

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ӨКМӨТҮНӨ КАРАШТУУ
КЫРГЫЗ МАМЛЕКЕТТИК ЮРИДИКАЛЫК АКАДЕМИЯСЫ**

**МИЛИЦИЯНЫН ГЕНЕРАЛ-МАЙОРУ Э.А.АЛИЕВ ат. ИИМ
АКАДЕМИЯСЫ**

Д.12.16.539 Диссертациялык кеңеш

Кол жазма укугунда
УДК 342.951:347.22.02(043.3)

ТЕШЕБАЕВА АЙГУЛЬ НУРЛАНОВНА

**КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛК ЖААТЫНДА КАТТОО ИШМЕРДИГИН
АДМИНИСТРАТИВДИК-УКУКТУК ЖӨНГӨ САЛУУ**

12.00.14 – администрациялык укук; финансы укугу;
маалыматтык укук

Юридика илимдеринин кандидаты окумуштуу даражасын изденип
алуу үчүн жазылган диссертациясынын

АВТОРЕФЕРАТЫ

Бишкек – 2018

Иш Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыргыз мамлекеттик юридикалык академиясынын администрациялык жана финансы укугу кафедрасында аткарылган.

Илимий жетекчи: юридика илимдеринин доктору, профессор
Керезбеков Канат Керезбекович

Расмий оппоненттер: юридика илимдеринин доктору, доцент
Базарбай уулу Эрлан

юридика илимдеринин кандидаты
Каримов Абас Бопинаевич

Жетектөөчү мекеме: Ош мамлекеттик университетинин
юридикалык факультетинин мамлекеттин
жана укуктун теориясы жана тарыхы
кафедрасы, дареги: Ош ш., Ленин көч., 331

Диссертацияны коргоо Бишкек ш., Чүй пр.180 а. дарегинде жайгашкан Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыргыз мамлекеттик юридикалык академиясынын жана милициянын генерал-майору Э.А.Алиев ат. ИИМ академиясынын юридика илимдеринин доктору (кандидаты) окумуштуу даражасын коргоо боюнча Д.12.16.539 Диссертациялык кеңешинде 2018-жылдын «28»-февралында саат 13.30да конференц-залда (412-кабинет) болот.

Диссертация менен Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыргыз мамлекеттик юридикалык академиясынын илимий китепканасынан таанышууга болот. Дареги: 720001, Кыргыз Республикасы, Бишкек ш., Чуй пр. 180 а. (<http://www.ksla.kg>)

Автореферат 2018-жылдын 26-январында таратылды.

Диссертациялык кеңештин катчысы,
ю.и.д., доцент

Рысмендеев Б.Дж.

ИШТИН ЖАЛПЫ МҮНӨЗДӨМӨСҮ

Изилдөөнүн темасынын актуалдуулугу кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жана аны менен келишим түзүү коомдук мамилелерди жөнгө салуунун администрациялык-укуктук механизминин ажырагыс бөлүгү катары белгилүү болушу менен болжолдонот. Кыргыз Республикасынын рынок экономикасына өтүшү менен бул маанилүү мамлекеттик функциялар бир топ өстү. Бул функцияны ишке ашыруу мүлк ээлерине конституциялык укуктарынын ишенимдүү кепилдиктерин камсыздоого мүмкүндүк берет. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун жана аны менен келишимдердин маанисинин өсүшү тийиштүү администрациялык ишмердүүлүктү жүзөгө ашырган аткаруу бийлигинин мамлекеттик органдарына катуу талаптарды коет. Ошентип экономикалык жана укуктук жактан болуп жаткан заманга шайкеш келген сапаттуу өзгөрүүлөр өлкөдө менчик укугун коргоо жана сактоого карата башка, дагы натыйжалуу мамиленин зарылдыгын шарттады. Азыркы тапта бул маселе мамлекеттин конституциялык милдеттердин даражасына көтөрүлдү. Менчикти, аны менен бирге кыймылсыз мүлккө укуктарды коргоо боюнча милдеттер мамлекеттин атайын түзүлгөн органдарынын бүтүндөй системасына жүктөлгөн.

Көрсөтүлгөн системадагы маанилүү орунду кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишимдерди түзүү боюнча аткаруу бийлигинин органдары жана алардын тийиштүү деңгээлде иштеши үчүн түзүлгөн администрациялык укук институту ээлейт.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоого ыйгарым укуктарды алган органдардын ишмердигинде келип чыккан маселелерди изилдөөнүн актуалдуулугу мүлктүн ошол түрү менен түзүлгөн бүтүмдөрдүн чоң көлөмүнө, Кыргызстандын конкреттүү жараны жана өлкөнүн бүтүндөй экономикасы үчүн кыймылсыз мүлктүн маанилүүлүгүнө байланыштуу өсүүдө. Алсак, республика боюнча кыймылсыз мүлккө укуктардын катталган саны жана салмагынын ар бир жылдык орточо өсүшү болжол менен 7% түзөт. [2016-жылдын май айы үчүн кыймылсыз мүлк [Электрондук ресурс] // Жетүү режими:<https://grs.gov.kg/ru/news/1091-Analiz-rynka-niedvizhimosti-za-mai-2016-ghoda.html>-Экрандан башкы бет]. Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаменти 7 жыл үчүн (2010-2017-жылдар) көрсөткүчтөрдү талдоодо кыймылсыз мүлктү каттоо жана келишимдер дээрлик эки эсе өскөндүгүн көрсөткөн, ал курулуш секторундагы жигердүү өсүш менен да байланыштуу.

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынын алдындагы Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин 2017-жылдын 11 айы үчүн отчетуна ылайык ачык

түрдө 285990 кыймылсыз мүлккө каттоо болгон, бул өткөн жылга карганда (2016-жыл 307,847 укук) 1,2%га көп. [Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин өндүрүштүк көрсөткүчү [Электрондук ресурсу]]//Жетүү режими <https://grs.gov.kg/ru/reports|dkrpni/>-Экрандан башкы бет].

Кыймылсыз мүлктү сатуу-сатып алуу боюнча келишимдердин өсүшү 61174 2016-жылга караганда 8,6га көп (57962 келишим), кыймылсыз мүлктү күрөөгө коюу – 66304 8,5%га аз (2016-жыл -63899 келишим), кыймылсыз мүлктү күрөөгө коюу -66304, 2016-жылга 8,5%га аз - 63899 келишим), ижарага берүү 3587 бирдик бул 9,3%га аз (2016-жылда 3754 келишим), кыймылсыз мүлктү тартуулоо –24,008 бирдик бул 11,5%га көп (2016-жылда 23610 келишим), мураска калтыруу -17221 бирдик, бул 9%га көп (2016-жылда-16815 келишим), өткөн жылга (2016-жылда -597 келишим) караганда 512 бирдике аздыгы боюнча 24.2%га аздыкты түзгөн (2016-жылга -597 келишим).[Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин өндүрүштүк көрсөткүчү [Электрондук ресурсу]]//Жетүү режими <https://grs.gov.kg/ru/reports|dkrpni/>-Экрандан башкы бет].

Мындан тышкары, 2017-жыл аралыганда 191729 даана маалымкат берилген, кыймылсыз мүлккө техникалык кароо боюнча 56639 кызмат көрсөтүлгөн.[Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин өндүрүштүк көрсөткүчү [Электрондук ресурсу]]//Жетүү режими <https://grs.gov.kg/ru/reports|dkrpni/>-Экрандан башкы бет].

Мыйзамдарды талдоо, ошондой каралып жаткан чөйрөдөгү укук колдонуучу практиканы иликтөө бир катар ченемдик жана институттук татаалдыктардын бар экендигин көрсөтөт. Андай көйгөйгө каттоо органы да, тийиштүү укукту каттоо үчүн кайрылган укук ээлери да кабылат.

Мында көрсөтүлгөн көйгөйлүү маселелерди комплекстүү гана, мамлекеттик кызмат көрсөтүүнүн электрондук формасына тепкичтүү өтүүнүн алкагында ченемдик укуктук базаны жаңыртуу менен бир эле мезгилде кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун бирдиктүү системасын институттук жакшыртуу контекстинде чечүү мүмкүн. Ушуга байланыштуу Кыргыз Республикасында маалымат агымын андан аркы трансформациясы жана электрондук каражаттарды киргизүү, ошондой эле ар кандай аспектилер боюнча мамлекет менен коомдун мүчөлөрүнүн өз ара аракеттешүү ыкмаларын негиз катары кабыл алган «Таза Коом» программасы өзгөчө мааниге ээ болууда. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун натыйжалуулугу азыр эле республикалык масштабдагы бирдейлештирилген бирдиктүү маалымат системасынын болушу менен объективдүү белгиленип, ал зарыл болгон маалыматтарды жана аларды алуунун булактарын системалаштырууга мүмкүндүк берет да,

тийиштүү механизмдердин андан аркы иштелмесинин актуалдуулугу күмөн жаратпастан, колдонмо гана эмес, илимий иштелмелердин чордонунда турушу керек.

Көрсөтүлгөн көйгөйлөр администрациялык укук териясында тийиштүү илимий иштелмелердин жоктугу менен шартталгандыктан, ушул изилдөөнү жүргүзүүнүн теориялык жана практикалык зарылдыгын алып чыкты. Каттоо ишинин жүрүшүндө мамлекет жарандарга жана уюмдарга алардын укуктарынын корголушун тастыктап, кепилдик берүү менен кызмат көрсөткөндүктөн, бул ишмердүүлүктүн натыйжалуулугунун дээрлик көбү администрациялык регламенттерди ийгиликтүү киргизүүгө жараша болот. Алар тийиштүү процедуралардын жеңилдешине жана айкындыгынын жогорулашына өбөлгө болот.

Жогоруда көрсөтүлгөн ойлорду жетекчиликке алуу менен, тандалып алынган тема Кыргыз Республикасынын шарттарында сабаттуу жана ыкчам мамлекеттик кызмат көрсөтүүдө каралып жаткан проблема жана коомдун өтө зарыл муктаждыгы боюнча окшош изилдөөлөрдүн жоктугун эске алуу менен өтө актуалдуу деп ойлойбуз.

Диссертациянын темасынын олуттуу илимий программалар (долбоорлор) жана негизги илимий-изилдөө иштери менен байланышы.

Бул иш жеке демилгеленген изилдөө болуп саналат.

Изилдөөнүн максаты жана милдеттери.

Диссертациялык изилдөөнүн **максаты** кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердигин администрациялык-укуктук жөнгө салуу системаларын өркүндөтүү боюнча сунуштарды иштеп чыгуу жана комплекстүү анализ жасоо болуп саналат.

Жогоруда көрсөтүлгөн максат изилдөөнүн алдына төмөнкүдөй **милдеттерди** коюуну алдын ала аныктады:

- кыймылсыз мүлк укугунун администрациялык укуктук табигатын жана мамлекеттик каттоонун белгилерин аниздөө;
- кыймылсыз мүлк объектилерине байланыштуу каттоо ишмердигин администрациялык-укуктук жөнгө салуу принциптерин жана булактарын аныктоо;
- кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ишмердикти ишке ашыруу ыйгарым укутары бар мамлекеттик бийлик органдарынын администрациялык-укуктук негизги статусун кароо;
- кыймылсыз мүлктү мамлекеттик каттоонун администрациялык процедурасынын өзгөчөлүгүн изилдөө;
- кыймылсыз мүлктүн бөлөк объектилерине байланыштуу каттоо ишмердүүлүгүнүн администрациялык-укуктук жөнгө салынышына анализ жасоо;

- кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо учурунда кетирилген укук бузуулар үчүн жоопкерчиликке тартууда администрациялык-укуктук чараларды колдонуу өзгөчөлүгүн изилдөө;

- Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлккө укуктарды электрондук каттоону киргизүү жаатында учурдагы жана келечектеги жагдайларын кароо;

-коррупцияга каршы ишмердүүлүк боюнча жалпы мамлекеттик иш-чаралардын алкагында кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердигин ишке ашырууга байланыштуу келип чыккан ченем жатартуу мүнөзүндөгү көйгөйлөрдү чечүү жолдорун сунуштоо.

Алынган жыйынтыктардын илимий жанычылдыгы.

Диссертациялык изилдөөнүн алкагында кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо институту аны администрациялык-укуктук жөнгө салуу жана Кыргыз Республикасынын коомчулугунун жалпы келечектүү маалыматтоо тармагы позициясынан биринчи жолу комплекстүү каралды.

Алынган жыйынтыктар илимий жаңылыктарга ээ, алардын ичинен кээ бир териялык-доктриналык иштелмелери өнүктүрүү алкагында формулировкаланды, кээ бир жыйыныктар аткарылган ишти биринчи жолу илимий-теориялык деңгээлде изилдөөнүн чыныгы илимий баалуулугун көтөрүп тургандыктан формулировкаланды. Айрым тыянактар коомдук жана жеке укукту чектөө жаатындагы, ошондой эле кыймылсыз мүлк жарандык укуктун объектиси катары укуктук жобо жаатындагы доктриналдык иштелмелер менен байланыштуу.

Алынган жыйынтыктардын практикалык маанилүүлүгү.

Диссертациялык изилдөө жана анын негизинде алынган жыйынтыктар Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндөгү колдонуудагы мыйзамына толуктоо жана өзгөртүүлөрдү киргизүү менен байланышкан көптөгөн тыянактардын өтө маанилүү практикалык багыты бар экендиги менен мүнөздөлөт.

Диссертациянын чегинде алынган жыйынтыктар мамлекеттик каттоо ишмердиги тармагын реформалоону жүргүзүүдө каралган жаатта таза, айкын жана жеткиликтүү администрациялык жол-жоболорду киргизүүгө тиешелүү бөлүгүндө колдонулушу мүмкүн.

Коргоого коюлуучу диссертациянын негизги жоболору.

1. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекетти каттоонун укуктук табигаты жөнүндө маселени кароодо анын аныктамасына тиешелүү өзгөртүүлөрдү киргизүү зарылдыгы негизделет жана кыймылсыз мүлккө укукту бекемдөөгө жана таанууга багытталган ыйгарым укуктуу органдын ишмердүүлүгүн түзүүчү администрациялык жана процессуалдык чектөөлөрдү белгилөө керек.

2. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо администрациялык принциптердин системасына мыйзамдуу бекемдөө зарылдыгы негизделет.

3. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарымдуу администрациялык-укуктук органдын компетенциялык блогун белгиленген ченемдер менен толуктоо зарылдыгы жөнүндө төмөнкүдөй тыянактар негизделет:

- андан ары аларды өнүктүрүүгө жардам берген жана кызматтарды толуктаган милдеттер;

- мындай милдеттерди талаптагыдай эмес аткаргандыгы үчүн жоопкерчилик чаралар;

- кыймылсыз мүлк жана жер тилкеси себеби боюнча мамилелерди жөнгө салган ченемдерди сактоодон жана аткаруудан баш тарткан жактарды юридикалык жоопкерчиликке тартуу менен байланышкан ыйгарым укуктар.

4. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону ишке ашырган мамлекеттик бийликтин ыйгарымдуу органдарынын практикалык ишмердүүлүгүнүн анализинин жыйынтыгында каттоо органдарынын документтерди кабыл алуу боюнча адиси жана мамлекеттик каттоочусу үчүн квалификациялык талаптардын мыйзамынын деңгээлинде жогорку жана орто атайын юридикалык билимди бекемдөө зарылдыгы негизделет.

5. Кайрадан түзүлгөн кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатында келип чыккан көйгөйлөрдүн практикасына байланыштуу укук ээсинин мыйзамдуу кызыкчылыктарын жана укуктарын мыкты коргоону камсыздоо максатында, тиешелүү мамилелер аркылуу ченемдик укуктук базаны комплекстүү кайра карап чыгуу зарылдыгы негизделет.

6. Жарандардын жана юридикалык жактардын каттоо органдарына документтерди тапшыруу мөөнөтүн бузганы үчүн администрациялык жоопкерчилик жөнүндөгү ченемдери менен, ошондой эле кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жөнүндө, мыйзамды бузууга жол берген каттоо органдарынын кызмат адамдарынын жоопкерчилиги жөнүндө КР Кодексине толуктоолор жөнүндө сунуштар негизделет.

7. Электрондук форматта мамлекеттик кызматты көрсөтүүдө сапаттуу туруктуулукка ээ болусу керек. Ага өтүүнүн тиешелүү 3 аспектисин ишке ашыруу сунушталат: кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатында администрациялык жол-жоболорду өркүндөтүү; бул жаатта документтерди электрондук иштеп чыгуу аркылуу тиешелүү ченемдик базаны иштеп чыгуу; электрондук кызматка зыянсыз жана натыйжалуу өтүүчү бирдиктүү инфраструктуралык, программалык жана техникалык ресурсту иштеп чыгуу.

8. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатында коррупциялык коркунучтардын анализинин жыйынтыгы боюнча колдонуудагы ченемдик базаны сапаттуу карап чыгуу жана кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө концептуалдуу жаңы мыйзамды жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жол-жобосу аркылуу тиешелүү администрациялык регламентти иштеп чыгуу сунуштары негизделет.

Изилдөөчүнүн жекече салымы диссертациянын илимий жыйынтыктары жеке изилдөөчүнүн өзү тарабынан алынды; коргоого коюлган негизги жоболор диссертанттын өзү тарабынан иштелип чыкты.

Изилдөөнүн жыйынтыктарынын апробациясы.

Жүргүзүлгөн изилдөөнүн жыйынтыктары жана ага негизделген тыянактар Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыргыз мамлекеттик юридикалык академиясынын администрациялык жана финансы укугу кафедрасында талкуу процессинде апробациядан өткөн. Диссертациянын негизги жоболору төмөнкү конференцияларда баяндалган: «КР мыйзамынын актуалдуу маселелери» (КРСУ 2013); «Материалдык жана жол-жоболук укукта принцип диспозитивности ишке ашыруу» (КРСУ 2014); «Азыркы юриспруденция: көйгөйлөрү жана аны чечүү» (КМЮА, 2014); «Мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ишин уюштуруу маселеси» (КМЮА, 2015 г.) жана башкалар.

Диссертациянын жыйынтыктарынын басымаларда толук чагылдырылышы.

Диссертациянын илимий жыйынтыктарынын толук чагылдырылышы автордун жарыяланган 11 макаласында орун алган.

Диссертациялык изилдөөнүн структурасы жана көлөмү. Диссертация Кыргыз Республикасынын ЖАКтынын талаптарына туура келет. Кириш сөздөн, 8 параграфты камтыган 3 баптан, корутундудан, пайдаланган адабияттардын тизмесинен турат.

ДИССЕРТАЦИЯНЫН НЕГИЗГИ МАЗМУНУ

Кириш бөлүмүндө теманын актуалдуулугу негизделди, анын максаттары жа милдеттери аныкталды, илимий жаңылыгы жана практикалык мааниси көрсөтүлдү, коргоого коюлган негизги жоболор түзүлдү, изилдөөнүн жыйынтыктарын апробациялоо жана алардын басылмаларда чагылдырылышы боюнча маалыматтар берилди.

Биринчи глава «Кыймылсыз мүлк жаатындагы каттоо ишмердиги мамлекеттик башкаруу тармагынын функционалдык багыты катары» деп аталып үч бөлүмдөн турат.

«Кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердигинин администрациялык-укуктук табигаты» биринчи бөлүмү кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун укуктук табигатынын коомдук укуктук жана жеке укуктук башталын изилдөөгө арналды.

Ошондуктан иште бир жагынан Алексеев В.А., Пустовалова Е.А., Полунеева Е.В. сыяктуу окумуштуулар мамлекеттик каттоону жарандык-укуктук мамилелердин контекстинде изилдейт жана анын маанисин ушул жарандык оборотту тартиптештирүү, кыймылсыз мүлк менен келишимди легалдаштыруу үчүн түшүндүргөндүгү белгиленет.

Бир жагынан илимий изилдөөлөрдө кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун маңызы жөнүндө маселе коомдук укуктун принциптеринин жана ченемдеринин позициясында каралып келет. Мындай изилдөөлөргө төмөнкүлөрдүн эмгектерин кошууга болот: Волчецкий Г.А., И.К. Воронин И.К., Пашенько С.Б., Яковлева А.Я.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун укуктук табигаты жөнүндө маселени кароодо өзгөчө көңүлдү ата мекендик жана чет өлкөлүк төмөнкү окумуштуулар көңүлүн бурган: 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. жана башкалар.

Ушул мүнөздө баруу менен, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун укуктук табигатын аныктоодо илимде барлардан диссертант тарабынан мамлекеттик каттоо институтун коомдук жана жеке укукка ылайыктап киргизүү аракеттери көрүлдү.

Муну менен кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо институтунун тармактык идентификациясына таасир эткен негизги белгилер катарында автор тарабынан төмөнкүдөй анын мүнөзүнүн түрү жана касиети бөлүнүп берилет:

а) укукту мамлекеттик каттоо чегинде бир гана жеке эмес (экономикалык), жана анын объектиси кыймылсыз мүлк болуп саналган мүлктүк мамилелердин жаатында укуктук тартипке тиешелүү (туруктуу) коомдук-укуктук кызыкчылык ишке ашырылат;

б) мамлекеттик каттоо укугун ишке ашырган орган жеке тарап болуп саналбайт, ал өзүн бөлүнгөн тийешелүү компетенциялары бар мамлекеттик бийликтин ыйгарым укуктук органы катары көрсөтөт;

в) укукту мамлекеттик каттоо жаатындагы ыйгарымдуу орган арыз берүүчүлөргө мамилеси боюнча атайын бийлик-бөлүштүрүүчү ыйгарым укуктарга ээ эмес, бирок ошол эле убакта муну менен өзгөчө

юрисдикциялык мүнөз менен жеке укуктун (келишим) келип чыгышына таасир этет;

г) каттоо жол-жобосу ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын катышуусунда жана тиешелүү аркеттердин мындай органдар тарабынан ишке ашышы аркылуу жүргүзүлөт;

д) ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдардын аракеттери укукка ээ болуучулардын маалыматтары жана алардын мүлкүнө бирдиктүү мамлекеттик каттоо (мамлекет тарабынан укуктуу таануу ишке ашырылат) киригизгендигинде көрүнөт, же тиешелүү маалыматтарды киргизүүдөн баш тартуу менен ишке ашат;

е) ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган кыймылсыз мүлк укугуна мамлекеттик каттоого байланыштуу ишмердиги үчүн жоопкерчиликти алат. [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].

Жогоруда саналган белгилер кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо институтунда коомдук укуктун элементтери бар экендигин жетишерлик ишеним менен күбөлөшү мүмкүн. Ошондой эле анын коомдук кызыкчылыктарды коргоого багытталышы жөнүндө фиксациянын милдеттүү бирдиктүү тартибин камсыз кылуу жана кыймылсыз мүлк объектисине укуктуу таануу жыйынтыкталат.

Муну менен 1998-жылдын 22-октябрындагы №153 «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана ага келишим жөнүндө» КР мыйзамынын колдонуудагы редакциясында камтылган кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо аныктамасында анын укутук маңызы толук чагылдырылган эмес. Ошондуктан тиешелүү өзгөртүүлөрдү киргизүү жана кыймылсыз мүлк укугун таанууга жана бекемдөөгө багытталган процессуалдык жана администрациялык аракеттерди түзгөн ыйгарым укуктуу органдын чектөөлөрүн белгилөө сунушталат.

Ошону менен бирге каралган түшүнүктү чектөөнү формулировкалоону өзгөртүү жана Мыйзамдын 1-бер. 1-п. төмөнкү редакцияда берүү сунушталган:

«Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү – бул белгиленген мыйзамдык таптипте тиешелүү мамлекеттик реестрде ушундай тартиптер жөнүндө белгилүү чектоо боюнча юридикалык маанилүү аракеттерди ыйгарымдуу мамлекеттик орган тарабынан аткарылышын билдирген кыймылсыз мүлк укугуна келип чыккан, чектелген (түйшүк жараткан), өткөн жана токтоткон юридикалык фактыны мамлекет тарабынан таануу жана бекемдөө».

Биринчи главанын «Кыймылсыз мүлк жаатындагы каттоо ишмердигин администрациялык-укуктук жөнгө салуунун булактары жана принциптери» экинчи бөлүмүндө ыйгарымдуу мамлекеттик органдардын статусун, алардын аймактык бөлүмдөрүн, ошондой эле кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо өзүнүн тартибин аныктаган кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндөгү базалык мыйзамдын кодификацияланган ченемдеринен турган өзүнө комплекстик системасын камтыган кыймылсыз мүлк укугун каттоо жөнүндө мыйзамы изилденет.

Автор Кыргыз Республикасынын жаңы тарыхынын ар кыл мезгилдеринде кабыл алынган, кээ бир жоболорду жана ченемдерди чачкындуулукка алып келген, өзүнчө актылардын ортосундагы байланыш жана ички логика, баяндоонун систамлуулугу жок кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жаатындагы ченемдик базаларынын структуралык элементтерине басым жасайт.

Жогоруда айтылгандар мыйзам актыларынын системасы концептуалдуу жаңы жол менен жалпылоого жана системалаштырууга муктаж экенин көрсөтөт. Анткени алар бирден-бир мамлекеттик каттоонун алдына коюлган толук саясатка ылайык келген кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо системасына жаңы жүздү берет.

Диссертант жогорудагы ойлорду улантуу менен мамлекеттик каттоо боюнча КР мыйзамы маңызы боюнча бул жааттагы каралган жалгыз мыйзам актысы болуп эсептелет деп белгилейт. Муну менен жаңыртууга, толуктоону күчөтүүгө багытталган жарандык мыйзамдын ченемдери жер мыйзамынын ченемдери менен туура келген жоболор менен толуктоо жана ыйгарымдуу мамлекеттик органдын жана анын аймактык бөлүмдөрүнүн так укуктук статусун аныктаган чаралар сунушталат.

«Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү жөнүндө» КР Мыйзамын 6-1 беренесинин бөлүгүндө толуктоо жана төмөнкүдөй редакцияда берүү сунушталат:

«6-1 беренеси Мамлекеттик каттоонун принциптери»

1. Белгиленген тартпите катталган кыймылсыз мүлккө чектөө жана укугу жөнүндө маалымат бардык кызыккан жактар үчүн жеткиликтүү болуп саналат.

2. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону ишке ашырган органга кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жүргүзүү туура келгендигинин укуктук негизинин мыйзамдуулугун текшерүү милдети жүктөлөт.

3. Укукка ээ болуучунун укугунда кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоонун жол-жобосун демилгелөө.

4. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жоопкерчилигин ыйгарымдуу укуктуу органдардын жагында мамлекет өзү алат.

Кээ бир саналган принциптердин түз жана кыйыр чагылдырылышын Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо мыйзамдарынан табууга болорун белгилөө керек.

Бирок жогорку принциптерди бекемдеген ченемдер системаланган болуп саналбайт, укуктарды пайдалануу стадиясында белгилүү маселелерди туудургандыктан талкуулоону жана анализдөөнү талап кылат. Биз кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо принциби кыймылсыз мүлктү айлантууну уюштуруунун объективдүү талабын чагылдыраын билдирген оюбузду бөлүшөбүз. Кыймылсыз мүлктү айлантууну уюштурган конструкцияланган ченемдерге өндүрүштүк жол кыймылсыз мүлктүн максатка жетүүчү карама-каршы келбеген жана натыйжалуу системасын түзүүгө алып келбейт.

Эгерде «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана ага келишим жөнүндө» КР мыйзамында мындай система бекитилсе, буга окшогон ченемдер мамлекеттик каттоо жөнүндөгү мыйзамдын жалпы мазмунун жана духун аныктайт, ошондой эле мыйзамдын негизинде кабыл алынган мыйзамдык актыларды бул жол-жоболордун жалпы принциптерине ылайык тесирлөө керек.

Биринчи главанын «Кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердүүлүгүн ишке ашырган мамлекеттик органдардын администрациялык-укуктук статусу» деп аталган үчүнчү бөлүмү кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону ишке ашыруучу мамлекеттик орган тийиштүү ченемдик укуктук акты менен каралган белгилүү бир компетенциянын алкагында коомдук жана мамлекеттик кызыкчылыкта ишке ашырууга арналган, атайын укуктук субъекттүүлүккө ээ, атайын түзүлгөн укуктук-коомдук түзүм болуп саналарын белгилейт.

Ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын администрациялык-укуктук статусун иликтөөдө, ал үч элементи өзүнө камтый турганы көрсөтүлдү: Максаттуу (юридикалык жактан бекитилген максаттар, милдеттер жана функциялар); уюштуруучулук (түзүмдүн, легалдаштыруунун, субъектилерди кайра уюштуруунун, бир уюмдан башкасынын карамагына баш ийүүсүн жана өткөрүп берүүсүнүн тартибин ченемдик жактан жөнгө салуу, алардын уюштуруу структурасын белгилөө жана өзгөртүү, уюмдук түзүмүн белгилөө жана өзгөртүү, уюштуруучулук жактан өзүн-өзү белгилөөгө укугу, ишмердүүлүк процедурасына жана расмий символдорго укугу); жана компетенциялык, (бийликти ишке ашырууга байланыштуу укуктар жана милдеттер, аны менен катар, тийиштүү актыларды чыгаруу укугу, жана ведомствого караштуулук – объектилер, предметтер, иштер чөйрөсүн укуктук бекемдөө, ага бийлик ыйгарым укуктар таркалат)

Жогоруда аталган элементтер кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо чөйрөсүндө ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын укуктук статусун белгилеген ченемдерде өзүн чагылдырат.

Ушундан улам, тийиштүү ишмердүүлүктү ишке ашыруучу мамлекеттик органдын администрациялык-укуктук статусун жөнгө салуучу ченемдик укуктук актыларды талдоо жүргүзүлгөн. Анын натыйжасында төмөндөгүдөй тыянактар келип чыккан:

1) Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин функциялары предметтик ыкмага ылайык тартипке келтирилиши керек, ал жер мамилелерин жөнгө салууга жана кыймылсыз мүлк объектилерине укуктуу каттоого байланыштуу функцияларды ажыратууга мүмкүндүк бермек;

2) Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаментинин администрациялык-укуктук статусунун уюштуруу блогун каралып жаткан органдын жалпы укуктук субъектүүлүгү жөнүндө маселени ачыктоо максатында юридикалык жактын уюштуруучулук-укуктук формасын көрсөтүү менен кошумчалоо керек;

3) Администрациялык-укуктук статустун компетенциялык блогун Департаменттин милдеттери жөнүндө ченемдер менен толуктоо зарыл, алар функцияларды толуктоого, оңтойлуу ишке ашышына өбөлгө болууга, ушундай милдеттердин орунсуз аткарылышына жоопкерчилик чараларына, ошондой эле жер тилкелери жана кыймылсыз мүлк боюнча мамилелерди жөнгө салуучу ченемдерди аткаруудан жана сактоодон баш тарткан жактарды юридикалык жоопкерчиликке тартууга байланышкан ыйгарым укуктар тууралуу КР Өкмөтүнүн алдындагы Мамлекеттик каттоо кызматынын алдындагы Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо Департаменти жөнүндө Жобонун 4-беренесинде берилет.

Экинчи глава «Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо ишмердик чөйрөсүндөгү актуалдуу проблемалар» деп аталып, ал үч бөлүмдөн турат.

Экинчи главанын «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо процедураларынын өзгөчөлүктөрү» биринчи бөлүмү процедуралык өзгөчөлүктөрдү жана ага байланыштуу кыймылсыз мүлккө укуктардык мамлекеттик каттоонун көйгөйлүү аспектилерин ачып берет.

Диссертант тарабынан кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдардын кемчилиги катары документтерди кабыл алуу жана берүүдө адистердин, ошондой эле мамлекеттик каттоочулардын укуктук статусунун аныкталбагандыгы белгиленип, биздин оюбузча, ал өзүнүн артынан көрсөтүлгөн жактардын ишмердүүлүгүндө кызматтык милдеттерин, ыйгарым укуктарын жана функциялык багыттарын түшүнүүдө бүдөмүк ойго алып келиши мүмкүн.

Мындан тышкары, КР Мыйзамынын «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү жөнүндө» «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун бирдиктүү системасынын кызматкерлерине талаптар» аттуу 12-беренесине жогорку жана орто юридикалык билим түрүндө кошумча квалификациялык талапты белгилөө бөлүгүндө толуктооорду киргизүү зарылдыгы белгиленген.

Ошондой эле автор КРдин кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишимдерди түзүү жөнүндө Мыйзамдын 3-главасы «Укуктарды мамлекеттик каттоонун тартиби жана укуктарды мамлекеттик каттоонун бирдиктүү системасынын негизги документтери» деп аталса да, анда каттоонун процедурасынын өзүн мүнөздөгөн ченемдер жок, ага ылайык мамлекеттик каттоочулар негизги функцияны – тигил же бул укукту каттоо керекпи же жокпу деген чечимди кабыл алуу керектигин баса белгилеген.

Бул главада мамлекеттик каттоонун жүрүшүндө кароо үчүн киргизилген арыз берүүчүгө жана анын документтерине көрсөтүлүүчү арыздарды жана талаптарды кабыл алуунун тартибин кеңири жөнгө салуучу ченемдер бекитилген. Ошондой эле, алдын-ала каттоонун кырдаалдары (21-бер.), каттоону токтотуу же жокко чыгаруунун негиздери (22-бер.), каттоодо кетирилген каталарды оңдоо эрежелери (23-бер.), кыймылсыз мүлк бирдигине укуктарды каттоо жөнүндө маалыматты көрсөтүү (берүү) эрежелери (24,25-бер.), кыймылсыз мүлктүн объектисин техникалык иликтөө эрежелери (26-бер.) регламенттелет.

Ошентип, мыйзамдын деңгээлинде мамлекеттик каттоонун тартиби жөнгө салынган эмес, ал эми тийиштүү жоболор мыйзам алдындагы ченемдик укуктук актыда гана бар. Мындай ыкма укук колдонуу практикасында жана ишмердүүлүктүн натыйжалуулугу көз карашында өзүн актабайт деп ойлойбуз. КРда «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишим түзүү» Мыйзамында каттоочулар тарабынан тийиштүү аракеттерди аткаруунун тартибин жана ырааттуулугун аныктоого ылайыктуу ченемдердин жоктугунан, анда эч болбогондо, документтерди кабыл алуу жана берүү боюнча адистердин, ошондой эле мамлекеттик каттоочулардын аракеттеринин жалпы алгоритмин белгилөөчү, мыйзам алдындагы ченемдик укуктук актыга көрсөтүлүүчү бланкеттик форма керек.

Мындан тышкары, диссертант белгилегендей, «Катталган укуктардын юридикалык күчүнө кириши» 5-глава талаш-тартыштуу, тагыраагы «Каттоонун күчүнө кирүү датасы жана катталган укуктарды мамлекеттик коргоо» 30-беренеси «Кыймылсыз мүлккө укук жана келишим укукту белгилөөчү жана укукту тастыктоочу тийиштүү документтерди каттоодон кийин юридикалык күчүнө кирет. Каттоо юридикалык күчүнө киргенден

тартып мамлекет ушул Мыйзамда белгиленген катталган укуктарды жана келишимдерди тааныйт жана коргоону камсыздай» тургандыгын аныктайт. Мындай форма юридикалык фактылардын системасын жана мамлекеттик каттоонун бүтүндөй процессин жалпы теориялык түшүнүүдөн толугу менен алып салат деп эсептейбиз. «Күчүнө кирүү» категориясы субъективдүү укук үчүн колдонулбайт, ал же болушу, же болбошу мүмкүн, бирок аныктама боюнча күчүнө кире албайт.

Ушуга байланыштуу КРдин «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишим түзүү» Мыйзамынын жобосун жалпы кабыл алынган юридикалык категорияларга ылайык, зарыл өзгөртүүлөрдү киргизүү менен, тийиштүү Мыйзамдын 30-берененин ченемин төмөнкү редакцияда баяндоо сунушталат: «Кыймылсыз мүлккө укук мыйзамда белгиленген тартипте ушундай укукту мамлекеттик каттоо жүргүзгөндөн тартып таанылат жана мамлекеттин коргоосу менен камсыздалат».

Экинчи баптын «Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлктүн айрым объектилерине карата каттоо кызматын администрациялык-укуктук жөнгө салуу проблемалары» аталыштагы экинчи бөлүгү каттоо объектисинин өзүн, башкача айтканда, мамлекеттик ыйгарым укуктуу органдын максаттуу аракеттерин кеңири талдоого арналган. Мында кыймылсыз мүлктүн кайрадан курулган объектилерин тургузуу жана андан аркы каттоого байланыштуу мамилелерди жөнгө салуучу маселелерге негизги көңүл чордону бурулат. Кыргызстанда байкалгандай, акыркы убактагы «курулуштун дүркүрөп өсүшү» кайрадан түзүлгөн кыймылсыз мүлккө укуктар кантип келип чыгат, каралып жаткан категорияга кайсы кыймылсыз мүлк таандык болот жана тийиштүү мамилелерди жөнгө салуунун кандай администрациялык-укуктук тартиби бар деген маселелер актуалдуу болууда. Белгилей кетүүчү нерсе, азыркы учурда кыймылсыз мүлк объектилерин түзүү көп батирлүү турак үйлөрдүн курулушундагы үлүштүк катышуунун келишимдеринин жардамы менен дээрлик ишке ашат.

Кыргыз Республикасынын курулуштагы үлүштүк катышуу келишиминен келип чыккан укуктарды каттоого тиешелүү мыйзамдарын системалуу талдоонун натыйжасында мамлекеттик каттоонун тартибинин бирдиктүү принциптери мыйзамдарда камтылбагандыгы белгиленген. КРдин 1998-ж. 22-декабрдагы №153 «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишим түзүү» Мыйзамы, КРдин 1996-ж. 8-майдагы №15 Жарандык кодекси, 2013-ж. 9-июлундагы №117 Турак-жай кодекси, 2011-ж. 15-февралындагы №49 Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана аны менен келишим түзүү, укуктарды чектөөлөрдүн Эрежелери, 2011-ж. 20-апрелдеги №179 КР нотариустарынын нотариалдык аракеттерин жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө Нускама – ушул

ченемдик укуктук актылардын бардыгы, курулушта үлүштүк катышуудан келип чыккан мамилелерди фрагменттик жөнгө салууну камсыздайт. Мында жогоруда көрсөтүлгөн актылардын биринде да укуктун юридикалык табиятын, ошондой эле укукту мамлекеттик каттоонун принциптерин, максаттарын жана тартибин так аныктай турган ченемдери жок.

Автор муну кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө азыркы мыйзамдардын олуттуу кемчилиги катары белгилейт, себеби укук колдонууда кыйынчылыктар келип чыгат жана курулушта үлүштүк катышуучулардын мыйзамдуу кызыкчылыктары корголбой калган учурда кырдаалдын келип чыгышын шарттайт.

Ушундан улам КР мыйзамдарына кыймылсыз мүлктүн кайрадан түзүлүп жаткан объектилерине жана курулуп бүтө элек объектилерге укуктарды мамлекеттик каттоого тиешелүү өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү зарыл деп эсептейбиз. Мында белгилей кетүүчү нерсе, мындай өзгөртүүлөр системалуу мүнөздү алып жүрүшү керек. Курулушта үлүштүк катышуу маселелерин жөнгө салуучу бардык мыйзамдардын жана мыйзам алдындагы актылардын бардык ченемдерин тартипке келтирүү керек.

Биздин көз карашыбызда, бул кырдаалда негизделгени катары төмөнкү өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү ылайыктуу:

1) Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдарга – курулуп бүтө элек жана кыймылсыз мүлктүн кайрадан түзүлгөн объектиге укукту мамлекеттик каттоо өзгөчөлүгүнө тиешелүү бөлүгүнө;

2) КР Турак-жай кодексине – жарандык мыйзамдардын ченемдери менен курулуштагы үлүштүк катышуу келишимдеринин укуктук табиятынын бирдейлештирүү тиешелүү болгон бөлүгүнө;

3) КР Жарандык кодексине – жарандык-укуктук келишимдер системасына курулуштагы үлүштүк катышуу келишимин киргизүүгө тиешелүү бөлүгүнө, ага ылайык үлүшү бар катышуучу курулуп бүтө элек объектиге укугу, андан соң – кыймылсыз мүлктүн бүткөн бирдигине менчик укугу пайда болот.

Экинчи главанын «Кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердүүлүгүнүн жүрүшүндө кетирилген тартип бузуулар үчүн администрациялык-укуктук жоопкерчилик» деген үчүнчү бөлүмдү кароодо кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо үчүн документтерди берүүнүн белгиленген тартибин бузган арыз берүүчүлөрдүн жоопкерчилиги жөнүндө мыйзамдар айкынсыздыкты, паракорчулукту пайда кылат, мамлекеттик каттоочунун укуктук статусун түшүнүүгө пикир келишпестиктерди алып келет жана жыйынтыгында электрондук документ

жүргүзүүгө өтүү жаатындагы ишмердүүлүктү андан ары жакшыртуу жолунда олуттуу тоскоолдук жаратары белгиленди.

Жогоруда айтылгандар КР администрациялык жоопкерчилиги жөнүндө Кодекске тийиштүү толуктоолорду жана бир эле мезгилде КРдин кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө Мыйзамынын ченемдерин түзөтүүлөрдү киргизүү зарылдыгын шарттады. Ошону менен бирге администрациялык жоопкерчилик жөнүндө Кодекстин 29-главасынын 419-2 беренеси менен толуктап, аны төмөнкүдөй редакцияда баяндоо сунушталды:

«419-2 беренеси. Кыймылсыз мүлккө укукту каттоо үчүн документтерди өз убагында тапшырбоо.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдарга ылайык, милдеттүү каттоого алына турган укуктар жана алардын чектөөлөрү жөнүндө ар кандай укук белгилөөчү же башка документтерди өз убагында тапшырбоо он эсептик көрсөткүч өлчөмүндө администрациялык жаза пулга тартууга алып келет»

Ошентип, документтерди өз убагында тапшырбоо администрациялык укук бузуу деп эсептелип, күнөөлүү жакка жаза пул формасында администрациялык жоопкерчиликти колдонууну шарттайт.

Мындай ченемдин администрациялык мыйзамдарга киргизилиши күнөөлүү жакты аныктоого жана аны жоопкерчиликке тартууга багытталган каттоочу органдын кызмат адамдарынын ишмердүүлүгүнө бардык администрациялык-процесстик ченемдердин автоматтык түрдө жайылтылышына мүмкүндүк берет.

Ушунда эле белгилей кетчү нерсе, бир эле учурда АЖ Кодексинин 36-главасына өзгөртүүлөрдү киргизип, аны 546-6 беренеси менен толуктоо зарыл. Аны төмөнкү редакцияда баяндоо керек:

«546-6 беренеси. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган

Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган ушул Кодекстин 419-2 беренеси менен каралган администрациялык укук бузуулар жөнүндө иштерди карайт.

Администрациялык укук бузуулар жөнүндө иштерди кароо жана администрациялык жаза салууга укуктуу:

- кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын жетекчиси жана анын орун басарлары;
- жергиликтүү каттоо органдарынын жетекчилери».

Ал эми кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу органдын өзүнүн администрациялык-укуктук статусундагы өзгөрүүлөргө карасак, кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы мамлекеттик саясатты ишке ашыруучу ыйгарым укуктуу орган болуп

саналган КРӨнүн алдындагы МККнын ишмердүүлүгүнүн укуктук негиздерин жөнгө салуучу жободо юридикалык жактардын көрсөтүлгөн ыйгарым укуктарынын чегинде ачыкталган тартип бузууларды четтетүү жөнүндө жазма эскертүүлөрдү милдеттүү аткаруу үчүн көрсөтүлгөн ыйгарым укуктарынын чегинде жеке жана юридикалык жактардын тартип бузуулары үчүн администрациялык протоколдорду түзүү жана кароо сыяктуу ыйгарым укуктар бар. Ошол себептен каттоочу органдын ыйгарым укуктарын белгилеген кандайдыр бир кошумча өзгөртүүлөрдү ченемдик укуктук актыларга киргизүүнүн зарылдыгы жок.

Биздин көз карашыбызда, сунушталган чаралар кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы мамилелерди тартипке салууга, каттоочу органдын ишмердүүлүгүнө легалдуу статус берүүгө, ошондой эле тийиштүү администрациялык процедуралардын айкындыгын жогорулатууга багытталган.

Каттоочу органдын жоопкерчилик маселесинде, эң оболу, мамлекеттик бийлик органдарына юридикалык жоопкерчилик чараларын колдонуу эрежелери жөнүндө жалпы жоболорду жетекчиликке алуу керек. Ошондуктан арыз берүүчүгө каттоочу органдын зыян келтирүүчү же келтирбөөчү мыйзамсыз аракеттерине байланыштуу келип чыккан мамилелерди укуктук жөнгө салуу системасын кайра куруу сунуш кылынды.

Мындан улам, биз администрациялык жоопкерчилик жөнүндө Кодексинин 29-главасын 419-3 беренеси менен толуктап, төмөнкү редакцияда баяндоону зарыл деп эсептейбиз:

«419-3 беренеси. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдардын

Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жаатында мыйзамдардын бузулушу -

жыйырма эсептик көрсөткүчтөргө чейин кызмат адамдарына администрациялык жаза пул салууга алып келет».

«Каттоо органдары системасын институционалдык калыптандыруу шартында кыймылсыз мүлк жаатындагы ишмердикти өнүктүрүүнүн келечектери» аталыштагы үчүнчү глава 2 бөлүмдөн турат.

Үчүнчү главанын биринчи бөлүмү «Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлктү каттоого электрондук каттоону киргизүү «электрондук өкмөт» системасынын ажырагыз бөлүгү» деп аталып актуалдуу болуп саналат. Себеби кийинки убакта жарандар Интернет тармагында сунушталган тармактарды өзүлөрүнүн жашоосундагы ар кайсы аспекте жана иштеринде өтө көп колдонуп жаткандыгын көп байкоого болот. Ушуга байланыштуу көптөгөн өлкөлөрдө өзүлөрүнүн жарандарына

электрондук мамлекеттик кызмат сферасында ченемдик укуктук базаны түзүү жана өнүктүрүү платформасын түзүүгө аракеттер көрүлүүдө. Бүгүнкү күндө коомдук жашоонун бардык сферасында тоталдык информатизация техникалык прогресстин көрсөткүчү болуп саналбастан, тескерисинче, жарандардын талаптарына адекваттуу реакция жасоо жана жашоонун ритми болуп саналат.

Ошондуктан автор тарабынан иште кыймылсыз мүлк укугун каттоого байланышкан бөлүгүндө электрондук документ жүгүртүү системасын киргизүү маселеси көтөрүлөт. Тиешелүү мамлекеттик кызматтардын баасын азайтууга жана жеткиликтүү кылууга жөнөкөйлөтүүгө, тазалыкты, айкындыкты жогорулатууга, чаралар сунушталат.

Мындан тышкары электрондук кызматка өтүү процессинин борбордук элементи болуп биринчиден, электрондук кызматтын тиешелүү системасын жолго коюу, экинчиден, апробация учурунда келип чыккан жетишпестиктерге ыкчам жооп берүүнү иштеп чыккан ачык продуктивдүү программаны жана мониторинг каражаттарын камсыз кылуу саналат.

Кыргыз Республикасынын шартында сунуштарды формулировкалоо максатында тезинен электрондук өкмөт системасын киргизүүдө чет өлкөлөрдүн (Россия Федерациясынын, Украинанын, Казакстан, Беларусь, Өзбекстан, Таджикстан Республикаларынын) тажырыйбалары каралды.

Үчүнчү баптын «Коррупцияга каршы аракеттер боюнча жалпы мамлекеттик иш-чаралардын алкагында кыймылсыз мүлк жаатындагы каттоо ишмердигин администрациялык-укуктук жөнгө салуунун жаңы булактарын калыптандыруу» деген экинчи бөлүмдө коррупцияга каршы аракеттер боюнча жалпы мамлекеттик иш-чаралардын алкагында кыймылсыз мүлк жаатында каттоо ишмердүүлүгүн жүзөгө ашырууга байланышкан ченем жаратуучу мүнөздөгү көйгөлөрдү чагылдырат.

Ушуларга байланыштуу, автор кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жаатын жөнгө салуучу, тийштүү мамлекеттик кызмат көрсөтүүлөрдү сапаттуу жаңы көрүнүштө ченемдик жактан бекемделишин камсыздоочу жаңыланган ченемдик укуктук актыны кабыл алууну болжолдойт.

Аны менен катар, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо кыймылсыз мүлккө субъективдүү укуктун мамлекет тарабынан келип чыгуу, өзгөрүү жана токтоо фактысын тастыктоого багытталган администрациялык процедурасын берерин бир беткей караштыруу керек.

Мында жаңы мыйзамды түзүүдө көңүл чордонун каттоонун жүрүшүнүн администрациялык-укуктук аспектисине буруу керек, мамлекеттик каттоочулардын ыйгарым укуктарын кеңири баяндап, аларды документацияны кабыл алуу жана берүү боюнча адистерден айырмалап көрсөтүү керек. Мындан тышкары, мыйзамга каттоо процедурасын

сүрөттөөнүн өзүн киргизүү максатка ылайык. Ал болуп жаткан аракеттердин айкындыгын камсыздоого мүмкүндүк берет. Жаңы мыйзамда мамлекеттик тийиштүү кызматты электрондук форматта көрсөтүү мүмкүндүгүн берүү милдеттүү болот. Ал электрондук документ жүргүзүүнүн андан аркы өнүгүшүнө мүмкүндүк берип, биздин оюбузча, бул коррупциялык тобокелдиктерди жана регламентке жатпаган ката аракеттерди кылуунун тобокелдиктерин олуттуу түрдө төмөндөтөт.

Ошентип, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жаатында сунушталып жаткан мыйзамдын негизги бөлүмдөрү катарында төмөндөгүлөрдү көрөбүз:

- терминдерди жана аныктамаларды, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо принциптерин, максатын, маанисин камтыган жалпы жоболор;

- кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатында каттоо органынын укуктук статусунун негиздерин аныктоочу, ошондой эле арыз берүүчүнүн тек-жаатын мүнөздөөчү мамилелердин субъективдүү курамы;

- кыймылсыз мүлк объектилерин жана ага укуктардын мамлекеттик бирдиктүү реестри жөнүндө жоболор;

- каттоо негиздерин, тийиштүү процедурадан өтүү тартибин, каттоо органы тарабынан кабыл алына турган, каттоонун өзүн, каттоону токтотуу жана жокко чыгарууну камтыган процесстик чечимдерди камтыган кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо процедурасынын мазмуну;

- каттоочу орган тарабынан да, арыз берүүчү тарабынан да мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдардын бузулушуна администрациялык жоопкерчилик жөнүндө мыйзамдарга бланкеттик шилтеме берүү аркылуу жоопкерчилиги.

Бир эле убакта мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамды кабыл алууда тийиштүү администрациялык процедураларды жөнгө салган мыйзам алдындагы бир катар ченемдик укуктук актыларды карап чыгуу керек.

Ушуга байланыштуу диссертант 2011-ж. 15-февралындагы №49 кыймылсыз мүлккө укуктарды жана чектөөлөрдү мамлекеттик каттоо жана аны менен келишим түзүү жөнүндө азыркы тапта колдонуудагы Эрежелердин ордуна каттоо органына жүктөлгөн функцияларды реализациялоо спецификасын кеңири аныктаган администрациялык регламентти иштеп чыгуу жана кабыл алуу керектигин сунуштайт.

Администрациялык регламент көлөмү боюнча максималдуу жана документтерди кабыл алуу, аларды иштетүү, маалыматтарды текшерүү, мамлекеттик бийликтин башка органдары менен өз ара аракеттешүү, тийиштүү чечимдерди кабыл алуу жана негиздөөгө таандык бардык процедуралык аспектилери кеңири чагылдырышы керек.

Администрациялык регламентти кабыл алуу КР үчүн мыйзам чыгаруунун новелласы болуп саналат, бирок, биздин көз карашыбызда, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун күчтүү жана туруктуу системасын түзүүдө мамлекеттин жана кызыкдар адамдардын муктаждыктарын толугу менен канааттандырат.

Администрациялык регламенттин макетин автор тарабынан иштелип чыгып, иште көрсөттү.

Мындан тышкары, кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо системасын бекемдөөнүн түйүндүү фактору катары каттоо процедурасына катышкан же ага байланыштуу мамилеси бар мамлекеттик органдардын жана мекемелердин ортосундагы натыйжалуу өз ара аракеттерди камсыздоо боюнча маселени чечүү эсептелери белгиленди.

ТЫЯНАКТАР

1) Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун укуктук табияты жөнүндө маселени кароодо тыянак чыгарылды. «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана ага келишим жөнүндө» Кыргыз Республикасы мыйзамынын колдонуудагы редакциясында камтылган аныктама толук көлөмдө анын укуктук маңызын чагылдырбайт, ошондуктан тиешелүү өзгөртүү киргизүү сунушталат жана кыймылсыз мүлккө укуктарды бекемдөө жана таанууга багытталган ыйгарым укуктуу органдардын ишмердигин түзгөн процессуалдык жана администрациялык чектөөлөрүн белгилөө керек.

2) Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоонун администрациялык-укуктук негизин кароо мамлекеттик каттоо принциптерин мыйзамдын денгээлинде бекемдөө жана «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү жөнүндө» КР Мыйзамынын «6-1 Мамлекеттик каттоо принциптери» беренесине толуктоо керек экендигин көрсөттү.

3) Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоону ишке ашырган мамлекеттик органдын административдик-укуктук статусун изилдөө кадастр департаментинин кызматтары кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоону предметтик жол менен ылайык келген кыймылсыз объектилерине каттоо укугу менен байланышкан жана жер мамилелерин жөнгө салуу менен байланышкан кызматын чектөөгө мүмкүндүк берген тартипке салуу керек экендигин көрсөттү.

4) Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатында ыйгарымдуу укук органдарынын укуктук статусун күчөтүүгө сунуштама катарында кадастр Департаментинин администрациялык-укуктук статусун уюштуруучулук блогу жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоону караган органдын

жалпы укук субъективдүүлүгү жөнүндөгү маселелерди түшүндүрүү максатында юридикалык жактын уюштуруу-укуктук формасына көрсөтмө менен толуктоо киргизилди.

5) Администрациялык-укуктук статустун структурасында Департаменттин милдеттери жөнүндө ченемдерди, милдеттерди милдеттүү аткарууга жоопкерчилик чараларды, ошондой эле жактарды юридикалык жоопкерчиликке тартуу менен ыйгарым укуктары жөнүндө кыймылсыз мүлктөр жана жер тилкелери боюнча жөнгө салган мамилеге баш ийген ченемдерди сактоону жана толуктоону сунуштаган компетенциялык блок маанилүү роль ойнору аныкталды.

6) Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жол-жобосунун жалпы талаптарын кароо ага көрсөтүлгөн ар кандай ченемдик актылардын бири-биринен айырмаларын көрсөттү. Ошондой болсо да мыйзам мыйзамдык актыларга шилтеме берген бланкеттик ченемдерди камтыбайт. Бул укукту колдонуу процессин ачыктан-ачык көрүнүктүү түрдө кыйындатат.

7) Кыймылсыз мүлк укугун мамлекеттик каттоо жөнүндөгү мыйзамдагы кемчиликтер документтерди кабыл алуу жана өткөрүп берүү адистеринин жана ошондой эле, мамлекеттик каттоочунун укуктук статусун аныктабагандыктан алынып салынды. Бул болсо көрсөтүлгөн адамдардын ыйгарым укуктарында жана иш багыттарында, кызматтык милдет түшүнүктөрүндө ачык эместикти алып келет.

8) Жалпы кабыл алынган юридикалык категорияларга ылайык мыйзамдарды жана жалпы теориялык терминдерди бирдейлештирүү максатында «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү жөнүндө» КР мыйзамына жоболорду келтирүү жана 30-беренесинин ченемдерин төмөнкүдөй редакцияда берүү менен өзгөртүү зарылдыгы сунушталды: «Кыймылсыз мүлккө укук белгиленген мыйзамдык тартипте мамлекеттик каттоо болгон учурдан тартып мамлекет тарабынан корголот жана таанылат».

9) Кыймылсыз мүлктүн жаңыдан түзүлгөн объектисине укукту каттоо маселеси изилденди. Жыйынтыгында КР мыйзамын комплекстүү өнүктүрүү зарылдыгы жөнүндө өзгөчө, кыймылсыз мүлк укугун мамлекеттик каттоо жөнүндөгү мыйзамынын -кыймылсыз мүлктүн жаңы түзүлгөн объектисине жана курулушу бүтпөгөн объектиге мамлекеттик каттоо өзгөчөлүгүнө тиешелүү бөлүгүнө; КР Турак жай кодексинин – жарандык мыйзамдын ченемдери менен курулушта үлүштүк катышуу келишиминин укуктук табиятын бирдейлештирүүгө тиешелүү бөлүгүнө; КР Жарандык кодексинин – жарандык-укуктук келишимдер системасындагы бүтпөгөн курулуш үлүшүнө ээ болуу, андан ары кыймылсыз мүлктүн бүткөн бөлүгүнө менчик

укугу болгон курулушта үлүштүк катышуу келишимин камтуу тиешелүү бөлүгүнө өзгөртүү киргизүү тыянак чыгарылды.

10) Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоодон келип чыккан субъектерге колдонулган юридикалык жоопкерчилик чаралары жөнүндө маселелер боюнча бүгүнкү күндө кыймылсыз мүлккө укукту мамлекеттик каттоо үчүн документти берүү тартибинде белгиленген тартибин бузган арыз берүүчүнүн жоопкерчиги жөнүндө мыйзамда жок экендиги аныкталды. Бул болсо КР Кодексине тиешелүү толуктоо киргизүү жана бир эле убакта «Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен келишимдерди түзүү жөнүндө» КР мыйзамынын ченемдерин корректирлөө зарыл экендигин аныктайт. Каттоочу органдын жоопкерчилиги жөнүндө маселе баарынан мурда мамлекеттик бийлик органдарына юридикалык жоопкерчилик чараларын колдонуу эрежелери жөнүндөгү жалпы жобону жетекчиликке алуусу зарыл. Бул үчүн арыз берүүчүгө зыян тарттырган жана тарттырбаган каттоочу органдардын мыйзамсыз аракеттерине байланыштуу келип чыккан мамилелерди укуктук жөнгө салуу системасын кайра куруу сунушталат.

11) Каттоо органдарынын мамлекеттик кызматтарды электрондук форматта көрсөтүүгө акырындык менен өтүү жөнүндө катаал маселелерди кароо учурунда төмөндөгүдөй тыянак чыгарылды: кыймылсыз мүлккө болгон мамлекеттик каттоо укук тармагын электрондук форматка которуудан мурда бул тармакта колдонулуп жаткан администрациялык жол-жоболорду оптималдалдаштыруу талап кылынат. Ушул максатта мамлекеттик кызматтарды көрсөтүүнү жөнөкөйлөтүүгө, ачык-айкындуулугун жогорулатууга, жеткиликтүүлүккө жана тиешелүү мамлекеттик кызматтардын наркын төмөндөтүүгө багытталган иш-чаралар сунушталды.

12) Изилдөөнүн жыйынтыгында мурда айтылган көйгөйлөрдү эске алуу менен кыймылсыз мүлккө болгон укуктардын мамлекеттик каттоосунун азыркы системасын концептуалдык кайра түзүү жөнүндө маселе каралып, колдонулуп жаткан кыймылсыз мүлккө болгон укуктардын мамлекеттик каттоо системасын институционалдык жана негизги процедуралардын ченемдик регламентациясы деңгээлинде кайра кароо жана түзүү зарылчылыгы тууралуу жыйынтык чыгарылды.

Ушул мүнөздөн алганда жүргүзүлгөн изилдөө каттоо ишмердигинин администрациялык-укуктук жөнгө салынышына байланыштуу бир катар маселелерди козгоого, ошондой эле, аларды уюштурууга багытталган аныкталган чараларды сунуштоого мүмкүндүк берди.

**Изилдөөчүнүн төмөнкү эмгектеринде жарыяланган
диссертациянын негизги жоболору:**

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.