода мошеннических действий, иметь возможность определять дальнейшую юридическую судьбу данного имущества.

В процессе регистрации объект недвижимости приобретает характеристики, позволяющие его идентифицировать. Среди них:

1. «адрес и регистрационный код адреса, при его наличии;
2. вид недвижимости;
3. кадастровый номер недвижимости;
4. форма собственности;
5. количество составляющих;
6. категория земель и их делимость;
7. целевое назначение;
8. этажность и площадь (общая, жилая и полезная)» [2].

В случае заключения договора о приобретении недвижимости либо унаследовании ее или в иных случаях возникновения права на недвижимое имущество согласно ст. 9 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» необходимо зарегистрировать данное право в течение 6 месяцев [3]. Аналогичные сроки предусмотрены и для регистрации обременений на недвижимое имущество. Немедленно должны быть зарегистрированы обременения, наложенные государственными или уполномоченными органами. Для регистрации прав необходимо обращаться в государственную корпорацию «Правительство для граждан» или к нотариусу.

«Автоматизированная услуга на портале электронного правительства (Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимое имущество) позволяет сразу у нотариуса при совершении сделки зарегистрировать права онлайн» [5]. Это поможет исключить риск обмана со стороны продавца недвижимости. При этом необходимо выбрать компетентного нотариуса, который оформит сделку надлежащим образом.

Одним из проектов электронного правительства является информационная система е-нотариат, разработанная специально для нотариусов: она позволяет проверить данные приобретаемой недвижимости и зарегистрированные на нее права и обременения, тем самым обезопасив покупателя недвижимости и себя. После заключения сделки, у нотариуса можно зарегистрировать права на приобретенную/полученную недвижимость при помощи услуги государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

#### 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 19.12.2020 г.) // [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1006061](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1006061)
2. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие) / О.Ю. Скворцов. - М. : Волтерс Клувер, 2011. - 420 с. Киндеева Е.А. Недвижимость : права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. - М.: Издательство Юрайт, 2013. - 448 с.
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 15.11.2020 г.) // [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30118294](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294)
4. Пойминова Я.В. Государственная регистрация прав как правовая форма реализации властных полномочий: методологические проблемы / Я.В. Пойминова // Нотариус. - 2009. - № 3. - С. 44.
5. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: сборник статей / А.Е. Захарова. - М.: Статут, 2008. - 418 с.
6. Приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 22 января 2016 года № 52 «Об утверждении Правил деятельности Государственной корпорации "Правительство для граждан"» // <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1600013248>