**Как зарегистрировать права на недвижимость**

Регистрация прав на недвижимость – обязательная процедура, которая подтверждает право на имущество. Договор купли-продажи, мены, наследования или аренды не подтверждает ваших прав, но является основанием для регистрации. Регистрация прав на недвижимость необходима для того, чтобы стать полноценным хозяином имущества, уберечь себя от мошенничества и в дальнейшем беспрепятственно совершать с ней операции.

К недвижимому имуществу, относится все, что прочно связано с определенным местоположением – земельные участки, здания и сооружения. То, что сложно переместить без ущерба. При этом недвижимость делится на две категории – первичные и вторичные объекты. К первичным объектам относятся здания и сооружения особого функционального назначения, важные для градостроительства объекты, а ко вторичным – индивидуальное жилье (дома, коттеджи и т.д.), нежилые помещения (гаражи, сараи, времянки). Как и у каждого из нас, граждан РК, есть [ИИН](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizen_migration/passport_id_card/article/iin_info&lang=ru) и [удостоверение личности](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizen_migration/passport_id_card/passport/pass003_mvd&lang=ru), у объекта недвижимости на территории страны также есть свой уникальный номер (кадастровый номер) и технический паспорт. [Узнать кадастровый номер своей недвижимости](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/house/earth_relation/passport/pass451_auzr&lang=ru) вы можете на портале электронного правительства в разделе «[Недвижимость](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=EgovContent/citizenry/citizens/house&lang=ru)». **Полными идентификационными характеристиками недвижимости являются сведения об объекте:**

* адрес и регистрационный код адреса, при его наличии ([как получить справку по определению адреса объекта недвижимости и регистрационный код адреса](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizens/house/zhkh/passport/531pass_adszhkh&lang=ru));
* вид недвижимости;
* кадастровый номер недвижимости ([узнать кадастровую информацию на земельный участок](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizens/house/earth_relation/passport/pass449_auzr&lang=ru));
* форма собственности ([получить информацию о принадлежности земельного участка](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizens/house/earth_relation/passport/pass448_auzr&lang=ru) или [получить информацию о правоустанавливающем документе первичного предоставления права](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/citizens/house/earth_relation/passport/pass451_auzr&lang=ru));
* количество составляющих;
* категория земель и их делимость;
* целевое назначение;
* этажность и площадь (общая и полезная).

### Какие виды прав и обременений на недвижимость и необходимо регистрировать

**Какие права на недвижимость необходимо регистрировать?** Государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество:

1) право собственности – позволяет владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом;

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.

По желанию вы также можете зарегистрировать иные права на недвижимость.

**Какие обременения обязательны для регистрации**

Обременения прав на имущество – это ограничения, возникающие на основании договора или закона, которые не позволяют в полной мере владеть, пользоваться или распоряжаться недвижимостью. Обременения могут быть добровольными, например, залог, или же не зависеть от собственника, как в случае наложения ареста на имущества. Наличие обременений в той или иной степени ограничивает свободу по совершению различных действий с имуществом (заключение сделок, использование). Если вы покупатель, то до заключения сделки необходимо [получить полную информацию об имеющихся обременениях имущества](http://egov.kz/wps/portal/ContentOnline?contentPath=/egovcontent/citizenryservices/_house/passport/pass076_mu&lang=ru). Обременения обычно неразрывно связаны с имуществом и чаще всего сохраняются при переходе прав на имущество к другому лицу. Тот, кто приобретает имущество, приобретает его вместе с соответствующими обременениями, даже если на этот счет ничего не указано в сделке. Нельзя забывать и о том, что обременения на недвижимое имущество обязательны для регистрации:

* право пользования на срок не менее одного года, в том числе аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, право пожизненного содержания с иждивением;
* право доверительного управления, в том числе при опеке, попечительстве, в наследственных правоотношениях, банкротстве и другие;
* залог;
* арест;
* ограничения (запрещения) на пользование, распоряжение недвижимым имуществом или на выполнение определенных работ, налагаемые государственными органами в пределах их компетенции;
* иные обременения прав на недвижимое имущество, предусмотренные законами Республики Казахстан, за исключением преимущественных интересов.

При этом есть ряд условий, при которых права на недвижимость необходимо переоформлять. Очевидно, что как минимум при купле-продаже недвижимости, но не только, ознакомимся со всеми случаями:

* если изменились идентификационные характеристики объекта недвижимости (адрес, площади, количество составляющих, категория земель, этажность, или форма собственности);
* если изменились сведения о правообладателе;
* если изменился вид права (к примеру, сначала вы арендовали недвижимость, а затем приобрели);
* если изменились условия договора, которые влияют на регистрационные данные.

Если же изменения идентификационных характеристик инициированы государством, то регистрировать ничего не нужно (например, если сменилось название улицы или нумерация домов).

**Права пользования имуществом, обременяющие имущество. К таким правам относятся:**

1. **Право аренды**. Наличие арендатора не препятствует заключению сделки с имуществом (например, его продаже). Но в соответствии со статьей 559 [Гражданского кодекса Республики Казахстан (Особенная часть)](http://www.pavlodar.com/zakon/?dok=00001&ogl=all) переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. То есть на нового собственника имущества перейдут все обязательства по договору аренды, заключенному прежним собственником, на весь срок действия этого договора.
2. **Право безвозмездного пользования (договор ссуды).** По аналогии с арендой к права нового собственника обременяются правами безвозмездного пользователя имущества (ссудополучателя) на весь срок действия договора (статья 614 Гражданского кодекса). При этом согласия ссудополучателя на смену собственника не требуется.
3. **Сервитут** - это право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд. Сервитут сохраняется в случае перехода права собственности на земельный участок или права землепользования к другому лицу (статья 73 [Земельного кодекса Республики Казахстан](http://www.pavlodar.com/zakon/?dok=02847&ogl=all)). Получение чьего-либо согласия на отчуждение участка, обремененного сервитутом, не требуется.
4. **Право пожизненного содержания с иждивением** - это разновидность ренты, которая возникает на основании договора, когда получатель ренты передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщика ренты, а последний обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением этого гражданина или указанного им третьего лица. В соответствии со статьей 538 Гражданского кодекса для отчуждения, сдачи в залог или иного обременения имущества, требуется предварительное согласие получателя ренты.

Подлежат обязательной регистрации права пользования недвижимым имуществом на срок не менее одного года. Без регистрации эти права не считаются возникшими.

**Преимущественные интересы или что регистрировать не нужно** Есть ситуации, касающиеся вашей недвижимости, но сложившиесябез вашего непосредственного участия (как пример – наложение ареста по решению суда).Таким образом, очень часто возникают права, которые регистрировать не нужно:

* обременения, выступающие как общие правила и запреты, установленные законодательными актами Республики Казахстан;
* 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;
* право землепользования на срок менее одного года;
* право пользования чужим недвижимым имуществом на срок менее одного года, в том числе право аренды, безвозмездного пользования, сервитуты менее года;
* 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;
* фактическое владение недвижимым имуществом лиц, не являющихся правообладателями, до признания в установленном порядке за фактическим владельцем права собственности на недвижимость в силу приобретательной давности;
* право пользования жилыми помещениями, находящимися в государственном жилищном фонде, или право пользования жилыми помещениями, арендованными местными исполнительными органами в частном жилищном фонде.

### Когда и куда обращаться для регистрации прав

Как только вы заключили договор о приобретении недвижимости либо унаследовали его или в иных случаях возникновения права на недвижимое имущества по Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» ст. 9 необходимо зарегистрировать в течение 6 месяцев.

В аналогичные сроки (не позднее 6 месяцев) стоит обратиться и при возникновении обременений на недвижимое имущество. Если же обременения наложены госорганами и уполномоченными лицами, то их регистрировать нужно немедленно. Если обременения сняты, то их можно зарегистрировать в течение 6 месяцев.

Особенно важно соблюсти сроки регистрации прав на недвижимость, так как их нарушение карается штрафом в 10 [МРП](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/useful_info/ui_economy/article/article_mci_2012&lang=ru) с физических и 20 [МРП](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/useful_info/ui_economy/article/article_mci_2012&lang=ru) с юридических лиц согласно ст. 354-3. Чтобы зарегистрировать права или обременения на недвижимость вы можете обратиться в [ЦОН](http://egov.kz/wps/wcm/myconnect/e2ec7b04-3a74-430a-a73c-cacd4862baf7/01_con_ru.html?MOD=AJPERES&useDefaultText=0&useDefaultDesc=0), или к нотариусу.

Автоматизированная услуга на портале электронного правительства ([Государственная регистрация прав (обременений) на недвижимоеимущество](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=%2Fegovcontent%2Fbusinesspublicservices%2Fministry_justice%2Fpassport%2Fpass065_mu&lang=ru)) позволяет сразу у нотариуса при совершении сделки зарегистрировать права онлайн. При приобретении недвижимости или заключении сделок с ней принято обращаться к нотариусам. 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. ([Найти нотариуса использующего enis.kz](http://enis.kz/Notary/NotaryByChamber/5)).

После заключения сделки, тут же, у нотариуса вы можете зарегистрировать права на приобретенную/полученную недвижимость при помощи услуги государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Для этого вам не понадобится [ЭЦП](http://www.egov.kz/wps/portal/EDSRegistration?lang=ru), лишь [регистрация на портале](http://egov.kz/wps/portal/registration?lang=ru).

Все необходимые операции [нотариус](http://enis.kz/Notary/NotaryByChamber/5) проводит сам, вам же нужно лишь оплатить услугу после того, как нотариус вручит вам уведомление о принятии заявления с указанием суммы оплаты и уникальным номером.

Оплатить вы можете двумя способами – в ближайшем банке или онлайн на портале электронного правительства. Для этого потребуется [регистрация на портале](http://egov.kz/wps/portal/registration?lang=ru) и [банковская](http://egov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/egovcontent/bus_business/for_businessmen/article/banks&lang=ru) карточка с возможностью онлайн-оплаты (VISA, VISAElectron,Maestro, MasterCard и тд).

Касымова О.С. специалист Уалихановского районного

отдела филиала РГП «ЦОН» по Северо-Казахстанской области.