

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2008 год, № 3, ст. 194, ЗРТ от 22.07.2013г. №997)

Настоящий Закон устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него в пределах территории Республики Таджикистан с целью признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с настоящим Законом прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- недвижимое имущество – земельные участки как государственная собственность, жилое и нежилое здание, сооружение и объекты незавершенного строительства;
- единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него - систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества;
- идентификационные сведения - фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, номер паспорта, почтовый адрес места жительства физического лица; полное наименование, номер и дата выдачи документа о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, юридический адрес юридического лица;
- отдельное жилое и нежилое здание - внутренняя пространственная часть жилого и нежилого здания, отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного здания (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другое здание, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описана в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него. Изолированное жилое здание может иметь вход из подсобного здания (коридора, прихожей и т.п.);
- кадастровая карта - документ единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охраняемых зон, расположения жилого и нежилого здания, сооружения и объектов незавершенного строительства на земельных участках, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков, жилого и нежилого здания, сооружения и объектов незавершенного строительства, другую информацию в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан;
- кадастровый номер объекта недвижимого имущества - не повторяющийся и не меняющийся на территории Республики Таджикистан уникальный номер, сохраняемый в течение всего периода существования и прекращения существования объекта недвижимого имущества;
- жилое и нежилое здание - любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение и размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него;

- объекты незавершенного строительства - законсервированный объект строительства, создание которого в качестве жилого и нежилого здания разрешено в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение и размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него;

- объект специального назначения - объект недвижимого имущества, сведения о котором в случае их распространения могут нанести ущерб национальной безопасности, обороноспособности и жизненно важным интересам Республики Таджикистан;

- ограничение (обременение) прав – право лица в отношении конкретного недвижимого имущества, не являющегося его собственником, пользователем в том числе сервитут, ипотека, аренда, безвозмездное пользование; условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, признание недвижимого имущества объектом историко-культурного наследия, ограничение, в отношении недвижимого имущества связанное с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;

- основные данные объектов недвижимого имущества - кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка; местонахождение, площадь или другие размеры жилого и нежилого здания, сооружения и объектов незавершенного строительства, изолированного жилого здания, а также другие характеристики объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательством Республики Таджикистан;

- регистрационная книга - документ единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, содержащий записи о произведенных регистрационных действиях и другие записи в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующего регистрационного округа;

- регистрационное дело - документ единого государственного регистра государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, содержащий оригиналы заявлений, в том числе заявлений о государственной регистрации, а также копии документов, являющихся основанием для государственной регистрации, в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, а также иные документы, предусмотренные в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;

- регистрационный округ - часть территории Республики Таджикистан в границах одной или более административно-территориальной единицы, в пределах которой осуществляют деятельность соответствующие территориальные организации по государственной регистрации;

- кадастровый квартал – составляющая часть административного района, имеющая свой код, на основании которого определяется кадастровый номер объекта недвижимого имущества. При изменении границ административного района изменение границ и кода кадастрового квартала не производится;

- территориальный регистр недвижимого имущества - часть единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, содержащая систематизированный свод данных и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории соответствующего регистрационного округа;

- техническая инвентаризация недвижимого имущества - сбор, восстановление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре;

- техническая ошибка - ошибка в регистрационной книге или кадастровой карте, исправление которой не влечет изменения содержания права, правообладателя или изменения размера долей в праве. К техническим ошибкам, в частности, относятся описки в словах, пропуск слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах.

- ошибка нетехнического характера - ошибка в регистрационной книге, допущенная при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в результате исправления которой меняется содержание права, правообладатель или изменяется право на размер долей;

Статья 2. Законодательство о государственной регистрации недвижимого имущества прав на него

Законодательство Республики Таджикистан о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из Гражданского кодекса Республики Таджикистан, Земельного кодекса Республики Таджикистан, настоящего Закона, нормативных правовых актов Республики Таджикистан и международных правовых актов, признанных Таджикистаном.

Статья 3. Действие настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает правила государственной регистрации следующих видов недвижимого имущества:

- земельных участков как государственную собственность;
- жилого и нежилого здания, сооружения и объектов незавершенного строительства;
- других видов недвижимого имущества в случаях, установленных нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 4. Объекты государственной регистрации

Объектами государственной регистрации являются:

- образование, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Статья 5. Субъекты государственной регистрации

Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него являются республиканские организации по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него (далее - республиканская организация по государственной регистрации), территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него (далее - территориальная организация по государственной регистрации), регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (далее - правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее - кандидаты в правообладатели).

Статья 6. Право на представительство в отношениях, регулируемых законодательством Республики Таджикистан о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него

1. Физические и юридические лица могут участвовать в отношениях, регулируемых настоящим Законом через своих представителей, если законодательством Республики Таджикистан не предусмотрено иное. Полномочия представителей физических лиц должны быть нотариально подтверждены.

2. Личное участие физических и юридических лиц в отношениях, регулируемых настоящим Законом, не лишает их права иметь своего представителя, равно как участие представителя не лишает их права на личное участие в указанных правоотношениях.

Статья 7. Государственная регистрация недвижимого имущества

1. Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт о признании и подтверждении государством образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Государственная регистрация недвижимого имущества осуществляется независимо от форм собственности.

2. Недвижимое имущество соответственно считается образованным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации образования, изменения, прекращения существования.

3. Государственная регистрация образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Статья 8. Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество - юридическое действие о признании и подтверждении государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

2. Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующие права и ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество:

- пожизненное наследуемое пользование земельным участком;
- бессрочное пользование земельным участком;
- срочное пользование земельным участком;
- аренда земельного участка;
- хозяйственное ведение;
- доверительное управление;
- оперативное управление;
- аренда на срок свыше одного года, субаренда, безвозмездное пользование жилым и нежилым зданием, сооружением, изолированным зданием;
- сервитут;
- ипотеки;
- арест;
- установление ограничения (обременения), в отношении недвижимого имущества в связи с признанием его объектом историко-культурного наследия;
- установление ограничения (обременения), в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;
- иные права и ограничения (обременения) прав в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

3. Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

4. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права и ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Статья 9. Последовательность государственной регистрации

1. Государственная регистрация образования жилого и нежилого здания, сооружения, законсервированного жилого и нежилого здания незавершенного строительства не может осуществляться до государственной регистрации земельного участка, на котором оно расположено.

2. Государственная регистрация образования изолированного жилого здания не может осуществляться до государственной регистрации образования жилого и нежилого здания, сооружения в котором оно расположено.

3. Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество не могут осуществляться до государственной регистрации образования соответствующего недвижимого имущества.

4. Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться до государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Статья 10. Признание ранее возникших прав

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной

регистрации, введенной настоящим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

2. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Закона перехода данного права, его ограничения (обременения).

ГЛАВА 2. СТРУКТУРА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Статья 11. Структура государственных органов в области государственной регистрации

1. В систему государственных органов в области государственной регистрации входят:

- специальный уполномоченный государственный орган Республики Таджикистан в области государственной регистрации (далее - специальный уполномоченный государственный орган);
- республиканская организация по государственной регистрации;
- территориальные организации по государственной регистрации.

2. Организационно-правовая форма республиканской организации по государственной регистрации – республиканское государственное унитарное предприятие по государственной регистрации, а территориальных организаций – дочернее предприятие республиканского государственного унитарного предприятия по государственной регистрации.

3. Республиканская организация по государственной регистрации, территориальные организации по государственной регистрации обязаны заниматься только деятельностью в области государственной регистрации, предусмотренной настоящим Законом, а также сопутствующими государственной регистрации видами деятельности.

Статья 12. Компетенция специального уполномоченного государственного органа

Специальный уполномоченный государственный орган имеет следующие компетенции:

- принимает нормативные правовые акты в области государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него в пределах своей компетенции;
- обеспечивает проведение единой государственной политики в области государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него;
- разрабатывает и реализует государственные программы в области государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него;
- создает регистрационные округа;
- устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий;
- устанавливает основания назначения и порядок экспертизы подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- устанавливает порядок проведения аттестации регистраторов;
- утверждает формы сертификата и свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, выписки из регистрационной книги, порядка обеспечения защиты данных документов от подделки;
- устанавливает порядок и формы предоставления информации из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, порядок учета выданной информации;
- утверждает в установленном порядке тарифы за предоставление информации из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, дачу правовых консультаций по совершению регистрационных действий, изготовление копий документов, оказание других правовых и технических услуг, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него, порядок распределения поступающих средств;
- совместно с республиканским государственным органом статистики Республики Таджикистан утверждает сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него;

- осуществляет иную компетенцию в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 13. Компетенция республиканской организации по государственной регистрации

1. Республиканская организация по государственной регистрации имеет следующую компетенцию:

- осуществляет регистрационные действия в соответствии с настоящим Законом;
- создаёт территориальные организации по государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
- осуществляет методологическое и общее руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации, контролирует их деятельность;
- утверждает правила делопроизводства в территориальных организациях по государственной регистрации;
- утверждает перечень документов, представляемых для регистрации, формы и правила ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, других документов, используемых регистраторами;
- устанавливает порядок нумерования записей в регистрационную книгу;
- устанавливает перечень характеристик недвижимого имущества, подлежащих описанию в регистрационной книге;
- осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специальным уполномоченным государственным органом;
- устанавливает правила отчетности территориальных организаций по государственной регистрации перед республиканской организацией по государственной регистрации;
- устанавливает режим работы территориальных организаций по государственной регистрации;
- координирует деятельность территориальных организаций по государственной регистрации, в том числе связанную с созданием и ведением единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, определяет порядок их взаимодействия, обмена между ними информацией;
- ведет единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него, обеспечивает его защиту от несанкционированного доступа, хищения и уничтожения;
- ведет реестр регистраторов;
- утверждает образцы, порядок выдачи и изъятия печатей, штампов, бланков регистраторов;
- осуществляет контроль за правильностью совершения регистрационных действий регистраторами;
- осуществляет сбор, анализ, обобщение и ежегодное опубликование в средствах массовой информации сводных показателей государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него в Республике Таджикистан;
- осуществляет иную компетенцию в области государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

2. Республиканская организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна специальному уполномоченному государственному органу.

3. Руководитель республиканской организации по государственной регистрации назначается на должность и освобождается от должности в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

Статья 14. Компетенция территориальных организаций по государственной регистрации

1. Территориальные организации по государственной регистрации – дочерние подразделения республиканской организации по государственной регистрации, которые осуществляют свою компетенцию в качестве регистрирующего органа, в соответствии с настоящим Законом. Деятельность территориальной организации по государственной регистрации и соответствующих

регистраторов осуществляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах территории соответствующего регистрационного округа.

2. Территориальные организации по государственной регистрации осуществляют регистрационные действия, техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специальным уполномоченным государственным органом.

3. Территориальная организация по государственной регистрации создается, реорганизуется и ликвидируется в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан. Территориальная организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна республиканской организации по государственной регистрации.

Статья 15. Обеспечение государственных гарантий деятельности республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации

Государство гарантирует обеспечение деятельности организаций по государственной регистрации следующим образом:

- запрещается изъятие регистрационной книги, регистрационного дела, журнала регистрации заявлений, а также имущества организаций по государственной регистрации, обеспечивающего ведение и сохранность документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него на электронных носителях;

- регистраторы не вправе совершать запрещенные или ограниченные действия в отношении документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него;

- государственные органы, организации, другие физические и юридические лица обязаны в десятидневный срок, со дня поступления письменного требования регистраторов представить им имеющиеся сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий.

Статья 16. Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности

1. Регистраторы - работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают следующими правами:

1) принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;

2) совершать следующие регистрационные действия:

а) осуществлять государственную регистрацию образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

б) осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

3) устанавливать кадастровый номер объекту недвижимого имущества;

4) вносить записи в регистрационную книгу;

5) вносить документы в регистрационное дело ;

6) вносить информацию в кадастровую карту и журнал регистрации заявлений;

7) предоставлять в установленном порядке сведения из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него.

2. В качестве регистратора назначается гражданин Республики Таджикистан, имеющий высшее юридическое и (или) землеустроительное образование, прошедший соответствующую аттестацию.

3. Регистратор проходит аттестацию до назначения и не менее чем один раз в три года.

4. Регистратор республиканской организации по государственной регистрации назначается на должность и освобождается от занимаемой должности руководителем республиканской организации по государственной регистрации.

Статья 17. Ограничения по осуществлению деятельности регистратора

1. Регистратор в своей деятельности подчиняется только требованиям законодательства Республики Таджикистан.

2. Регистратор не вправе совершать регистрационные действия, результаты которых представляют для него (нее) и его (ее) супруги (супруга), детей, отца, матери, братьев, сестер, а также отца, матери, братьев, сестер, детей супруга (супруги), имущественный интерес.

3. Регистратор не вправе:

- заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьего лица по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества и прав на него;

- принимать вознаграждения за осуществление регистрационной деятельности, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание любого содействия физическим и юридическим лицам с использованием своего служебного положения;

- использовать после прекращения работы в организациях по государственной регистрации в интересах физических и юридических лиц информацию, являющуюся государственной или иной охраняемой законом тайной.

Статья 18. Реквизиты регистратора

1. Регистратор имеет печать с изображением Государственного герба Республики Таджикистан, наименованием организации по государственной регистрации и порядкового номера печати.

2. Регистратор имеет также штампы и бланки.

Статья 19. Финансовая деятельность организаций по государственной регистрации

1. Финансовая деятельность организаций по государственной регистрации осуществляется за счет поступлений от хозяйственной деятельности, предусмотренной настоящим Законом, иных источников в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, в том числе средств республиканских и местных бюджетов, выделяемых на проведение кадастровых работ.

2. За совершение регистрационных действий взимается сбор в порядке, установленном Законом Республики Таджикистан «Об иных обязательных платежах в бюджет».

ГЛАВА 3. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВ НА НЕГО

Статья 20. Цель создания и ведения единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

Единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него создается и ведется в следующих целях:

- реализации государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

- защиты государственных, общественных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;

- государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;

- информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических органов.

Статья 21. Принципы ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- единообразие - ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Таджикистан;

- достоверность - информация единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него является достоверной, если судом не установлено иное;

- публичность - сведения единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него являются открытыми, за исключением случаев, установленных настоящим Законом. Запись

в регистрационной книге означает, что все лица уведомлены о совершении регистрационного действия, за исключением случаев, когда нормативными правовыми актами Республики Таджикистан предусмотрено обязательное письменное уведомление;

- сопоставляемость и совместимость - сведения единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах и иных информационных ресурсах.

Статья 22. Документы единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

1. Единый государственный регистр недвижимого имущества и прав на него состоит из регистрационной книги, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений. К документам единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него Правительством Республики Таджикистан могут быть отнесены другие документы (реестры наименований улиц и дорог, реестры адресов, регистры стоимости объектов недвижимого имущества, реестры планов развития территорий, реестры земельных ресурсов, реестры административно-территориальных единиц, другие документы).

2. Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него осуществляется на бумажных носителях. Ведение регистрационных книг, кадастровых карт и журналов регистрации заявлений осуществляется также на электронных (магнитных) носителях.

3. При несоответствии данных на бумажном и электронном (магнитном) носителях, приоритет имеют данные на бумажном носителе.

4. При несоответствии данных регистрационной книги с данными других документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него приоритет имеют данные регистрационной книги, за исключением случаев наличия технической ошибки.

Статья 23. Обеспечение сохранности документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обеспечивают защиту документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него от несанкционированного доступа, изъятия, уничтожения.

2. Регистрационные книги, регистрационные дела и журналы регистрации заявлений относятся к документам постоянного хранения. Их уничтожение, а также изъятие из них каких-либо документов не допускаются.

3. Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в республиканской и территориальных организациях по государственной регистрации создаются архивы. Документы указанных архивов являются составной частью Национального Архивного фонда Республики Таджикистан.

Статья 24. Регистрационная книга

1. Регистрационная книга состоит из разделов. Раздел открывается при государственной регистрации создания недвижимого имущества и содержит ссылку на соответствующее регистрационное дело.

2. Разделы, содержащие информацию о жилом и нежилом здании, сооружении располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о земельном участке. Разделы, содержащие информацию об изолированных жилых зданиях располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к жилому и нежилому зданию, сооружениям.

3. Каждый раздел содержит в отношении конкретного объекта недвижимого имущества:

1) запись о зарегистрированном недвижимом имуществе - наименование и реквизиты документов, являющихся основанием для государственной регистрации образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, описание характеристик недвижимого имущества, в том числе его стоимость и другие основные данные. Сведения о назначении недвижимого имущества записываются в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утверждаемой Правительством Республики Таджикистан;

2) запись о зарегистрированном праве собственности на недвижимое имущество - наименование и реквизиты документов, являющихся основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности, дата возникновения, перехода права собственности, идентификационные сведения о собственнике. При общей собственности на недвижимое имущество записываются идентификационные сведения о каждом сособственнике, вид общей собственности. При общей долевой собственности на недвижимое имущество записывается размер доли в праве собственности каждого сособственника;

3) запись об иных зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество - наименование прав, наименование и содержание ограничений (обременений) прав, наименование и реквизиты документов, являющихся основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав, дата (момент) возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), срок действия прав и ограничений (обременений) прав, а также иная информация в соответствии с настоящим Законом;

4) отметки о запрещении отчуждения прав на недвижимое имущество;

5) отметки о заявлениях - наименование прав, ограничений (обременений) прав, в отношении которых поступило заявление:

а) о государственной регистрации;

б) об исправлении ошибок в регистрационной книге;

в) заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо;

г) заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия;

д) заинтересованного лица о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

6) отметки о приостановлении совершения регистрационного действия, об отказе в совершении регистрационного действия.

4. Каждая запись и отметка должна содержать дату внесения, номер, код, печать и подпись регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге. Записи или отметки могут содержать дополнительные сведения.

5. Записи в регистрационной книге подлежат аннулированию только по решению суда, а исправлению - в случаях, установленных настоящим Законом.

6. Исправление и аннулирование записи осуществляются путем внесения новой записи в регистрационную книгу.

7. Отметки о заявлениях вносятся регистратором в регистрационную книгу незамедлительно при поступлении соответствующих заявлений.

Статья 25. Регистрационное дело

1. Регистрационное дело заводится при государственной регистрации образования недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества. Регистрационное дело имеет номер, который одновременно является кадастровым номером недвижимого имущества.

2. Каждое регистрационное дело имеет опись содержащихся в нем заявлений и документов (копий документов). Опись ведется по принципу последовательных записей. Исправления в описи осуществляются путем внесения новой записи.

3. Документы, внесенные в установленном порядке в регистрационное дело, не подлежат изъятию из него.

Статья 26. Кадастровая карта

Внесение информации в кадастровую карту (в том числе изменение и удаление информации) производится одновременно с государственной регистрацией образования, изменения,

прекращения существования земельного участка, жилого и нежилого здания, сооружения и объектов незавершенного строительства. Содержание кадастровой карты должно соответствовать записям в регистрационной книге, документам, содержащимся в регистрационных делах.

Статья 27. Журнал регистрации заявлений

1. В журнал регистрации заявлений регистратор вносит следующую информацию:

- дату и время поступления заявления в организацию по государственной регистрации;
- идентификационные сведения о заявителе;
- перечень документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- отметку о приеме заявления, либо об отказе в приеме заявления;
- результат рассмотрения заявления, поступившего в организацию по государственной регистрации;
- перечень документов, выданных заявителю;
- другую информацию в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

2. Журнал регистрации заявлений ведется по принципу последовательных записей. Исправления в журнале регистрации заявлений осуществляются путем внесения новой записи.

Статья 28. Исправление документа единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

1. Ошибки в документе единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него исправляются регистратором:

- технические ошибки - по заявлению правообладателя, других заинтересованных лиц и органов, по инициативе регистратора;
- ошибки нетехнического характера - по решению суда.

В случае, если отсутствуют основания полагать, что исправление ошибок нетехнического характера может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, такое исправление производится по совместному заявлению всех заинтересованных лиц.

2. Заявления об исправлении ошибок, поступившие в организацию по государственной регистрации, рассматриваются в трехдневный срок.

3. При приеме заявления об исправлении ошибок в регистрационной книге регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления.

4. Исправления в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, связанные с изменением идентификационных сведений о правообладателях, наименований населенных пунктов и улиц, нумерации жилых и нежилых зданий, образованием, изменением, прекращением существования принадлежности и т.п., производятся по заявлению правообладателей, либо на основании сведений соответствующих государственных органов.

5. Соответствующие правообладатели, кандидаты в правообладатели об исправлении ошибок уведомляются в письменной форме регистратором в трехдневный срок.

6. Замена документов, содержащих ошибки, допущенных по вине регистратора, производится бесплатно.

Статья 29. Предоставление сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав (далее - существующие права и ограничения (обременения) прав) на конкретный объект недвижимого имущества. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги.

2. Обобщенная информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только следующим лицам:

- правообладателю;

- лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке универсального правопреемства или наследства;

- государственным органам и иным организациям, нотариусам, другим лицам в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

3. Возможно предоставление информации об истории объекта недвижимого имущества (сведения об образовании, изменении недвижимого имущества, предыдущих собственниках, обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав, другой информации в отношении конкретного объекта недвижимого имущества), информации из кадастровой карты, специальной информации (информации, требующей специальной обработки и анализа сведений и документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него).

4. Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором составляют государственную тайну, может быть выдана только в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан о государственной тайне.

5. Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляются в течение пяти дней, с момента поступления письменного запроса и внесения платы за предоставление информации, если законодательством Республики Таджикистан не предусмотрено иное.

6. Информация из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него предоставляется в форме документа, подписанного регистратором или иным лицом, уполномоченным руководителем республиканской или территориальной организации по государственной регистрации, либо путем обеспечения дистанционного доступа к документам единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, ведущимся на электронных (магнитных) носителях.

7. Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации могут быть обжалованы в суде.

Непредставление информации, либо представление недостоверной информации влекут ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

8. Сведения о выдаче информации подлежат учету. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны по запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое он имеет право.

Статья 30. Выписка из регистрационной книги

1. Форма выписки из регистрационной книги утверждается специальным уполномоченным государственным органом.

2. Выписка из регистрационной книги содержит:

- основные данные объекта недвижимого имущества;

- идентификационные сведения о собственнике или пользователе недвижимого имущества; при общей долевой собственности указывается размер доли и идентификационные сведения о каждом сособственнике недвижимого имущества;

- перечень актуальных прав и ограничений (обременений) прав в отношении недвижимого имущества, срок действия прав, ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), стоимость обеспеченных ипотекой обязательств, или данные о порядке и условиях ее определения;

- перечень отметок, действительных в момент выдачи выписки (далее - актуальные отметки) в регистрационной книге о заявлениях;

- перечень актуальных отметок в регистрационной книге о приостановлении совершения регистрационного действия;

- дату и время выдачи выписки из регистрационной книги;

- иные сведения об объекте недвижимого имущества, перечень которых установлен специальным уполномоченным государственным органом.

3. Выписка из регистрационной книги, выдаваемая для нотариального удостоверения сделки, должна содержать специальную отметку "Выдана для нотариального удостоверения сделки". Выписка, имеющая специальную отметку, действительна в течение одного месяца со дня выдачи. Повторная выдача выписки со специальной отметкой в течение указанного срока не допускается.

Выписку со специальной отметкой имеют право выдавать только организации по государственной регистрации.

ГЛАВА 4. ОБЩИЕ ПРАВИЛА СОВЕРШЕНИЯ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ

Статья 31. Порядок осуществления государственной регистрации

1. Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

- прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- принятие решения о совершении регистрационных действий;
- совершение регистрационных действий;
- удостоверение произведенной государственной регистрации.

2. Осуществление государственной регистрации производится регистраторами республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации.

3. Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором соответствующей организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

4. Регистратор при совершении регистрационных действий имеет право:

- истребовать от государственных организаций, других юридических и физических лиц сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий;
- изготавливать копии документов и выписок из них, утверждать их верность;
- давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;
- назначать проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специальным уполномоченным государственным органом;
- назначать экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специальным уполномоченным государственным органом;
- приостанавливать или отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

5. При осуществлении государственной регистрации недвижимого имущества, регистратор имеет право назначить техническую инвентаризацию недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специальным уполномоченным государственным органом.

6. Регистратор обязан оказывать лицам, обратившимся за совершением регистрационных действий, содействие в реализации их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых регистрационных действий.

Статья 32. Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации:

- заявление о государственной регистрации (к заявлению прилагается квитанция об оплате услуг регистрационного органа);
- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий и документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц;
- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации;
- иные документы, в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Документы, указанные в пунктах 3 и 4 настоящей части, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, не представляются, если они были представлены ранее в соответствующую организацию по государственной регистрации для осуществления иной государственной регистрации.

2. Требование части 1 настоящей статьи не распространяется на документы, поступившие в организацию по государственной регистрации из судов, других государственных органов, наделенных в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан правом

давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения. При поступлении из указанных органов предписания об осуществлении регистрационного действия, регистратор самостоятельно запрашивает недостающие сведения.

3. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, не должны иметь исправлений, приписок, зачеркнутых слов, не оговоренных исправлений, не должны быть выполнены карандашом или с нарушением правил делопроизводства, а также не должны иметь серьезных ошибок, не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

4. Документы, составленные за пределами Республики Таджикистан, в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть приведены в соответствие с законодательством Республики Таджикистан.

Документы, составленные, на иностранном языке, представляются с нотариально заверенным переводом на государственном языке.

5. Перечни документов, представляемых для государственной регистрации в различных случаях, их формы, правила заполнения вывешиваются в помещениях организаций по государственной регистрации для всеобщего ознакомления.

6. Если для какого-либо случая регистрационного действия не утверждены перечень документов, необходимых для осуществления государственной регистрации, их формы, правила заполнения, то они определяются руководителем соответствующей организации по государственной регистрации.

Статья 33. Общие требования к заявлению о государственной регистрации и документам, являющимся основанием для государственной регистрации

1. Заявление о государственной регистрации должно соответствовать установленной форме.

2. Заявление о государственной регистрации должно быть подписано следующими лицами:

- при государственной регистрации образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества - правообладателем соответствующего имущества, если настоящим Законом не предусмотрено иное. При государственной регистрации создания многоэтажного жилого дома заявление о государственной регистрации может быть подписано заказчиком строительства;

- при государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, основанного на сделке - совместно сторонами сделки, если иное не установлено договором;

- при государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, основанного на сделке, если одна из сторон сделки уклоняется от государственной регистрации и вступило в законную силу решение суда о государственной регистрации права, ограничения (обременения), - любой из сторон сделки;

- при государственной регистрации права или ограничения (обременения) права, основанием возникновения, перехода, прекращения которого являлись судебное решение, акт государственного органа, иной юридический факт, кроме сделки, - кандидатом в правообладатели, лицом, в пользу которого ограничение (обременение) установлено или прекращено.

3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, должны быть нотариально удостоверены и (или) скреплены печатью выдавшего их государственного органа.

4. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, состоящие из двух и более листов, должны быть прошиты и пронумерованы. Количество прошитых листов при приеме документов должно быть заверено подписью регистратора и скреплено его печатью, если это не выполнено государственным органом, выдавшим документы, нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать нотариальные действия.

5. Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу одновременно о нескольких государственных регистрациях, если не нарушаются требования статьи 9 настоящего Закона. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для нескольких государственных регистраций, представляются в одном экземпляре.

Статья 34. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, должны быть поданы регистратору лицами, подписавшими заявление о государственной регистрации (далее - заявители).

2. Подлинники документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, подлежат возврату заявителям, а копии - хранению в регистрационном деле.

3. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором в помещении соответствующей организации по государственной регистрации.

4. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, может производиться регистратором вне помещения организации по государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных республиканской организацией по государственной регистрации.

5. Регистратор отказывает в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, в случаях, если:

- эти документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Таджикистан;
- эти документы поданы ненадлежащим лицом или способом;
- заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;
- регистрационное действие подлежит совершению в другой организации по государственной регистрации или другим регистратором;
- представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;
- представлены документы, содержащие недостоверные сведения, либо сведения, не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него, за исключением случаев, когда расхождение вызвано технической ошибкой;
- содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;
- указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, не подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом.

6. При принятии документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор незамедлительно вносит в журнал регистрации заявлений информацию о дате, времени поступления и перечне этих документов.

7. В случае отказа регистратора в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, они возвращаются заявителю. Заявитель письменно информируется о мотивах отказа.

8. В случае приема регистратором документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления о государственной регистрации.

9. Если среди заявителей не было кого-либо, чьи права непосредственно регистрируются или ограничиваются, регистратор обязан незамедлительно проинформировать о приеме документов этих лиц заказным письмом.

10. Регистратор, принявший документы, представленные для осуществления государственной регистрации, совершает и последующие этапы регистрационного действия. Замена регистратора в процессе совершения регистрационного действия допускается в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других исключительных случаях. Решение о замене регистратора принимает руководитель соответствующей организации по государственной регистрации.

Статья 35. Принятие решения о совершении регистрационных действий

1. Рассмотрение документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится в порядке последовательности записей в журнале регистрации заявлений.

2. Регистрационные действия совершаются в течение 7-ми рабочих дней, с момента приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и внесения платы за

совершение регистрационного действия, если иное не установлено настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан. В случае выполнения большого объема работы, необходимой для совершения регистрационного действия, такое действие совершается в течение 14 рабочих дней.

В случаях совершения регистрационных действий на основании предписания о государственной регистрации, течение сроков, указанных в абзаце первом настоящей статьи, начинается с момента поступления в организацию по государственной регистрации предписания о государственной регистрации, либо, если такое предписание не содержит всех необходимых для государственной регистрации сведений - с момента поступления последнего документа, содержащего запрошенные регистратором недостающие сведения. Данное правило применяется также к аннулированию регистрационной записи.

3. Совершение регистрационных действий может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца, при необходимости истребования дополнительных сведений или документов, проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, экспертизы подлинности документов, а также, если регистратор обязан убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения этого действия.

4. По письменному заявлению заинтересованного лица, желающего обратиться в суд для оспаривания права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, совершение регистрационного действия должно быть приостановлено на срок не более одного месяца. Если в течение этого срока, в организацию по государственной регистрации не поступит письменная информация из суда о начале процесса по соответствующему иску, регистрационное действие должно быть совершено. В случае поступления письменной информации из суда о начале процесса по соответствующему иску, совершение регистрационных действий приостанавливается до разрешения дела судом. При поступлении заявления заинтересованного лица о намерении обращения в суд для оспаривания права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу соответствующую отметку.

5. Регистратор обязан в трехдневный срок с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационных действий, заказным письмом проинформировать лицо, подавшее заявление о государственной регистрации, о приостановлении совершения регистрационных действий с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования приостановления.

6. В случае наличия нескольких оснований для приостановления совершения регистрационных действий, такие действия могут приостанавливаться по каждому из оснований. При этом, сроки приостановления исчисляются по каждому из оснований в отдельности.

Статья 36. Отказ регистратора в совершении регистрационных действий

1. Регистратор отказывает совершать регистрационных действия в следующих случаях, если:

- представленные для совершения регистрационных действий документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям нормативных правовых актов Республики Таджикистан;

- обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, либо назначенная проверка характеристик недвижимого имущества не была проведена в установленном порядке;

- при государственной регистрации нарушены законные права других лиц;

- при государственной регистрации нарушены требования нормативных правовых актов Республики Таджикистан;

- имеется запись о наложении ареста на недвижимое имущество, права в отношении которого заявлены к государственной регистрации;

- одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых

невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационных действий может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

2. Регистратор обязан в трехдневный срок, с даты принятия решения об отказе в совершении регистрационных действий, заказным письмом или под роспись при личном обращении, проинформировать заявителя об этом с указанием мотива отказа.

3. Если в совершении регистрационных действий отказано на основании пункта 6 части 1 настоящей статьи, то регистрационные действия могут быть осуществлены при наличии письменного согласия между всеми заявителями, либо на основании решения суда.

Статья 37. Совершение регистрационных действий

Осуществление государственной регистрации производится путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу. Одновременно регистратор вносит документы в регистрационное дело и информацию в кадастровую карту.

Статья 38. Удостоверение произведенной государственной регистрации

1. Удостоверение произведенной государственной регистрации образования, изменения, перехода права на недвижимое имущество производится путем выдачи заявителю (заявителям) документа (сертификата, свидетельства) о государственной регистрации.

2. Удостоверение произведенной государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества, прекращение права на недвижимое имущество, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество производится путем выдачи выписки из регистрационной книги заинтересованным лицам.

Статья 39. Момент государственной регистрации

В случае совершения регистрационных действий, моментом государственной регистрации считается время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

Статья 40. Регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа или кадастрового квартала

1. В случае совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества (за исключением земельного участка), расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, регистрация производится в порядке, определенном специальным уполномоченным государственным органом.

2. В случае совершения регистрационных действий в отношении недвижимого имущества (за исключением земельного участка), расположенного на территории более чем одного кадастрового квартала, присвоение кадастрового номера производится в порядке, определенном специальным уполномоченным государственным органом.

3. В случае совершения регистрационных действий в отношении земельного участка, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, в целях регистрации такого земельного участка, производится разделение отдельных земельных участков по регистрационным округам с присвоением отдельных кадастровых номеров.

4. В случае совершения регистрационных действий в отношении земельного участка, расположенного на территории более чем одного кадастрового квартала, присвоение кадастрового номера производится по тому кадастровому кварталу, в пределах которого земельный участок занимает большую площадь.

Статья 41. Регистрационные действия в отношении объектов специального назначения

1. Регистрационные действия в отношении объектов специального назначения совершаются регистратором республиканской организации по государственной регистрации в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

2. Перечень объектов специального назначения определяется Правительством Республики Таджикистан.

Статья 42. Обжалование действий (бездействия) регистратора

Лицо, гражданские права которого нарушены действиями (бездействием) регистратора, имеет право подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд, либо обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

ГЛАВА 5. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 43. Основания для государственной регистрации образования недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации образования недвижимого имущества являются:

- выделение земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию жилого и нежилого здания, сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- вычленение жилого и нежилого здания из основного здания;
- иные основания, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 44. Основания для государственной регистрации изменения недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации изменения недвижимого имущества являются:

- изменение границ земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию дополнительной надстройки, пристройки жилого и нежилого здания, сооружения;
- перестройка и ввод в эксплуатацию жилого и нежилого здания;
- разрушение или уничтожение части жилого и нежилого здания, сооружения;
- изменение назначения недвижимого имущества;
- иные основания, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 45. Основания для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются:

- аннулирование земельного участка;
- разрушение или уничтожение (снос) жилого и нежилого здания, сооружения;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- иные основания, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 46. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации недвижимого имущества

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации образования, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, должны включать:

- документы, подтверждающие соответственно фактическое образование, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

- копии документов, подтверждающих соблюдение противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных требований к недвижимому имуществу, в порядке, установленном нормативными правовыми актами Республики Таджикистан. Эти документы не требуются при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества.

Статья 47. Документы, подтверждающие фактическое образование выделенного земельного участка

Документами, подтверждающими фактическое образование выделенного земельного участка, являются:

- землеустроительное дело;
- документ, определяющий площадь, вид земель и целевое использование земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Республики Таджикистан.

Статья 48. Документы, подтверждающие фактическое образование, изменение жилого и нежилого здания, изолированного жилого здания

Документом, подтверждающим фактическое образование, изменение жилого и нежилого здания, изолированного жилого здания является технический паспорт соответствующего объекта недвижимого имущества, изготовленный в соответствии с законодательством, а в отношении жилого и нежилого здания, изолированного жилого здания, созданного или измененного в результате строительных работ, также документ, подтверждающий приемку (принятие) в эксплуатацию жилого и нежилого здания, изолированного жилого здания.

Статья 49. Документы, подтверждающие фактическое образование незавершенного законсервированного жилого и нежилого здания

Документами, подтверждающими фактическое образование незавершенного законсервированного жилого и нежилого здания, являются:

- разрешение на строительстве жилого и нежилого здания, выданное уполномоченным государственным органом;
- документ, подтверждающий консервацию незавершенного жилого и нежилого здания;
- документ, подтверждающий, соответствие строения проекту, строительным нормам и правилам.

Статья 50. Раздел недвижимого имущества

1. Раздел недвижимого имущества (кроме земельного участка) осуществляется на основании договора между совладельцами о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объектов недвижимого имущества, либо решения о разделе недвижимого имущества на два или более объектов недвижимого имущества, принятого его владельцем или судом. Документом, подтверждающим образование, прекращение существования недвижимого имущества в результате раздела, является соответствующий договор между совладельцами о разделе, либо решение владельца или суда о разделе.

2. В результате раздела объекта недвижимого имущества определенного вида образуются два или более объектов недвижимого имущества того же вида.

3. Раздел объекта недвижимого имущества считается прекращением его существования.

4. При разделе, регистрационное дело на объект недвижимого имущества закрывается, а на созданные объекты заводятся новые регистрационные дела.

5. При разделе, актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении разделяемого объекта недвижимого имущества переносятся на образованные объекты недвижимого имущества.

Статья 51. Вычленение жилого и нежилого здания из основного здания, сооружения.

1. Вычленение жилого и нежилого здания из основного здания, сооружения осуществляется на основании решения владельца жилого и нежилого здания, сооружения, принятого с целью

последующего совершения сделок с жилым и нежилым зданием как отдельным объектом недвижимого имущества, или на основании решения суда.

2. Документом, подтверждающим образование изолированного жилого и нежилого здания в результате вычленения его из жилого и нежилого здания, сооружения, является соответствующее решение собственника жилого и нежилого здания или суда.

3. Вычленение изолированного жилого и нежилого здания не изменяет характеристики жилого и нежилого здания, сооружения.

4. При вычленении жилого и нежилого здания из основного жилого и нежилого здания, сооружения заводится новое регистрационное дело на жилое и нежилое здание. Регистрационное дело на жилое и нежилое здание сохраняется.

5. При вычленении жилого и нежилого здания существующие права и ограничения (обременения) прав в отношении вычленяемой части жилого и нежилого здания переносятся на образованное жилое и нежилое здание.

Статья 52. Слияние недвижимого имущества

1. Слияние недвижимого имущества осуществляется на основании договора между владельцами о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности, либо на основании решения о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества, принятого их владельцем или судом. Документом, подтверждающим образование, прекращение существования недвижимого имущества в результате слияния, является соответствующий договор между владельцами о слиянии, либо решение владельца или суда о слиянии.

2. Слияние недвижимого имущества может осуществляться только в отношении объектов недвижимого имущества одного вида и непосредственно примыкающих друг к другу.

3. В результате слияния двух или более объектов недвижимого имущества, образуется один объект недвижимого имущества того же вида.

4. Объединение недвижимого имущества считается прекращением его существования.

5. При слиянии недвижимого имущества, регистрационные дела на слившиеся объекты недвижимого имущества закрываются, а на образованный объект заводится новое регистрационное дело.

6. При слиянии недвижимого имущества существующие права и ограничения (обременения) прав в отношении объединяемых объектов недвижимого имущества переносятся на образованный объект недвижимого имущества.

7. В случае слияния объектов недвижимости, каждый из которых обременен ипотекой, все указанные обременения переносятся на образованный объект недвижимого имущества. Приоритет ипотек определяется в порядке, установленном законодательством, с учетом даты регистрации каждого из обременений в едином государственном регистре недвижимого имущества и прав на него.

8. В случае слияния объектов недвижимости, если, хотя один из них находится в долевой собственности, в договоре о слиянии должно быть указано, в каких долях поступает в собственность сформированный объект недвижимого имущества.

9. Слияние жилого и нежилого здания, сооружения, в которых возникло совместное домовладение, осуществляется по договору между всеми владельцами расположенных в нем изолированного жилого и нежилого здания.

Статья 53. Изменение границ земельного участка

1. Изменение границ земельного участка осуществляется в следующих случаях:

- выделения части земельного участка;
- разделения земельного участка;
- отделения земельного участка;
- объединения земельного участка;
- присоединения земельного участка;
- перераспределения границ смежных земельных участков;

- в других случаях, определяемых нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

2. Изменение границ земельного участка осуществляется решением местных исполнительных органов государственной власти и Правительством Республики Таджикистан в порядке, определенном Земельным кодексом Республики Таджикистан.

Статья 54. Одновременная государственная регистрация недвижимого имущества

Одновременная государственная регистрация недвижимого имущества осуществляется в следующих случаях:

- прекращение существования объектов недвижимого имущества и прекращение прав, ограничений (обременений) прав на них и возникновение объектов недвижимого имущества, возникновение прав, ограничений (обременений) прав на них в результате разделения или слияния;
- образование изолированного жилого и нежилого здания, возникновение прав, ограничений (обременений) прав на него и прекращение ограничений (обременений) прав на жилое и нежилое здание, сооружение в результате вычленения;
- изменение объектов недвижимого имущества в результате изменения границ;
- образование или изменение жилого и нежилого здания в результате строительства, ввода в эксплуатацию, образования, изменения или прекращения существования расположенных в нем изолированного жилого и нежилого здания, возникших в результате такого строительства;
- прекращение существования объекта недвижимого имущества и прекращение прав и ограничений (обременений) прав на него в результате его уничтожения, сноса или аннулирования;
- прекращение существования жилого и нежилого здания, сооружения и расположенных в нем изолированного жилого и нежилого здания в результате уничтожения или сноса жилого и нежилого здания, сооружения;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

ГЛАВА 6. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 55. Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

Основаниями для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество могут быть:

- договоры и иные сделки, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, а также договоры и иные сделки, хоть и не предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, но не противоречащие ему;
- акты государственных органов и местных исполнительных органов государственной власти, предусмотренные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- судебные решения, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;
- иные действия физических и юридических лиц, с которыми нормативные правовые акты Республики Таджикистан связывают возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- обстоятельства, с которыми нормативные правовые акты Республики Таджикистан связывают возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Статья 56. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения права на недвижимое имущество по приобретательной давности

Документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения права на недвижимое имущество по приобретательной давности, является решение суда об установлении факта приобретательной давности.

Статья 57. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута

1. Документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, является договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество, либо решение суда, либо решение местного исполнительного органа государственной власти.

2. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены.

Статья 58. Особенности государственной регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация возникновения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из кандидатов в правообладатели, если нормативными правовыми актами Республики Таджикистан не предусмотрено иное.

2. Государственная регистрация перехода и прекращения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления всех собственников, если нормативными правовыми актами Республики Таджикистан или соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

Статья 59. Особенности государственной регистрации связанных между собой прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

Если в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан права, ограничения (обременения) прав являются связанными между собой (право на помещение в совместном домовладении и неразрывно связанное с ним право на общее имущество совместного домовладения; право собственности и право хозяйственного ведения или оперативного управления; прекращение права аренды; переход права собственности по договору продажи недвижимости в рассрочку и ипотека, иные связанные права, ограничения (обременения) прав), их государственная регистрация осуществляется в порядке, установленном республиканской организацией по государственной регистрации.

Статья 60. Особенности государственной регистрации ипотеки

1. Государственная регистрация ипотеки недвижимого имущества проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке недвижимого имущества, копия которого помещается в дело.

2. При государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества указываются данные о залогодержателе и залогодателе, предмет ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях определения этой стоимости.

3. Регистрационная запись об ипотеке недвижимого имущества снимается на основании заявления залогодержателя, или совместного заявления залогодателя и залогодержателя, или на основании вступившего в законную силу решения суда.

4. Зарегистрированная ипотека недвижимого имущества имеет приоритет над незарегистрированной.

Статья 61. Особенности государственной регистрации аренды

1. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится на основании заявления одной из сторон договора аренды недвижимого имущества. К заявлению прилагается договор об аренде недвижимого имущества, копия которого помещается в дело.

2. При государственной регистрации аренды недвижимого имущества указываются данные об арендаторе, сроке и предмете аренды.

3. Если в аренду сдается земельный участок или его часть, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием его части, даваемой в аренду.

4. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения, находящиеся в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается удостоверяющие документы права на недвижимое имущество, поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

5. Зарегистрированные права аренды недвижимого имущества имеют приоритет над незарегистрированными.

Статья 62. Особенности государственной регистрации доверительного управления

При государственной регистрации доверительного управления, в регистрационную книгу заносится информация о полномочиях доверительного управляющего по распоряжению недвижимым имуществом.

Статья 63. Особенности государственной регистрации права пользования частью недвижимого имущества

1. Право пользования частью недвижимого имущества возникает в результате установления порядка пользования частями недвижимого имущества, находящегося в общей собственности.

2. Право пользования частью недвижимого имущества сохраняется при изменении или переходе права на соответствующий объект недвижимого имущества.

Изменение объекта недвижимого имущества или размера доли в праве собственности на объект недвижимого имущества, в отношении части которого установлен порядок пользования, влечет прекращение права пользования ею, если иное не предусмотрено договором.

3. При государственной регистрации части недвижимого имущества в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества право пользования такой частью прекращается.

4. В договоре, устанавливающем порядок пользования частью недвижимого имущества, может быть предусмотрен отказ сторон от преимущественного права покупки доли в праве.

Статья 64. Особенности государственной регистрации ареста, запрещения на распоряжение, налагаемых на недвижимое имущество

Арест, запрещение на распоряжение, налагаемые на зарегистрированное недвижимое имущество судом, судебным исполнителем, другими уполномоченными органами или должностными лицами в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан и их прекращение подлежат государственной регистрации незамедлительно при поступлении документов, содержащих предписание о государственной регистрации.

Статья 65. Особенности системной регистрации недвижимого имущества и прав на него

1. Системная регистрация недвижимого имущества и прав на него осуществляется одновременно за счет государства, других инвестиций, без подачи заявления, путем массового обследования объектов недвижимого имущества.

2. Особенности системной регистрации определяются Правительством Республики Таджикистан.

Статья 66. Ответственность при государственной регистрации

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации несут ответственность за ущерб, причиненный физическим и юридическим лицам в результате:

- предоставления недостоверной информации из единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него;
- неправомерного отказа в совершении регистрационных действий;
- неправомерного совершения регистрационных и иных действий;
- утери, порчи документов или информации, хранящейся в едином государственном регистре недвижимого имущества и прав на него;
- нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.

2. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны возмещать причиненный ущерб.

3. Суммы, выплаченные организацией по государственной регистрации потерпевшим, взыскиваются в порядке регресса с лиц, умышленные виновные действия которых привели к убыткам.

4. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации не несут ответственность за убытки, причиненные в результате ошибок в документах, являющихся основанием для государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, выданных иными органами и организациями, и представления недостоверных сведений правообладателями и кандидатами в правообладатели.

5. Физические и юридические лица за нарушение настоящего Закона привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством.

Статья 67. Гарантийный фонд

1. Гарантийный фонд образуется республиканской организацией по государственной регистрации с целью компенсации убытков, возмещенных соответствующей организацией по государственной регистрации потерпевшим.

2. Гарантийный фонд формируется из отчислений от платы, взимаемой организациями по государственной регистрации.

3. Порядок образования и распоряжения гарантийным фондом устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 68. Переходный период

1. Переходным периодом является промежуток времени, в течение которого формируются:

- система организаций по государственной регистрации;
- документы единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него.

2. Переходный период исчисляется с момента вступления в силу настоящего Закона и его продолжительность по отдельным административно-территориальным единицам определяется Правительством Республики Таджикистан.

3. В переходный период до начала осуществления деятельности организаций по государственной регистрации, государственная регистрация осуществляется государственными органами (организациями), осуществляющими государственную регистрацию на момент принятия настоящего Закона.

Статья 69. Формирование структуры государственной регистрации

1. Специальный уполномоченный государственный орган Республики Таджикистан в области государственной регистрации и республиканская организация по государственной регистрации в срок, не позднее трех месяцев, со дня официального опубликования настоящего Закона определяются Правительством Республики Таджикистан.

2. Имущество коммунальной собственности, используемое на момент принятия настоящего Закона для государственной регистрации (учета) в отношении земельных участков, а также имущество коммунальных юридических лиц, которые на момент принятия настоящего Закона осуществляют государственную регистрацию (учет) в отношении строений, подлежат безвозмездной передаче из коммунальной собственности в республиканскую, в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан. Указанное имущество закрепляется за республиканским и территориальными организациями по государственной регистрации.

Статья 70. Формирование документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него

1. В переходный период государственные организации, осуществляющие на момент принятия настоящего Закона государственную регистрацию недвижимого имущества и прав на него, обязаны безвозмездно передать в течение трех месяцев, со дня запроса республиканской организации по государственной регистрации все документы, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества и прав на него. Прием документов должен быть осуществлен

соответствующими организациями по государственной регистрации. В период передачи документов, возможно прекращение приема документов или дополнительное приостановление совершения регистрационных действий, но не более чем на 10 рабочих дней.

2. Первоначальное формирование документов единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него осуществляется путем перенесения записей, сведений и документов, имеющих в переданных документах.

3. Недвижимое имущество считается зарегистрированным, если на момент вступления в силу настоящего Закона, в государственных организациях, осуществляющих ранее государственную регистрацию (учет) недвижимого имущества, имеется информация, необходимая для заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу. В отношении такого недвижимого имущества порядок заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу устанавливается республиканской организацией по государственной регистрации. Если имеется неполная информация для заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу, недостающая информация восполняется соответствующей организацией по государственной регистрации самостоятельно.

4. Государственная регистрация жилого и нежилого здания, сооружения, эксплуатируемых до момента вступления в силу настоящего Закона, в отношении которых в государственных организациях, осуществляющих ранее регистрацию (учет) недвижимого имущества, отсутствует необходимая информация, производится в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

5. Права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество считаются зарегистрированными, если на момент вступления в силу настоящего Закона, в государственных организациях, осуществляющих ранее регистрацию (учет) прав на недвижимое имущество, имеется информация, необходимая для внесения записей в регистрационную книгу. В отношении таких прав, ограничений (обременений) прав порядок внесения записей в регистрационную книгу устанавливается республиканской организацией по государственной регистрации. Если имеется неполная информация для внесения записей в регистрационную книгу, то недостающая информация восполняется соответствующей организацией по государственной регистрации самостоятельно.

6. Если основанием возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является сделка, заключенная до момента вступления в силу настоящего Закона и соответствующая требованиям законодательства Республики Таджикистан, действующего на момент заключения сделки, то возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество подлежат регистрации независимо от соответствия порядка заключения сделки требованиям настоящего Закона.

Статья 71. Введение в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон ввести в действие через 12 месяцев после его официального опубликования, за исключением части 1 статьи 69, которая вступает в силу после официального опубликования настоящего Закона.

2. До приведения нормативных правовых актов Республики Таджикистан в соответствие с настоящим Законом, они применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

**Президент
Республики Таджикистан**

Эмомали Рахмон

г. Душанбе
20марта 2008 года
№375