

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

THE PROBLEMS OF STATE REGISTRATION OF LAND RIGHT IN THE KYRGYZ REPUBLIC

Макалада Кыргыз Республикасындагы жер тилкелерине болгон укуктарды мамлекеттик каттоо көйгөйлөрү каралган. Жерге болгон укуктарды мамлекеттик каттоо принциптери жана максаттары, андан тышкары алардын Россия Федерациясы менен салыштырма мүнөздөмөсү тескелген.

Ачык сөздөр: кыймылсыз мүлккө болгон укуктарды мамлекеттик каттоо жана алар менен болгон маселелер, мамлекеттик каттоо укуктардын принциптери жана максаттары.

В статье рассмотрена проблема государственной регистрации прав на земельные участки в Кыргызской Республике. Проанализированы принципы и цели государственной регистрации прав на землю, а также их сравнительная характеристика с Российской Федерацией.

Ключевые слова: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принципы и цели государственной регистрации прав.

The problems of state registration of land rights in the Kyrgyz Republic. Analyzed the principles and purposes of the state registration of rights to land as well as their comparative characteristic of the Russian Federation.

Keywords: The state registration of rights to immovable property and transactions with them, principles and purposes of the state registration of rights.

Недвижимое имущество представляет собой основу функционирования любой экономической системы. Земля с древних времен является одним из самых главных ресурсов и играет значимую роль в экономической жизни любого государства. На протяжении всей истории нашего государства земля была одной из важнейших категорий государственной экономики. И с уверенностью можно сказать о том, что земля есть и остается незабываемой категорией, обеспечивающей спокойствие в завтрашнем дне. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Можно с уверенностью сказать, что от правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит динамика экономических процессов, эффективный механизм государственного управления рынком недвижимости, обеспечение благоприятного инвестиционного климата, прозрачности рынка недвижимости, а также снижения экономических рисков и упорядочения сборов налогов. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Актуальностью выбранной темы является важность государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и земельные участки в том числе, в вопросе надежности гражданского оборота, оборота земель, обеспечение защиты зарегистрированных прав и наличием в действующем законодательстве по этому вопросу пробелов и противоречий.

Существование таких пробелов и противоречий вызвано тем, что в современном виде институт регистрации прав на землю и на недвижимое имущество появился, и был закреплен законодательно с принятием в 1998 году соответствующего Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». В дальнейшем было внесено множество изменений и дополнений в Закон о регистрации, приняты другие нормативные акты, в том числе и ведомственные, уточняющие полномочия органов в сфере регистрации, и в результате проведения всех процедур мы имеем тот институт регистрации прав на недвижимое имущество, который у нас есть сегодня.

Следует отметить, что с начала 90-х гг. законодательство в области недвижимости развивается достаточно прогрессивно. Надо отдать должное Правительству Кыргызской Республики так как от практически полного хаоса, в котором состоял земельный фонд нашей Республики в начале 90-х гг., мы пришли к существованию определенной системы правовых установлений в области недвижимого имущества и сделок с ним, среди которых главное место занимают Земельный кодекс КР и Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[1].

Государственной регистрации подлежит право не на землю как таковую, а на земельный участок, который является особой разновидностью недвижимого имущества, и его правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей. Согласно Земельному кодексу Кыргызской Республики земельный участок определяется, как площадь земли в замкнутых границах. Исходя из данного определения, здесь отсутствует понятие установление границ земельного участка, а также создание объекта права. Тогда как в Российской Федерации (Земельный кодекс РФ п. 2 ст. 6) земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Исходя из такого определения, становится понятным, что земельный участок, как объект недвижимого имущества объективно не существует и образуется только в результате деятельности людей по описанию и удостоверению его границ. Трудно не согласиться с мнением С.Н. Волкова, который считает, что «Земля это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами...»[8].

Таким образом, установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права. Соответственно, необходимо пересмотреть определение земельного участка в Земельном Кодексе КР.

Понятие и принципы государственной регистрации прав на земельные участки.

Согласно ст. 1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственная регистрация прав, представляет собой юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений), за исключением случаев, предусмотренных Законом [1]. В определении сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество среди ученых нет единого мнения.

Так, например, в частности, В.А. Порошков утверждает, что «государственная регистрация недвижимых вещей является средством контроля государства за оборотом недвижимого имущества, а также выступает в роли юридического факта в гражданском праве».[55с]

А.Р. Кирсанов, поддерживая позицию П.В. Крашенинникова о том, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

установлена в интересах государства и общества, а также в целях охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц». Далее он поясняет, что «интересы государства и общества заключаются, во-первых, в создании базы данных для налогообложения недвижимости; во-вторых, в обеспечении органов власти и местного самоуправления достоверной информацией о недвижимом имуществе в целях эффективного управления этим имуществом; в-третьих, в создании условий для осуществления политики экономических реформ»[57].

Под целью понимается то, к чему надо стремиться, что надо осуществить. Соответственно цель представляет собой заранее предполагаемый (мыслимый, желаемый, проектируемый) результат деятельности или действий людей, на осуществление, которого они направлены. Автор считает, определение четкой, ясной и главной цели является необходимым условием для достижения результатов в любом деле. Так, например, главной целью коммерческих предприятий является получение максимум прибыли. Следовательно, и в системе регистрации прав на недвижимое имущество необходимо определить четкую цель, к достижению которой необходимо стремиться.

Между тем среди исследователей вопроса о государственной регистрации прав на недвижимость при выделении целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нет единого мнения.

Так, классифицируя цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним М.Г. Пискунова указывает, что: «Основной правовой целью является обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость. Социальная цель заключается в обеспечении законности оборота недвижимости, защите прав и законных интересов участников сделок и третьих лиц. Экономическая цель - обеспечение благоприятного инвестиционного климата, прозрачности рынка недвижимости, снижения экономических рисков, упорядочения сборов налогов. Информационно-управленческая цель - обеспечение физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления достоверной информацией о гражданских правах на недвижимость».[52с]

Характеризуя систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, В.В. Чубаров уточняет, что «введение такой системы преследует несколько целей: а) придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах; б) ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований; в) внести единообразие в процедуру регистрации на недвижимость на всей территории страны. [53с]

По мнению А.В. Волынцевой, «основные цели государственной регистрации:

- 1) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;
- 2) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота;
- 3) обеспечение гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;
- 4) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;
- 5) реализация фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;

б) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере» [54с].

Вполне очевидно, что всеми исследователями называются те положительные результаты, к достижению которых нужно стремиться, в том числе и с использованием правовых механизмов государственной регистрации прав на недвижимость. Однако далеко не все говорят о необходимости установления таких приоритетов, с которыми трудно согласиться.

Таким образом, мы полагаем, что первой и главной целью существования системы государственной регистрации должна быть цель обеспечения защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота. Учитывая, величайшую значимость объектов недвижимого имущества физические и юридические лица возлагают ответственность за государством, надеясь, что государство защитит их права. По мнению автора, государство обязано реализовать главную цель системы регистрации прав на недвижимое имущество, т.е. специально гарантировать и защищать права и интересы участников сделок.

В Российской Федерации введение системы государственной регистрации прав, которая предусматривается ст. 131 ГК РФ, обусловлено достижением некоторых целей:

- придать открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, и, конкретно земельные участки, а также информации об этих правах;

- защитить права и законные интересы граждан и юридических лиц, путем введения государственного контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом и переходом прав на него;

- внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество и, конкретно, земельные участки, на всей территории РФ;

Тогда как в Кыргызской Республике в соответствии с Законом КР от 22 декабря 1998 года № 153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» целью регистрационной системы является признание государством зарегистрированных вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним и имущественных отношений, а также содействие развитию рынка недвижимости.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод о том, что указанная цель введения регистрационной системы в Кыргызской Республике недостаточно сформулированы. В частности там не указаны обеспечения защиты имущественных прав на недвижимое имущество участников гражданского оборота; единообразие процедуры регистрации прав на недвижимое имущество; реализация фискальной функции государства, а также обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения правонарушений в данной сфере. В связи с этим необходимо внести в законодательство следующие положения:

- обеспечение защиты имущественных прав на недвижимое имущество участников гражданского оборота;

- реализация фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;

- внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество и, конкретно, земельные участки, на всей территории КР.

В основе системы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними лежат определенные принципы – базовые положения, правила которыми необходимо руководствоваться при ведении государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним. Принципы государственной регистрации прав на землю являются основанием, фундаментом на которую необходимо руководствоваться при ведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку решение вопроса о принципах этой системы позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым.

Вопрос исследовался как в работах дореволюционных российских юристов, так и в современной юридической литературе. Он освещался в работах И.А. Базанова, В.Б. Ельяшевича, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, В.А. Алексеева, С.А. Бабкина, А.Р. Кирсанова, Е.Ю. Петрова, М.Г. Пискуновой и др.

В качестве таковых в Российской Федерации выделяют следующие принципы:

- Принцип публичной достоверности. Смысл принципа данного принципа заключается в необходимости обеспечения устойчивости гражданского оборота вообще и оборота недвижимости в частности. Как отмечал И.А. Покровский, все третьи лица вправе испытывать доверие к тому, что записано в поземельных книгах.

- Принцип исправления регистрационной записи заключается в том, что лица, обладающие вещными правами на недвижимую вещь, имеют юридически обеспеченную возможность потребовать исправления неправильной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество.

- Принцип изъятия из-под действия давности. В силу принципа изъятия из-под действия давности зарегистрированные на недвижимое имущество права не подлежат действию правил об исковой и приобретательской давности.

- Принцип возражения (протестации) предполагает, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право на недвижимость, вправе требовать внесения в государственный реестр прав (поземельную, вотчинную книгу) записи, фиксирующей наличие спора.

- На основании принципа отметки (предварительной регистрации) должник и кредитор по взаимной договоренности вносят в государственный реестр прав информацию об обязательстве, которым обременен объект недвижимости.

- Принцип старшинства прав формирует такой способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимость, который основывается на приоритете права, возникшего раньше.

Исходя из проведенного анализа мы можем видеть, что они демонстрируют: обеспечение устойчивого гражданского оборота недвижимости; публичную достоверность информации, содержащаяся в реестре, возможности потребовать исправления неправильной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество; формирует такой способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимость, который основывается на приоритете права, возникшего раньше.

В Кыргызской Республике в самом Законе о государственной регистрации принципы не указаны. Что является упущением со стороны законодателя. Мы предполагаем, что учитывая всю значимость принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимо в действующем Законе о регистрации указать принципы государственной регистрации. По нашему мнению в Законе «О регистрации прав на недвижимое имущество» должны быть указаны следующие принципы ведения системы регистрации:

- принцип публичной достоверности или гласности;
- принцип возражения;
- принцип отметки (предварительной регистрации);
- принцип государственного характера регистрации прав на недвижимое имущество;
- принцип старшинства прав.

Выводы.

Проведенное исследование позволило автору сделать вывод о том, что необходимо пересмотреть определение земельного участка в Земельном Кодексе КР. Поскольку согласно данному определению, здесь отсутствует понятие установление границ земельного участка, а также создание объекта права.

А также указанные цели государственной регистрации в соответствии с Законом КР от 22 декабря 1998 года № 153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не достаточно сформулированы. В связи с этим целесообразно внести следующие дополнения: придать открытость правам на недвижимое имущество; реализация фискальной функции государства; внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество.

В целях устранения пробелов в законодательстве предлагается в Законе о регистрации указать принципы государственной регистрации. Ведь вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку данная система позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым.

Список литературы

1. Землеустроительное проектирование[Текст]: учебник // под ред. С.Н. Волкова. – М: Колос, 1998. – 632 с.
2. Порошков В.А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву[Текст]: Автореф. дис. : канд. юрид. наук. / В.А.Порошков. – Волгоград: 1998. – 55 с.
3. Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации [Текст] / А.Р.Кирсанов. – М.: Ось-89, 2005. - 240 с.
4. Пискунова М.Г. Основания для государственной регистрации прав/// Государственная регистрация прав на недвижимость[Текст]: Теория и практика / М.Г. Пискунова, Е.А. Киндеева. - М.: 2005. – 52 с.
5. Чубаров В.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[Текст]: / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. - М.: 1999. – 53 с.
6. Закон Кыргызской Республики от 22 декабря 1998 года № 153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[Текст]
7. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. Собрание законодательства РФ, [Текст]:1997, № 30, ст. 3594. - СПС КонсультантПлюс