

**КЫРГЫЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**АКАДЕМИЯ МВД КР ИМЕНИ ГЕНЕРАЛ-МАЙОРА МИЛИЦИИ  
Э.А. АЛИЕВА**

Диссертационный совет Д.12.16.539

*На правах рукописи*  
УДК 342.951:347.22.02(043.3)

**ТЕШЕБАЕВА АЙГУЛЬ НУРЛАНОВНА**

**АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
РЕГИСТРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

12.00.14 – административное право; финансовое право;  
информационное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Бишкек – 2018

Работа выполнена на кафедре административного и финансового права Кыргызской государственной юридической академии при Правительстве Кыргызской Республики

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, профессор  
**Керезбеков Канат Керезбекович**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, доцент  
**Базарбай уулу Эрлан**

кандидат юридических наук  
**Каримов Абас Бопинаевич**

**Ведущая организация:** кафедра теории и истории государства и права юридического факультета Ошского государственного университета,  
адрес: г. Ош, ул. Ленина, 331

Защита диссертации состоится «28» февраля 2018 г. в 13.30 часов на заседании Диссертационного совета Д.12.16.539 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата юридических наук в Кыргызской государственной юридической академии при Правительстве Кыргызской Республики и Академии МВД КР им. генерал-майора милиции Э.А. Алиева по адресу: г. Бишкек, проспект Чуй, 180 а, конференц-зал, каб. 412.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Кыргызской государственной юридической академии при Правительстве Кыргызской Республики по адресу: 720001, г. Бишкек, пр. Чуй, 180 а.  
(<http://www.ksla.kg>)

Автореферат разослан «26» января 2018 года.

**Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
д.ю.н., доцент**

**Рысмендеев Б.Дж.**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования** предопределяется тем, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним выступает как неотъемлемая часть механизма административно-правового регулирования общественных отношений. С переходом Кыргызской Республики к рыночной экономике значение этой важной государственной функции неизмеримо возросло. Реализация данной функции позволяет обеспечить собственникам имущества надежные гарантии их конституционных прав. Возросшая роль государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предъявляет повышенные требования к государственным органам исполнительной власти, осуществляющим соответствующую административную деятельность. Таким образом, современные качественные изменения, произошедшие в экономической и правовой действительности, обусловили необходимость иного, более эффективного подхода к охране и защите права собственности в стране. Данный вопрос в настоящее время возведен в ранг конституционной обязанности государства. Обязанности по защите собственности, в том числе прав на недвижимое имущество, возложены на целую систему специально созданных органов государства.

Важное место в указанной системе занимают органы исполнительной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и, соответственно, сформированный для их надлежащего функционирования институт административного права.

Актуальность исследования проблем, возникающих в деятельности органов, уполномоченных на государственную регистрацию прав на недвижимость, возрастает в связи с большим объемом сделок совершаемых с данным видом имущества, важностью недвижимого имущества для конкретного гражданина Кыргызстана и экономики страны в целом. Так, средний ежегодный прирост количества зарегистрированных прав и обременений на недвижимое имущество по республике составляет порядка 7% [Анализ рынка недвижимости за май 2016 года [Электронный ресурс] // -Режим доступа: <https://grs.gov.kg/ru/news/1091-Analiz-rynka-niedvizhimosti-za-mai-2016-ghoda.html>- Загл.с экрана]. Анализ показателей Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество за 7 лет (с 2010 по 2017 годы) в целом показывает рост сделок и регистрации недвижимого имущества, что связано, в том числе, с ростом активности в строительном секторе.

Согласно отчету Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве КР за 11 месяцев 2017 года в явочном порядке

зарегистрировано 285990 прав на недвижимое имущество, что на 1,2 % больше, чем за аналогичный период прошлого года (в 2016 году -307,847 прав). [Производственные показатели Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] //- Режим доступа: <https://grs.gov.kg/ru/reports/dkrpni/>- Загл.с экрана].

Рост сделок по купле-продаже недвижимого имущества составил 61174, что на 8,6 % больше чем за аналогичный период 2016 года (57962 сделок), по залогу недвижимого имущества – 66304, что на 8,5 % меньше (в 2016 году - 63899 сделок), по аренде-3587 единиц, что на 9,3 % меньше (в 2016 году 3754 сделок), по дарению недвижимого имущества -24,008 единиц, что на 11,5% больше (в 2016 году -23610 сделок), по наследству-17221 единиц, что на 9 % больше (в 2016 году -16815 сделок), по мене - 512 единиц, что на 24,2 % меньше, чем за аналогичный период прошлого года (в 2016 году - 597 сделок) [Производственные показатели Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] //- Режим доступа: <https://grs.gov.kg/ru/reports/dkrpni/>- Загл.с экрана].

Кроме того, выдано справок в количестве 191729 штук, предоставлено 56639 услуг по техническому обследованию недвижимого имущества за период 2017 года [Производственные показатели Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] // - Режим доступа: <https://grs.gov.kg/ru/reports/dkrpni/>- Загл.с экрана].

Анализ законодательства, а также изучение правоприменительной практики в рассматриваемой сфере показали, что имеется ряд нормативных и институциональных сложностей, с которыми сталкиваются и регистрирующий орган, и правообладатели, обращающиеся за регистрацией соответствующего права.

При этом решение указанных проблемных вопросов возможно только комплексно, в контексте институционального совершенствования единой системы государственной регистрации прав на недвижимость с одновременным обновлением нормативной правовой базы в рамках постепенного перехода к электронной форме оказания государственных услуг. В связи с этим, особое значение приобретает программа «Таза Коом», принятая в Кыргызской Республике как основа для дальнейшей трансформации информационных потоков и внедрения электронных средств и способов взаимодействия государства и членов общества по различным аспектам. Поскольку эффективность государственной регистрации прав на недвижимое имущество уже сейчас объективно предопределяется наличием единой унифицированной информационной системы республиканского масштаба, позволяющей систематизировать необходимые данные и источники их получения, актуальность дальнейшей разработки соответствующих механизмов также не может не вызывать

сомнений и должна находиться в центре не только прикладных, но и научных разработок.

Указанные проблемы также обусловлены отсутствием соответствующих научных трудов в теории административного права, что и предопределило теоретическую и практическую необходимость проведения настоящего исследования. Поскольку государство в ходе регистрационной деятельности оказывает услугу гражданам и организациям, подтверждая и гарантируя защиту имеющихся у них прав, в большей части эффективность этой деятельности зависит от успешного внедрения административных регламентов, которые будут способствовать упрощению и повышению прозрачности соответствующих процедур.

Руководствуясь вышеуказанными соображениями, полагаем, что выбранная тема является весьма актуальной в условиях Кыргызской Республики, с учетом отсутствия схожих исследований по рассматриваемой проблематике и насущной потребностью общества в оказании грамотных и оперативных государственных услуг.

**Связь темы диссертации с крупными научными программами, основными научно-исследовательскими работами, проводимыми научными учреждениями.** Диссертационное исследование является инициативным.

#### **Цель и задачи исследования.**

**Цель** диссертационного исследования заключается в комплексном анализе системы административно-правового регулирования регистрационной деятельности в сфере недвижимости и выработке рекомендаций по его совершенствованию.

Вышеуказанная цель предопределила постановку перед исследованием следующих **задач**:

- проанализировать административно-правовую природу и признаки государственной регистрации прав на недвижимость;
- определить источники и принципы административно-правового регулирования регистрационной деятельности в отношении объектов недвижимости;
- рассмотреть административно-правовые основы статуса органов государственной власти, уполномоченных на осуществление деятельности в области регистрации прав на недвижимое имущество;
- исследовать особенности административной процедуры государственной регистрации прав на недвижимость;
- проанализировать административно-правовое регулирование регистрационной деятельности в отношении отдельных объектов недвижимого имущества;

- изучить особенности применения мер административно-правовой ответственности за нарушения, допускаемые в ходе государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- рассмотреть текущую и перспективную ситуацию в сфере внедрения электронной регистрации прав на недвижимость в Кыргызской Республике;

- предложить пути решения проблем нормотворческого характера, возникающих в связи с осуществлением регистрационной деятельности в сфере недвижимости в рамках общегосударственных мероприятий по противодействию коррупции.

### **Научная новизна полученных результатов.**

В рамках диссертационного исследования институт государственной регистрации прав на недвижимость впервые был рассмотрен комплексно, с позиции его административно-правового регулирования и значения в системе общей перспективной информатизации общества Кыргызской Республики.

Полученные результаты обладают признаками научной новизны, некоторые из них сформулированы в рамках развития имеющихся теоретико-доктринальных разработок, часть результатов сформулирована на научно-теоретическом уровне впервые, что существенным образом повышает научную ценность выполненного исследования. Некоторые из выводов связаны с доктринальными разработками в области разграничения права на частное и публичное, а также в области правового положения недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

### **Практическая значимость полученных результатов.**

Диссертационное исследование и полученные на его основе результаты характеризуются сугубо практической направленностью, поскольку большинство выводов связаны с внесением изменений и дополнений в действующее законодательство Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимость.

Результаты, полученные в рамках диссертации, могут быть использованы в ходе реформирования системы государственной регистрационной деятельности в части, касающейся внедрения прозрачных и доступных административных процедур в рассматриваемой сфере.

### **Основные положения диссертации, выносимые на защиту.**

1. В ходе рассмотрения вопроса о правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость, обосновывается необходимость внести соответствующие изменения в его определение и подчеркнуть в дефиниции процессуальную и административную составляющие деятельности уполномоченного органа, направленной на признание и подтверждение прав на недвижимое имущество.

2. Аргументируется необходимость законодательного закрепления системы административных принципов государственной регистрации прав на недвижимость.

3. Обосновывается вывод о необходимости дополнения компетенционного блока административно-правового статуса органа, уполномоченного в сфере регистрации прав на недвижимость, нормами, устанавливающими:

- обязанности, которые призваны дополнять функции и способствовать их наилучшей реализации;

- меры ответственности за ненадлежащее исполнение таких обязанностей;

- полномочия, связанные с привлечением к юридической ответственности лиц, уклоняющихся от исполнения и соблюдения норм, регулирующих отношения по поводу земельных участков и недвижимости.

4. В результате анализа практической деятельности органов государственной власти, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимость, обосновывается необходимость закрепления на уровне закона квалификационного требования в виде высшего или среднего специального юридического образования для специалиста по приему документов и государственного регистратора регистрирующих органов.

5. В связи с возникающими на практике проблемами в сфере регистрации прав на вновь создаваемое недвижимое имущество, обосновывается необходимость в комплексном пересмотре нормативной правовой базы, опосредующей соответствующие отношения, в целях обеспечения наилучшей защиты прав и законных интересов правообладателей.

6. Обоснованы предложения о дополнении Кодекса КР об административной ответственности нормами об ответственности граждан и юридических лиц за нарушение сроков подачи документов в регистрирующий орган, а также об ответственности должностных лиц регистрирующего органа за допускаемые нарушения законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость.

7. В связи с тем, что оказание государственных услуг в электронном формате должно обладать качеством устойчивости, предлагается осуществлять соответствующий переход к нему в трех аспектах: совершенствование административных процедур в сфере государственной регистрации прав на недвижимость; разработка соответствующей нормативной базы, опосредующей электронный документооборот в данной области; разработка единого инфраструктурного, программного и

технологического ресурса, позволяющего обеспечить безболезненный и эффективный переход на электронные услуги.

8. По результатам анализа коррупционных рисков в сфере регистрации прав на недвижимое имущество обосновывается предложение о качественном пересмотре действующей нормативной базы и разработке концептуального нового закона о государственной регистрации прав на недвижимость и соответствующего административного регламента, опосредующего процедуру регистрации прав на недвижимое имущество.

**Личный вклад соискателя.** Научные результаты диссертационного исследования получены лично автором; положения, выносимые на защиту, разработаны диссертантом единолично.

**Апробация результатов диссертации.** Результаты проведенного исследования и основанные на них выводы и предложения прошли апробацию в процессе обсуждения на расширенном заседании кафедры административного и финансового права Кыргызской государственной юридической академии при Правительстве КР. Основные положения диссертации докладывались на следующих конференциях: «Актуальные вопросы законодательства КР» (КРСУ, 2013); «Реализация принципа диспозитивности в материальном и процессуальном праве» (КРСУ, 2014); «Современная юриспруденция: проблемы и решения» (КГЮА, 2014); «Проблемы организации деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» (КГЮА, 2015) и другие.

**Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.** Научные результаты, полученные в процессе диссертационного исследования, полностью отражены в 11 научных публикациях автора.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация выполнена согласно соответствующим требованиям, предъявляемым ВАК КР, состоит из введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, выводов и списка использованных источников.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

**Во введении** обоснована актуальность темы исследования, определены ее цель и задачи, указаны степень научной новизны и практической значимости, сформулированы основные положения, выносимые на защиту, приведены сведения по апробации результатов исследования и их отражение в публикациях.

**Первая глава «Регистрационная деятельность в сфере недвижимости как функциональное направление в системе государственного управления»** состоит из трех разделов.



***Первый раздел «Административно-правовая природа регистрационной деятельности в сфере недвижимости»*** посвящен исследованию публично-правовых и частно-правовых начал в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Так в работе отмечается, что с одной стороны, такие ученые как Алексеев В.А., Пустовалова Е.А., Полунеева Е.В. изучают государственную регистрацию в контексте гражданско-правовых отношений и выясняют ее значение именно для упорядочения гражданского оборота, легализации сделок с недвижимым имуществом.

С другой стороны, вопрос о сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество рассматривается в научных исследованиях с позиции норм и принципов публичного права. Так, можно назвать исследования Волчецкой Г.А., И.К. Воронина И.К., Пашенко С.Б., Яковлева А.Я.

При рассмотрении вопроса о правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость особую значимость также приобрели работы отечественных и зарубежных ученых как: Алымкулов С.А., Адамбекова А.Д., Агапов А.Б., Абдыбеков А.А., Базарбай у. Э., Бахрах Д.Н., Дуйсенов Э.Э., Кerezбеков К.К., Калыбаева А.А., Конин Н.М., Кононов, П.И., Копытов Ю.А., Мигачев Ю.И., Маматазизова Н.К., Омурова Ж.Н., Рысмендеев Б.Дж., Сабырова К.Ж., Стахов А.И., Шерипов Н.Т., Шишимбаева С.С. и других.

Отталкиваясь, таким образом, от имеющихся в науке подходов к определению правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, диссертантом предпринята попытка отнести институт государственной регистрации к частному или публичному праву соответственно.

В связи с этим, в качестве основополагающих признаков, влияющих на отраслевую идентификацию института государственной регистрации прав на недвижимость, автором выделяются следующие его характерные черты и свойства:

а) в рамках государственной регистрации прав реализуется не только частный (экономический), но и публично-правовой интерес в надлежащем (стабильном) правопорядке в сфере имущественных отношений, объектом которых выступает недвижимость;

б) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не является частным лицом, а представляет собой уполномоченный орган государственной власти, наделенный соответствующей компетенцией;

в) уполномоченный орган в сфере государственной регистрации прав не обладает специальными властно-распорядительными полномочиями по отношению к заявителям, но, одновременно с этим, особым

юрисдикционным образом влияет на возникновение частного права (сделки);

г) регистрационная процедура проводится при обязательном участии уполномоченного государственного органа и через совершение таким органом соответствующего действия;

д) действия уполномоченного государственного органа выражаются в том, что данные о правообладателях и их имуществе заносятся в единый государственный реестр (осуществляется признание права государством) или совершается отказ от внесения соответствующих данных;

е) уполномоченный государственный орган несет ответственность за деятельность, связанную с государственной регистрацией прав на недвижимость [Кукушкин, С.Н. Соотношение частного и публичного права на примере института государственной регистрации прав на недвижимость [Текст] / С.Н. Кукушкин // Вестник Белгородского юридического института МВД России. – 2014. - №2 (1). –С.103].

Вышеперечисленные признаки с достаточной убедительностью могут свидетельствовать о наличии в институте государственной регистрации прав на недвижимость элементов публичного права, а также о направленности его на защиту публичных интересов, которые заключаются в обеспечении должного единого порядка фиксации и признания прав на объекты недвижимости, упорядочении оборота объектов недвижимости и минимизации спорных вопросов в части определения правообладателя.

В связи с этим, определение государственной регистрации прав на недвижимость, которое содержится в действующей редакции Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 г. № 153, не в полной мере отражает ее правовую сущность, поэтому предлагается внести соответствующие изменения и подчеркнуть в дефиниции процессуальную и административную составляющие деятельности уполномоченного органа, направленные на признание и подтверждение прав на недвижимое имущество.

В частности, было предложено изменить формулировку дефиниции рассматриваемого понятия и изложить п. 1 ст. 1 Закона в следующей редакции:

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это процедура признания и подтверждения государством юридического факта возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, выражающаяся в совершении уполномоченным органом государственной власти юридически значимых действий по фиксации данных о таких правах в соответствующем государственном реестре в установленном законодательством порядке».

*Во втором разделе первой главы «Источники и принципы административно-правового регулирования регистрационной деятельности в сфере недвижимости»* исследуется законодательство Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое представляет собой комплексную систему, состоящую из норм кодифицированных нормативных актов, базового закона о государственной регистрации прав на недвижимость, а также ряда подзаконных нормативных актов, определяющих статус уполномоченных государственных органов, их территориальных подразделений, а также собственно порядок государственной регистрации прав на недвижимость.

Автор акцентирует внимание на том, что структурные элементы нормативной базы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость были приняты в различные исторические периоды новейшей истории Кыргызской Республики, что послужило причиной разрозненности отдельных положений и норм, отсутствия системности изложения, внутренней логики и взаимосвязи между отдельными актами.

Вышесказанное указывает на то, что система подзаконных актов нуждается в обобщении и систематизации, концептуально новом подходе, что придаст системе государственной регистрации прав на недвижимость новый облик, соответствующий поставленным перед единой государственной регистрационной политикой целям.

Продолжая данную мысль, диссертант отмечает, что Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является по сути единственным законодательным актом в рассматриваемой сфере, в связи с чем, предлагаются меры, направленные на усиление, обновление, дополнение положениями, которые бы соответствовали и нормам гражданского законодательства, и нормам земельного законодательства, и определяли более точно правовой статус уполномоченного государственного органа, его территориальных подразделений. Одним из таких подходов является внедрение и развитие принципов государственной регистрации прав на недвижимость.

В частности, предлагается дополнить Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статьей 6-1, и изложить ее в следующей редакции:

«Статья 6-1. Принципы государственной регистрации»

1. Сведения о правах и ограничениях на недвижимое имущество, зарегистрированных в установленном порядке, являются доступными для всех заинтересованных лиц.

2. Обязанность по проверке законности правовых оснований, в соответствии с которыми производится регистрация прав на недвижимое

имущество, возлагается на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

3. Правообладатель вправе инициировать процедуру регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Ответственность за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимое имущество несет государство в лице его уполномоченных органов».

Необходимо отметить, что некоторые из перечисленных принципов прямо или косвенно находят свое отражение в законодательстве КР о государственной регистрации прав на недвижимость.

Однако нормы, закрепляющие вышеуказанные принципы и опосредующие их, не являются систематизированными, требуют толкования и анализа, что порождает определенные проблемы на стадии правоприменения. Мы разделяем мнение о том, что принципы государственной регистрации прав на недвижимость отражают объективные потребности организации оборота недвижимости. Произвольный подход к конструированию норм, организующих оборот недвижимости, не приведет к желаемой цели - созданию непротиворечивой и эффективной системы права недвижимости.

Если такая система принципов будет закреплена в Законе КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», подобная норма будет определять общий смысл и дух законодательства о государственной регистрации, а также позволит все принимаемые на основе закона подзаконные акты протестировать на соответствие общим принципам данной процедуры.

***Третий раздел первой главы «Административно-правовой статус государственных органов, осуществляющих регистрационную деятельность в сфере недвижимости»*** определяет, что орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, является специально созданным публично-правовым образованием, наделенным специальной правосубъектностью, призванный осуществлять деятельность в общественных и государственных интересах в рамках определенной компетенции, предусмотренной соответствующим публичным нормативным правовым актом.

При рассмотрении собственно административно-правового статуса уполномоченного государственного органа, было выявлено, что он представляет собой совокупность трех элементов – целевого (юридически закреплённые цели, задачи и функции); организационного (нормативное регулирование порядка образования, легализации, реорганизации субъектов, их подчиненности и передачи из ведения одних организаций в подчинение другим, установления и изменения их организационных структур, права на организационное самоопределение, процедур

деятельности и права на официальные символы); и компетенционного, (права и обязанности, связанные с осуществлением власти, в том числе, право издавать определенные акты, и подведомственность – правовое закрепление круга объектов, предметов, дел, на которые распространяются властные полномочия). Вышеназванные элементы находят свое отражение в нормах, устанавливающих правовой статус уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимость.

Исходя из этого, был проведен анализ нормативных правовых актов, регулирующих административно-правовой статус государственного органа, осуществляющего соответствующую деятельность. В результате чего были сделаны следующие выводы:

1) Функции Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество необходимо упорядочить в соответствии с предметным подходом, который позволил бы разграничить функции на связанные с регулированием земельных отношений и связанные с регистрацией прав на объекты недвижимости;

2) Организационный блок административно-правового статуса Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимость следует дополнить указанием на организационно-правовую форму юридического лица с целью прояснения вопроса об общей правосубъектности рассматриваемого органа;

3) Компетенционный блок административно-правового статуса необходимо дополнить нормами об обязанностях Департамента, которые призваны способствовать наилучшей реализации функции и мер ответственности за ненадлежащее исполнение таких обязанностей, а также о полномочиях, связанных с привлечением к юридической ответственности лиц, уклоняющихся от исполнения и соблюдения норм, регулирующих отношения по поводу земельных участков и недвижимости, и изложить их в статье 4 Положения о Департаменте кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве КР.

**Вторая глава «Актуальные проблемы в сфере регистрационной деятельности прав на недвижимость в Кыргызской Республике»** состоит из трех разделов.

***Первый раздел второй главы «Особенности процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество»*** раскрывает процедурные особенности и возникающие в связи с этим проблемные аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

К недостаткам законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество диссертантом была отнесена неопределенность

правового статуса специалистов по приему и выдаче документов, а также государственных регистраторов, что влечет за собой, по нашему мнению, неясность в понимании должностных обязанностей, полномочий и функциональных направлений деятельности указанных лиц.

Помимо этого, была отмечена необходимость внесения дополнений в статью 12 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «Требования к служащим единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в части установления дополнительного квалификационного требования в виде высшего или среднего специального юридического образования.

Также автор акцентирует внимание, на том, что глава 3 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» хоть и называется «Порядок государственной регистрации прав и основные документы единой системы государственной регистрации прав», в нем отсутствуют нормы, характеризующие собственно процедуру регистрации, следуя которым государственные регистраторы должны осуществить свою основную функцию – принять решение о том, зарегистрировать то или иное право или нет.

В данной главе закреплены нормы, подробно регулирующие порядок принятия заявления и требования, предъявляемые к заявителю и его документам, вносимым для рассмотрения в ходе государственной регистрации. Также регламентированы ситуации предварительной регистрации прав (ст. 21), основания для приостановления или отказа в регистрации (ст. 22), правила исправления ошибок, допущенных при регистрации (ст. 23), правила предоставления (выдачи) информации о зарегистрированных правах на единицу недвижимости (ст.ст. 24, 25), правила технического обследования объекта недвижимости (ст. 26).

Таким образом, на уровне закона порядок государственной регистрации не урегулирован, а соответствующие положения имеются лишь в подзаконном нормативном правовом акте. Полагаем, что подобный подход не является оправданным с точки зрения правоприменительной практики и эффективности деятельности. Отсутствие в Законе КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» соответствующих норм, которые определяли бы порядок и последовательность выполнения регистраторами определенных действий, в нем нужна хотя бы бланкетная норма, отсылающая к подзаконному нормативному правовому акту, устанавливающему общий алгоритм действий специалистов по приему и выдаче документов, а также государственных регистраторов.

Помимо этого, диссертантом было отмечено, что весьма спорной выглядит Глава 5 «Вступление в юридическую силу зарегистрированных

прав», а именно ст. 30 «Дата вступления в силу регистрации и государственная защита зарегистрированных прав», которая устанавливает, что «Право на недвижимое имущество и сделок с ним вступает в юридическую силу после регистрации соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов. С момента вступления регистрации в юридическую силу государство признает и обеспечивает защиту зарегистрированных прав и сделок с ним в порядке, установленном настоящим Законом». Мы считаем, что данная норма полностью выпадает из общетеоретического понимания системы юридических фактов и процесса государственной регистрации в целом. Категория «вступление в силу» неприменима для субъективного права, которое может либо существовать, либо не существовать, но вступать в силу не может по определению.

В связи с чем, предлагается привести положения Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в соответствие с общепринятыми юридическими категориями, внося необходимые изменения, изложив норму статьи 30 соответствующего Закона в следующей редакции: «Право на недвижимое имущество признается и обеспечивается защитой государства с момента государственной регистрации такого права в установленном законом порядке».

***Второй раздел второй главы «Проблемы административно-правового регулирования регистрационной деятельности в отношении отдельных объектов недвижимости в Кыргызской Республике»*** посвящен подробному анализу объекта регистрации, то есть объекта целенаправленных действий уполномоченного государственного органа.

Основное внимание уделяется при этом вопросам, регулирующим отношения, связанные с возведением и дальнейшей регистрацией вновь создаваемых объектов недвижимости. Так называемый «строительный бум», который наблюдается в Кыргызстане в последнее время, существенно актуализирует вопрос о том, каким образом возникают права на вновь создаваемое недвижимое имущество, какое именно недвижимое имущество может быть отнесено к рассматриваемой категории и каков административно-правовой порядок регулирования соответствующих отношений. Следует отметить, что создание объектов недвижимости в настоящее время опосредуется чаще всего договорами долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов.

В результате системного анализа законодательства Кыргызской Республики в части, касающейся регистрации прав, вытекающих из договора долевого участия в строительстве, было отмечено, что единых принципов порядка государственной регистрации такого права в

законодательстве не содержится. Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 г. № 153, Гражданский кодекс КР от 8 мая 1996 г. № 15, Жилищный кодекс КР от 9 июля 2013 г. № 117, Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15 февраля 2011 г. № 49, Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами КР от 20 апреля 2011 г. № 179 – все эти нормативные правовые акты содержат фрагментарное регулирование отношений, вытекающих из долевого участия в строительстве. При этом ни в одном из вышеуказанных актов нет нормы, которая четко определила бы юридическую природу права, вытекающего из таких отношений, а также принципы, цели и порядок государственной регистрации такого права.

Автор отмечает, что это является существенным недостатком современного законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, поскольку порождает трудности в правоприменении и обуславливает возникновение ситуаций, когда законные интересы долевых участников в строительстве оказываются незащищенными.

Исходя из этого, мы считаем необходимым внести соответствующие изменения и дополнения в законодательство Кыргызской Республики в части, касающейся государственной регистрации прав на вновь создаваемые объекты недвижимого имущества и на объекты незавершенного строительства. При этом нужно отметить, что такие изменения должны носить системный характер. Необходимо упорядочить все нормы всех законов и подзаконных актов, так или иначе регулирующих вопросы долевого участия в строительстве.

С нашей точки зрения, обоснованным в данной ситуации видится внесение следующих изменений и дополнений:

1) В законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество – в части, касающейся особенностей государственной регистрации права на объект незавершенного строительства и вновь созданный объект недвижимого имущества;

2) В Жилищный кодекс КР – в части, касающейся унификации правовой природы договора долевого участия в строительстве с нормами гражданского законодательства;

3) В Гражданский кодекс КР – в части, касающейся включения договора долевого участия в строительстве в систему гражданско-правовых договоров, в соответствии с которым у долевого участника возникает право на объект незавершенного строительства, а в дальнейшем – право собственности на завершенную единицу недвижимого имущества.



***При рассмотрении третьего раздела второй главы «Административно-правовая ответственность за нарушения, допускаемые в ходе регистрационной деятельности в сфере недвижимости»*** было отмечено, что законодательство об ответственности заявителей, нарушающих установленный порядок подачи документов для государственной регистрации права на недвижимое имущество, порождает непрозрачность, коррупциогенность, вносит противоречия в понимание правового статуса государственного регистратора и, в конечном итоге, является серьезным препятствием на пути дальнейшего совершенствования деятельности в области перехода на электронный документооборот.

Вышесказанное предопределило необходимость внесения соответствующих дополнений в Кодекс КР об административной ответственности от 4 августа 1998 года N 114 и одновременной корректировки норм Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В частности, было предложено дополнить Главу 29 Кодекса об административной ответственности статьей 419-2 и изложить ее в следующей редакции:

«Статья 419-2. Несвоевременное представление документов для регистрации права на недвижимое имущество

Несвоевременное представление любых правоустанавливающих или других документов о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, влечет наложение административного штрафа в размере десяти расчетных показателей».

Таким образом, несвоевременное представление документов будет признаваться административным правонарушением, и обуславливать применение к виновному лицу мер административной ответственности в форме штрафа.

Включение такой нормы в административное законодательство автоматически позволит распространить все административно-процессуальные нормы на деятельность должностных лиц регистрирующего органа, направленные на установление виновного лица и привлечение его к ответственности.

Здесь же отметим, что одновременно следует внести изменения в Главу 36 КоАО и дополнить ее статьей 546-6, которую изложить в следующей редакции:

«Статья 546-6. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество

Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 419-2 настоящего Кодекса.

Рассматривать дела об административных правонарушениях и налагать административные взыскания вправе:

- руководитель уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и его заместители;
- руководители местных регистрационных органов».

Что касается изменений в административно-правовом статусе самого уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимость, то в положении, регулирующем правовые основы деятельности Государственной регистрационной службы при Правительстве КР, которая является уполномоченным органом, реализующим государственную политику в сфере регистрации прав на недвижимость, имеется такое право, как выдача юридическим лицам обязательных для исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений в пределах предоставленных полномочий, составление и рассмотрение административных протоколов на правонарушения физических и юридических лиц в рамках предоставленных функций. Поэтому каких-либо дополнительных изменений в нормативные правовые акты, устанавливающие правомочия регистрирующего органа, вносить не придется.

Предлагаемые меры, с нашей точки зрения, направлены на упорядочение отношений в области регистрации прав на недвижимое имущество, придание деятельности регистрирующего органа легального статуса, а также повышение прозрачности соответствующих административных процедур.

В вопросе об ответственности регистрирующего органа необходимо, прежде всего, руководствоваться общими положениями о правилах применения мер юридической ответственности к органам государственной власти, поэтому предлагается перестроить систему правового регулирования отношений, возникающих в связи с незаконными действиями регистрирующего органа, как причиняющих, так и не причиняющих ущерб заявителю.

Исходя из этого, мы считаем необходимым дополнить Главу 29 Кодекса об административной ответственности статьей 419-3 и изложить ее в следующей редакции:

«Статья 419-3. Нарушение законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Нарушение законодательства в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество

- влечет наложение административного штрафа на должностных лиц до двадцати расчетных показателей».

**Третья глава «Перспективы развития регистрационной деятельности в сфере недвижимости в условиях институционального**

становления системы регистрирующих органов» состоит из двух разделов.

*Первый раздел третьей главы «Внедрение электронной регистрации прав на недвижимость в Кыргызской Республике как неотъемлемая часть системы «электронного правительства»* представляется особенно актуальным, поскольку в последнее время можно все чаще наблюдать за тем, как граждане охотно используют возможности, предоставляемые сетью Интернет в различных аспектах своей жизни и деятельности. В связи с этим правительства многих стран стремятся создать платформу, сформировать нормативную правовую базу и развить сферу электронных государственных услуг, предоставляемых своим гражданам. На сегодняшний день тотальная информатизация всех сфер общественной жизнедеятельности является не показателем технического прогресса, а скорее адекватной реакцией на потребности граждан и ритмы современной жизни. Именно поэтому автором в работе поднимается вопрос о внедрении системы электронного документооборота в части, касающейся регистрации прав на недвижимое имущество, предлагаются меры, направленные на упрощение, повышение прозрачности, доступности и уменьшение стоимости соответствующих государственных услуг.

Помимо этого, отмечается, что центральными элементами процесса перехода на электронные услуги является разработка ясного и продуктивного программного обеспечения, и средств мониторинга, что позволит, во-первых, наладить соответствующую систему электронных услуг, а, во-вторых, оперативно отреагировать на все недостатки, которые могут быть выявлены в ходе апробации.

С целью формулирования рекомендаций в условиях Кыргызской Республики по скорейшему внедрению системы электронного правительства, также был рассмотрен зарубежный опыт (Российской Федерации, Украины, Республики Казахстан, Республики Беларусь, Республики Узбекистан, Республики Таджикистан).

*Второй раздел третьей главы «Формирование новых источников административно-правового регулирования регистрационной деятельности в сфере недвижимости в рамках общегосударственных мероприятий по противодействию коррупции»* освещает проблемы нормотворческого характера, возникающих в связи с осуществлением регистрационной деятельности в сфере недвижимости в рамках общегосударственных мероприятий по противодействию коррупции.

В связи с чем, автором предлагается принятие обновленного нормативного правового акта, регулирующего сферу государственной регистрации прав на недвижимость, обеспечивающий нормативное

закрепление качественно нового видения оказания соответствующих государственных услуг.

В частности, необходимо однозначно предусмотреть, что государственная регистрация прав на недвижимость представляет собой административную процедуру, направленную на подтверждение государством факта возникновения, изменения и прекращения субъективного права на недвижимое имущество.

При этом при конструировании нового закона больше внимания следует уделить именно административно-правовым аспектам процесса регистрации, подробно прописать полномочия государственных регистраторов, их отличия от специалистов по приему и выдаче документации. Кроме того, целесообразно включить в закон описание собственно процедуры регистрации, что позволит обеспечить прозрачность совершаемых действий. Обязательным в новом законе будет указание на возможность оказания соответствующих государственных услуг в электронном формате, что даст возможность дальнейшему развитию электронного документооборота, который, по нашему мнению, существенным образом снизит коррупционные риски и риски совершения нерегламентных ошибочных действий.

Таким образом, в качестве основных разделов предлагаемого закона в сфере регистрации прав на недвижимость мы видим следующие:

- общие положения, закрепляющие термины и определения, принципы, цель, значение государственной регистрации прав на недвижимость;
- субъектный состав отношений в области регистрации прав на недвижимость, определяющий основы правового статуса регистрирующего органа, а также характеризующий фигуру заявителя;
- положения о едином государственном реестре объектов недвижимого имущества и прав на него;
- содержание процедуры государственной регистрации прав на недвижимость, включающее основания регистрации, порядок прохождения соответствующей процедуры, процессуальные решения, которые могут быть приняты регистрирующим органом, включая собственно регистрацию, приостановление регистрации и отказ в ней;
- ответственность за нарушения законодательства о государственной регистрации как со стороны регистрирующего органа, так и со стороны заявителя, с бланкетными ссылками на законодательство об административной ответственности.

Одновременно с принятием закона о государственной регистрации необходимо пересмотреть ряд подзаконных нормативных правовых актов, которые регулируют соответствующие административные процедуры.

В связи с этим, диссертантом предлагается инициировать процесс по утрате силы, действующих в настоящее время Правил о государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним и принять административный регламент, который подробно определял бы специфику реализации регистрирующим органом возложенных на него функций.

Административный регламент должен быть максимально широким по своему объему и подробным образом освещать все процедурные аспекты, относящиеся к приему документов, их обработке, проверке сведений и информации, взаимодействию с иными органами государственной власти, принятию и обоснованию соответствующих решений.

Принятие административного регламента является для Кыргызской Республики новеллой законодательства, однако, с нашей точки зрения, вполне отвечает потребностям государства и заинтересованных лиц в создании сильной и устойчивой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Макет административного регламента был разработан автором и представлен в работе.

Помимо этого, было отмечено, что ключевым фактором, который усилит систему государственной регистрации прав на недвижимость, является решение вопроса об обеспечении эффективного взаимодействия между государственными органами и учреждениями, участвующими в процедуре регистрации или имеющими к ней опосредованное отношение.

## **ВЫВОДЫ**

1) В ходе рассмотрения вопроса о правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость сделан вывод о том, что определение, которое содержится в действующей редакции Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не в полной мере отражает ее правовую сущность, в связи с чем предлагается внести соответствующие изменения и подчеркнуть в дефиниции процессуальную и административную составляющую деятельности уполномоченного органа, направленной на признание и подтверждение прав на недвижимое имущество.

2) Рассмотрение административно-правовых основ регистрации прав на недвижимость показало, что необходимо на законодательном уровне закрепить систему принципов государственной регистрации и дополнить Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статьей «6-1 Принципы государственной регистрации».

3) Исследование административно-правового статуса государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимость, показало,

что функции Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество необходимо упорядочить в соответствии с предметным подходом, который позволил бы разграничить функции на связанные с регулированием земельных отношений и связанные с регистрацией прав на объекты недвижимости.

4) В качестве рекомендации по усилению правового статуса уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимость было предложено организационный блок административно-правового статуса Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимость дополнить указанием на организационно-правовую форму юридического лица с целью прояснения вопроса об общей правосубъектности рассматриваемого органа.

5) Определено, что важную роль в структуре административно-правового статуса играет компетенционный блок, который предложено дополнить нормами об обязанностях Департамента, мерах ответственности за ненадлежащее исполнение таких обязанностей, а также о полномочиях, связанных с привлечением к юридической ответственности лиц, уклоняющихся от исполнения и соблюдения норм, регулирующих отношения по поводу земельных участков и недвижимости.

6) Рассмотрение общих требований к процедуре государственной регистрации прав на недвижимое имущество показало, что требования, предъявляемые к ней различными нормативными актами, отличаются друг от друга, причем закон не содержит бланкетных норм, отсылающих к подзаконным актам, что существенным образом затрудняет процесс правоприменения.

7) К недостаткам законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество была отнесена неопределенность правового статуса специалистов по приему и выдаче документов, а также государственных регистраторов, что влечет за собой неясности в понимании должностных обязанностей, полномочий и функциональных направлений деятельности указанных лиц.

8) В целях унификации законодательных и общетеоретических терминов было предложено привести положения Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в соответствие с общепринятыми юридическими категориями и внести в него необходимые изменения, изложив норму статьи 30 в следующей редакции: «Право на недвижимое имущество признается и обеспечивается защитой государства с момента государственной регистрации такого права в установленном законом порядке».

9) Была исследована проблема регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества, в результате чего сделан вывод о необходимости комплексного совершенствования законодательства КР, а именно внесения изменений в законодательство о государственной

регистрации прав на недвижимое имущество – в части, касающейся особенностей государственной регистрации права на объект незавершенного строительства и вновь созданный объект недвижимого имущества; в Жилищный кодекс КР – в части, касающейся унификации правовой природы договора долевого участия в строительстве с нормами гражданского законодательства; в Гражданский кодекс КР – в части, касающейся включения договора долевого участия в строительстве в систему гражданско-правовых договоров, в соответствии с которым у долевого участника возникает право на объект незавершенного строительства, а в дальнейшем – право собственности на завершенную единицу недвижимого имущества.

10) По вопросу о мерах юридической ответственности, которая может применяться к субъектам отношений, возникающих из государственной регистрации прав на недвижимость, установлено, что в настоящее время законодательство об ответственности заявителей, нарушающих установленный порядок подачи документов для государственной регистрации права на недвижимое имущество, фактически отсутствует, что предопределяет необходимость внесения соответствующих дополнений в Кодекс КР об административной ответственности и одновременной корректировки норм Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В вопросе об ответственности регистрирующего органа необходимо, прежде всего, руководствоваться общими положения о правилах применения мер юридической ответственности к органам государственной власти, в связи с чем предлагается перестроить систему правового регулирования отношений, возникающих в связи с незаконными действиями регистрирующего органа, как причиняющих, так и не причиняющих ущерб заявителю.

11) В ходе рассмотрения сложного вопроса, связанного с постепенным переходом регистрирующего органа на оказание государственных услуг в электронном формате, сделан вывод о том, что, прежде чем переводить сферу государственной регистрации прав на недвижимость, необходимо оптимизировать действующие административные процедуры в этой области. В этих целях предлагаются меры, направленные на упрощение, повышение прозрачности, доступности и снижения стоимости соответствующих государственных услуг.

12) В заключение исследования был рассмотрен вопрос о концептуальном преобразовании существующей системы регистрации прав на недвижимость с учетом ранее обозначенных проблем, после чего сделан вывод о том, что существующая система государственной регистрации прав на недвижимость нуждается в пересмотре и перестройке как на институциональном уровне, так и на уровне нормативной регламентации основных процедур.

**Основные положения диссертации опубликованы в следующих научных трудах соискателя:**

- 1) Тешебаева А. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: вопросы теории и практики [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Вестник КГЮА». - 2013. – Вып. 3. – С.88-90.
- 2) Тешебаева А. Н. Роль нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Право и Политика». – 2014. – Вып.1.-С.208-210
- 3) Тешебаева А. Н. Основные способы мошенничества в сфере купли-продажи жилой недвижимости [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Вестник КГЮА». - 2014. – Вып.1.- С.250-253.
- 4) Тешебаева А. Н. Особенности недвижимого имущества как объекта гражданского права [Текст] / А.Н. Тешебаева // Правовая реформа в Казахстане. - 2014. – №2 (66),- С.73-77.
- 5) Тешебаева А. Н. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Вестник КГЮА». – 2014. – Вып.4.-С.270-273.
- 6) Тешебаева А. Н., Алишева А.Б. Электронная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Вестник КГЮА». – 2015.- Вып. 2.-С.144-153
- 7) Тешебаева А.Н. Зарубежный опыт правового регулирования оценочной деятельности в сфере недвижимого имущества [Текст] / А.Н. Тешебаева // Научно-методический журнал «Вестник КГЮА». - 2016.- Вып.3.-С. 100-105
- 8) Тешебаева А. Н. К вопросу об унификации норм законодательства в сфере объектов государственной регистрации прав на недвижимость [Текст] / А.Н. Тешебаева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук.– 2017.-№1 (96),Ч.4.-С.28-30
- 9) Тешебаева А. Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость [Текст] / А.Н. Тешебаева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук.– 2017.-№1 (96),Ч.4.-С.30-32.
- 10) Тешебаева А. Н. К вопросу об административно-правовом статусе органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость [Текст] / А.Н. Тешебаева // . – Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук.– 2017.-№4 (99),Ч.2.-С.88-90.
- 11) Тешебаева А. Н. Некоторые проблемы административно-правовой ответственности за правонарушения в области регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / А.Н. Тешебаева // . – Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук.– 2017.-№ (12),Ч.2.-С.53 -55.



**Тешебаева Айгуль Нурланованын 12.00.14 – администрациялык укук; каржы укук; маалымат укугу адистиги боюнча юридика илимдеринин кандидаты илимий даража алуу үчүн көрсөтүлгөн «Кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердигин административдик-укуктук жөнгө салуу» аттуу темада жазылган диссертациялык изилдөөсүнө**

## **РЕЗЮМЕСИ**

**Негизги сөздөр:** козголбос мүлк, кыймылсыз мүлк, каттоо, каттоочу орган, администрациялык жөнгө салуу, башкаруу эреже, башкаруу тартиби.

**Диссертациялык изилдөөнүн объектиси** болуп, кыймылсыз мүлк менен болгон келишим жана укуктар тармагындагы каттоо ишмердигин административдик-укуктук жөнгө салуунун жүрүшүндө куралган коомдук мамилелер эсептелет.

**Изилдөөнүн предмети** – мамлекеттик органдардын администрациялык багыттарынын бири болгон кыймылсыз мүлккө карата укуктар жаатындагы каттоо ишмердүүлүгү.

**Изилдөөнүн максаты,** кыймылсыз мүлк объекттерин системасын комплекстүү талдоо жаатындагы каттоо ишин башкаруу жана укуктук жактан жөнгө салууну өркүндөтүү боюнча сунуштарды иштеп чыгуу болуп саналат.

**Диссертациянын методологиялык негизи.** Изилдөөнүн методологиялык негизин диалектикалык ыкма түзөт. Аны менен катар иш жүзүндө таануунун жалпы илимий жана формалдык-юридикалык, систематикалык, салыштырма, статистикалык, укуктук моделдөө сымал жеке илимий ыкмалар колдонулган.

**Изилдөөнүн жыйынтыктары** толугу менен иш жүзүнө багытталганы менен мүнөздөлөт. Мунун себеби көбүн эсе корутундулар КР кыймылсыз мүлккө карата мамлекеттик каттоо жөнүндө, администрациялык жоопкерчилик жөнүндө, жер, жарандык жана турак-жай колдонуудагы мыйзамдарына өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүүгө байланышкан.

**Колдонуу тармагы:** Алынган жыйынтыктар каралып жаткан жаатта тунук жана жеткиликтүү администрациялык процедураларды кийирүүгө тийиштүү келген мамлекеттик каттоо ишмердигин реформалоонун жүрүшүндө республикалык мерчемде колдонула алат.

## РЕЗЮМЕ

на диссертационное исследование **Тешебаевой Айгуль Нурлановны** на тему: **«Административно-правовое регулирование регистрационной деятельности в сфере недвижимости»**, представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.14 – административное право, финансовое право, информационное право

**Ключевые слова:** недвижимость, недвижимое имущество, регистрация, регистрирующий орган, административное регулирование, административный регламент, административная процедура.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения, складывающиеся в ходе административно-правового регулирования регистрационной деятельности в области прав и сделок с недвижимым имуществом.

**Предмет исследования** – регистрационная деятельность в сфере прав на недвижимое имущество как одно из направлений административной деятельности государственных органов.

**Цель диссертационного исследования** заключается в комплексном анализе и выработке рекомендаций по совершенствованию системы административно-правового регулирования регистрационной деятельности в сфере недвижимости.

**Методологическую основу исследования** составляет диалектический метод, наряду с ним в ходе работы были использованы общенаучные и частно-научные методы познания, такие как формально-юридический, системный, сравнительный, статистический, правового моделирования.

**Рекомендации по использованию:** Результаты исследования характеризуются сугубо практической направленностью, поскольку большинство выводов связаны с внесением изменений и дополнений в действующее законодательство КР о государственной регистрации прав на недвижимость, об административной ответственности, земельное, гражданское и жилищное законодательство.

**Область применения:** Полученные результаты могут быть использованы в республиканском масштабе в ходе реформирования системы государственной регистрационной деятельности в части, касающейся внедрения прозрачных и доступных административных процедур в рассматриваемой сфере.

## RESUME

of the dissertational research by **Teshebayeva Aigul Nurlanovna** on topic: **«Administrative and legal regulation of registration activity in real estate »** for acquiring a scientific degree of the candidate of law science with specialty 12.00.14 – administrative law; financial law; information law

**Keywords:** property, real estate, registration, registration authority, administration, administrative regulation, administrative procedure.

**The object of the dissertation research** is the public relations that are formed during the administrative and legal regulation of registration activities in the field of rights and transactions with a real estate.

**The subject of the research** is the registration activity in the sphere of rights to real estate as one of the state's directions in administrative activity

**The purpose of the dissertation research** is a complex analysis and develop recommendations for improving the system of administrative and legal regulation of registration activities in the field of rights to real estate.

**The methodological basis of the research** is the dialectical method, along with it general scientific and private scientific methods of knowledge, such as formal legal, systemic, comparative, statistical, legal modeling, were used in the course of the work.

**Practical recommendations.** The results of the study are characterized by a purely practical focus, since most of the findings are related to the introduction of changes and additions to the current legislation of the Kyrgyz Republic on state registration of real estate rights, administrative liability, land, civil and housing legislation.

**Application area:** The results obtained can be used at the national level in the course of reforming the system of state registration activities regarding the implementation of transparent and accessible administrative procedures in studied area.