

арналған қазіргі заманғы мемлекет» Ұлт жоспарында қарастырылған шараларды іске асыруды көздейді. Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаев судьялардың VI съезінде соттар қызметінің заңнамалық және процессуалдық нормаларын жүйелі түрде жетілдіру маңыздылығын, азаматтық сот өндірісін жаңғырту қажеттігін, азаматтық істерді қарау тәртібі процестің тараптары үшін ыңғайлы және тез, оларды бітістіруге және заманауи технологияны кең қолдануға бағытталуы тиіс екендігі жайлы айтып өтіп, Үкіметке Жоғарғы Сотпен бірлесіп жаңа Азаматтық іс жүргізу кодексі жобасын әзірлеуін тапсырған болатын [4] Азаматтық дау-дамайлардың көбеюі, судьялар жүктемесінің өсуі, істерді жедел қарау тетіктерінің ескерілмеуі кодексті жаңартудың қажеттілігін тудырған болатын. Жоғарғы Сот жаңа кодексті барлық талаптарға сай дайындау барысында сот саласында еңбек ететін судьялардың да тәжірибелері, пікірлері, ұсыныстары шетте қалмады [5] Сонымен қатар сот тәртібінде қарауға жататын даулар санын қысқарту, оларды шешудің баламалы тәсілдерін енгізу, отандық сот төрелігін қалпына келтіру мүмкіндігін беретін татуласу рәсімдерін және медиацияны дамыту маңыздылығын атап көрсеткен болатын. Осыған орай, кодексте алға қойылған міндеттерді орындауда дауларды реттеудің соттан тыс және сотқа дейінгі тәртібіне, соттағы татуласу рәсімдеріне көңіл бөлінді. Істердің жеке санаттары бойынша дауларды сотқа дейін реттеудің міндеттілігі көзделген. Кез-келген дауларды шешудің ең дұрыс қарастырылған жолы — тараптарды бітімгерлікке келтіру болып табылады. Қолданыстағы Азаматтық процестік кодексінде бітімгерлік шараларына жеке тарау арналған. Азаматтық сот өндірісі аясында тараптар өзара талаптарын бітімгерлік келісім бекітумен, медиация тәртібінде дауларды реттеу туралы келісім немесе партисипативтік рәсім тәртібінде дауларды реттеу туралы келісім толық ауқымда болмаса ішінара реттей алады. 2016 жылдың 1-ші қаңтарынан қолданысқа енген жаңа Азаматтық процестік кодекс соттардың қарауындағы істерді оңтайландырып, оның тиімділігін арттыратынын, қазақстандық сот жүйесіндегі жаңа бағытты, ашықтық пен қолжетімділікке бастайтын бірден-бір заңнама болатынына сеніміз мол.

Әдебиеттер тізімі:

1. <http://kazgazeta.kz>
2. <http://advokatura.kz/partisipativnye-protsedury/>
3. Қазақстан Республикасының Азаматтық процестік кодексі: - Алматы: ЖШС «Издательство Норма-К», 2015. – 224-б.
4. <http://www.kst.adilet.gov.kz/ru/articles-inner/chto-takoe-partisipativnaya-procedura>
5. http://www.rusnauka.com/6_PNI_2016/Pravo/9_207570.doc.htm

К ВОПРОСУ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Канатина А.Е., магистрант юридического факультета, КарГУ им. академика Е.А.Букетова

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственная регистрация) является обязательной процедурой признания и подтверждения государственного возникновения изменения или прекращения прав (обременения прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные Законом РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1].

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество действует в Казахстане с 1997 года – с момента создания регистрирующих органов, которые являются официальным инструментом, посредством которого регистрируются и приобретают юридическую силу сделки с недвижимостью и соответствующие права на нее. Следует отметить, что с введением системы регистрации существенно повысилась степень надежности владения недвижимостью за счет четкого определения и предоставления юридического основания на право владения недвижимым имуществом и совершения сделок с ним, что способствовало привлечению в эту сферу долгосрочных инвестиций.

По мнению К.М.Ильясовой, система регистрации в Казахстане характеризуется смешением регистрации сделок с недвижимостью и регистрации прав на недвижимое имущество и имеет явный характер, то есть осуществляется по заявлению правообладателя или уполномоченного

органа. Стимулом для регистрации прав является тот факт, что без государственной регистрации права не признаются возникшим [2].

Для осуществления государственной регистрации своих прав на недвижимое имущество гражданам необходимо предоставить в отделения НАО «Государственной корпорации «Правительство для граждан»» (далее - Госкорпорация) по месту нахождения недвижимого имущества правоустанавливающие документы [3].

Заявление на регистрацию подается на бланке установленного образца, утвержденного уполномоченным органом. Вместе с заявлением государственной регистрации физическое лицо предоставляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица – учредительные документы юридического лица, а так же документ, подтверждающий его полномочия осуществлять действия от имени юридического лица. Документы предоставляются на государственную регистрацию в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником, который после государственной регистрации возвращается владельцу прав или нотариально заверенной копией. После принятия документов на регистрацию консультант Госкорпорации обязан указать дату и время поступления документов и выдать заявителю расписку о принятии их к рассмотрению.

Согласно Закону РК от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документы принимаются на регистрацию в надлежащем оформленном виде [2]. Это значит, что документы не должны иметь подчистки, приписки, подчеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, выполнены карандашом.

Документы, подтверждающие права на недвижимое имущество, должны содержать описания недвижимого имущества, вид регистрируемого права, фамилии имени и отчества физических лиц, адреса их места жительства, которые должны быть написаны в документах полностью, правильное наименование юридического лица. Документы должны содержать необходимые подписи и печати.

В регистрации может быть отказано в случае, если документы, поданные на регистрацию, не отвечают вышеуказанным требованиям, поданы ненадлежащим или недееспособным лицом. Кроме того, отказано может быть и в том случае, если на регистрацию представлен не полный пакет документов или сделка не соответствует действующему законодательству.

Отказ в государственной регистрации прав оформляется в письменной форме с указанием причин отказа, при этом отказ может быть обжалован в судебном порядке.

Существующая на сегодняшний день в Казахстане система государственной регистрации прав на недвижимое имущество включает в себя регистрацию сделок с недвижимостью и регистрацию прав на недвижимое имущество, была введена Указом Президента РК, имеющим силу закона от 25 декабря 1995 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4], который в последствии был заменен Законом РК от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [1]. Указ Президента РК, имеющим силу закона от 25 декабря 1995 года стал базовым для создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и был направлен на стабилизацию рыночных отношений, снижения обострившихся негативных процессов со сделками и с недвижимостью.

Следует отметить, что до создания регистрирующих органов в республике функционировало Бюро технической инвентаризации (БТИ), которое в 1995 году было преобразовано в Управление оценки и регистрации недвижимости (УОРН) [5], в функции которого входил только учет недвижимого имущества, но не осуществление государственной регистрации прав на него и сделок с ним. Данная система не гарантировала государственной защиты прав на недвижимое имущество собственников. В связи с чем, было принято решение о создании на базе Управления по оценке и регистрации недвижимости государственных предприятий на праве хозяйственного ведения с филиалами во всех областных центрах республики. Вследствие чего функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество были закреплены за созданными республиканскими государственными предприятиями на праве хозяйственного ведения «Центры по недвижимости».

Передача функции по регистрации прав на недвижимое имущество Центрам по недвижимости на тот период была наиболее оптимальной формой, позволившей сформировать материально-техническую базу, обеспечивающую внедрение и поддержание автоматизированной системы Единого государственного реестра зарегистрированных прав на недвижимое имущество, усовершенствовать и модернизировать технологический процесс регистрации.

Постановлением Правительства РК от 29 января 2007 года «О некоторых вопросах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» функции по государственной регистрации прав и предоставлению информационных услуг о зарегистрированных правах на недвижимость были переданы в Департаментам юстиции областей, являющиеся территориальными органами Министерства юстиции Республики Казахстан, входящими в единую систему органов юстиции.

Порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом с момента его возникновения претерпел значительные изменения. Основным новшеством в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в последние 5 лет явилось установление порядка регистрации в электронном виде, который был введен в действие с 1 января 2013 года посредством внедрения электронного правительства.

Электронное правительство способ предоставления информации и оказания уже сформировавшегося набора государственных услуг гражданам, бизнесу, и другим ветвям государственной власти и государственным чиновникам, при котором, личное взаимодействие между государством и заявителем минимизировано и максимально возможно используются информационные технологии [6].

С внедрением электронного правительства была внедрена электронная государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляемая на основании электронной копии правоустанавливающего документа, поступающего в информационную систему правового кадастра из единой нотариальной информационной системы автоматически, после нотариально удостоверения сделки.

Необходимо отметить, что для электронной регистрации прав на недвижимое имущество наличие электронной цифровой подписи гражданина не требуется, главными условиями для такой регистрации являются:

- Наличие ИИН;
- Доступ в интернет;
- Наличие платежной карты банка.

Преимущество данной процедуры для юридических и физических лиц состоит в том, что оно направлено на сокращение временных и материальных затрат. Электронная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется без заявления участников сделки.

Таким образом, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним направлена на защиту интересов участников оборота недвижимости, поскольку обеспечивает безопасность совершения сделок и предоставляет определенные гарантии правообладателям. Наряду с этим, можно отметить и то, что система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним защищает и публичные интересы, поскольку значительно упрощает работу фискальных органов.

Список литературы:

1. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 29.03.2016 г.) // http://online.zakon.kz/document/?doc_id=30118294
2. Ильясова К.М. Правовой режим недвижимого имущества. – Автореф. ... канд. юрид.наук.- Алматы, 2005.
3. Постановление Правительства Республики Казахстан от 29 января 2016 года № 39 «О создании некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (с изменениями от 16.06.2016 г.) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36631834
4. Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, от 25 декабря 1995 года № 2727 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.11.06 г.) (утратил силу) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004033
5. Постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 10 января 1995 г. № 30. «Об оценке и регистрации недвижимости» (утратил силу) // http://adilet.zan.kz/rus/docs/P950000030_
6. Электронное правительство // <http://egov.kz/cms/ru/information/about/help-elektronnoe-pravitelstvo>