

## СТАНОВЛЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*Республикада каттоо системасынын калыптануусунун негизги этаптары жана ушул аймактагы жетишкендиктер айтылган.*

*Приведены основные этапы становления регистрационной системы в республике и подробно описаны достижения в этой области.*

*Citing the basic stages of the formation of the registration system in the Republic and description of the achievements in that sphere.*

История создания единой системы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество начата с принятия Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в 1998 году.

Согласно данному закону, устанавливаются правовые основы и порядок функционирования единой системы на всей территории республики. Целью регистрационной системы является признание государством зарегистрированных прав на недвижимое имущество, а также содействие развитию рынка недвижимости.

Законом было установлено, что регистрация права осуществляется по месту расположения недвижимости и права юридически считаются действительными только после проведения государственной регистрации в местном регистрационном органе.

Целенаправленная и конкретная работа над введением системы государственной регистрации началась после принятия Указа Президента Кыргызской Республики 22 февраля 1999 г., которым было образовано Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество (Госрегистр), на которое была возложена вся институциональная ответственность за внедрение новой системы регистрации недвижимости.

Организация системы госрегистрации на базе объединения трех структур – землеустройства, картографии и БТИ – позволила государству оперативно решить вопрос создания и функционирования единой системы на всей территории страны на основе следующих преимуществ:

– во-первых, первичные архивные и оперативные данные о праве собственности и пользования на недвижимое имущество, в том числе и на земельные участки, находились в местных органах землеустройства и БТИ. Объединение архивов этих двух органов позволило сразу создать широкую информационную базу для проведения регистрации;

– во-вторых, включение в систему Госрегистра картографо-геодезической службы позволило решить сложную проблему обеспечения местных регистрационных органов картографическими материалами для составления и ведения индексированных карт, без которых невозможно производить кодирование единиц недвижимого имущества по всей территории республики;

– в-третьих, данные структуры имели не только первичную документацию и информацию о земельных участках всех категорий и всех видов собственности, но и хорошо обученный контингент опытных квалифицированных специалистов;

Таким образом, в течение 99 года, были проделаны следующие подготовительные работы:

– разработан План постепенного открытия местных регистрационных органов на всей территории Республики, который утвержден решением Правительства;

– завершено подписание соглашений между Госрегистром и местными органами власти об открытии местных регистрационных органов, где четко обозначены обязанности Госрегистра и местной власти по подготовке к официальному открытию офисов;

– на основе достигнутых соглашений во всех районах и городах республики произведено объединение БТИ и местных органов землеустройства, на базе которых образованы районные и городские управления по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

Это обеспечило успешное функционирование единой системы, сконцентрировав всю материально-техническую, информационную базу по недвижимости в одном органе, обеспечивая удобность обслуживания участников рынка недвижимости. При этом значительно сократилось количество инстанций, посещаемых участниками рынка для оформления сделок.

В апреле 1999 года были утверждены Положение "О Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики" и структура его управления.

Учитывая, что введение института частной собственности в истории республики осуществлялось впервые, в целях обеспечения регистрации и гарантированной защиты прав, создания условий для развития рынка недвижимости, внедрения Единой информационной системы по недвижимости в 2000 году между Правительством Кыргызской Республики и Всемирным Банком было подписано Соглашение «О кредите на цели развития проекта регистрации земли и недвижимого имущества».

Развитие регистрационной системы связано, в первую очередь с созданием местных регистрационных органов на всей территории республики, которые должны предоставлять клиентам качественные, своевременные и гарантированные услуги по регистрации прав на недвижимое имущество.

В соответствии с Планом постепенного открытия местных регистрационных органов на территории Республики официально открыты 50 офисов.

Необходимо отметить, что вся процедура по регистрации прав, выполнению землеустроительных работ проводится на местном уровне.

В связи с этим можно выделить несколько основных функций местных регистрационных органов.

Во-первых, это:

- осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведение в своей регистрационной зоне реестра прав на недвижимое имущество;
- предоставление информации о недвижимости;
- организация работ по землеустройству и выдаче правоудостоверяющих документов на земельный участок;
- проведение технического обследования единиц недвижимости.

Как уже известно, изначально информация о количестве объектов недвижимости, находящихся на всей территории республики, была разрозненной и неполной.

В связи с этим необходимо было провести сбор информации о недвижимости.

В этих целях для сбора полной и достоверной информации об объектах недвижимости и регистрации прав собственников по всей республике было принято решение провести на безвозмездной основе системную (массовую) регистрацию прав на недвижимость в рамках проекта «Регистрация земли и недвижимого имущества».

Массовая регистрация, являющаяся наиболее трудоемкой и дорогостоящей частью регистрационного процесса, вызвана объективными причинами. Как известно, например, в сельской местности, были целые поселения, где у людей не было на руках никаких правоустанавливающих документов.

С учетом таких серьезных факторов осуществление массовой регистрации на всей территории республики стало неотъемлемой частью всего процесса проведения регистрации прав на недвижимое имущество.

В первую очередь системная регистрация была проведена в городах и районах, т.е. в населенных пунктах, где предполагалось активное развитие рынка недвижимости.

С завершением системной регистрации в населенных пунктах в 2004 году была начата системная регистрация земельных наделов, расположенных вне населенных пунктов, т.е. частных сельскохозяйственных земель.

Вся собранная информация о правах и параметрах недвижимости внесена в электронную базу данных.

Следующим шагом по совершенствованию системы по государственной регистрации была автоматизация процесса регистрации, которая является важной и ключевой задачей. Этот процесс направлен, прежде всего, на улучшение качества предоставляемых Госрегистром населению услуг, обеспечения достоверности и надежности информации в Едином государственном реестре прав.

Необходимо отметить, что Госрегистром изначально был выбран поэтапный подход к использованию информационных технологий для поддержки и эксплуатации регистрационной системы.

В процессе системной регистрации информация вводилась в простом Excell формате.

В целях перехода к автоматизированной системе регистрации данные из Excell формата были переведены в SQL формат.

На первоначальном этапе в качестве пилотных проектов автоматизированная система была внедрена в двух крупных городах, в Бишкекском и Ошском офисах. Необходимо отметить, что в этих городах сосредоточено наибольшее количество недвижимости (порядка 10-15 % от всей недвижимости).

После тестирования функционирования данной системы в этих офисах было начато ее внедрение в других офисах. В настоящее время автоматизированная система внедрена в 47 офисах.

Создание электронной базы данных в местных регистрационных органах в процессе проведения системной и явочной регистрации и внедрение автоматизированной системы позволили создать Единую информационную систему по недвижимости.

Основным ее назначением является обеспечение доступа к информации о недвижимости и зарегистрированным правам на нее для всех граждан и других заинтересованных участников рынка недвижимости.

Связь клиентов с данной системой будет осуществляться через Интернет-портал, в качестве которого будет служить Интернет-страница Госрегистра, в которой заложена возможность доступа к информации о недвижимости.

Перспективой развития Единой информационной системы по недвижимости является ГеоИнформационная Система (ГИС) в Кыргызской Республике.

В настоящее время созданы предпосылки для создания такой системы. Проводится тестирование объединения текстовых и графических данных на базе Бишкекского регистрационного офиса.

**В целом, с момента образования системы Госрегистра Кыргызской Республики, достигнуты следующие результаты:**

**1. Разработана нормативная правовая база по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Во-первых, это

- Гражданский кодекс Кыргызской Республики, и
- Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В целях реализации Закона о госрегистрации разработаны:

- Практическое руководство по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Инструкция по предоставлению информации местными регистрационными органами.
- Инструкция о порядке проведения технического обследования.
- Инструкция по хранению, учету архивных документов.

## **2. Успешно функционируют местные регистрационные органы на всей территории республики, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.**

Одновременно с проведением массовой регистрации прав местные регистрационные органы осуществляли явочную регистрацию на основе заявления на платной основе.

Наблюдается устойчивый рост сделок с недвижимостью и регистрации прав на недвижимое имущество в целом.

Еще одним из показателей успешного функционирования является самофинансируемость офисов.

Начиная с 2000 года все местные регистрационные органы были переведены на самофинансирование.

Во всех местных регистрационных офисах значительно возросли доходы за счет оказания услуг. В связи с этим увеличились поступления в бюджет страны за счет отчислений и налогов.

В настоящее время разработан бизнес-план развития системы Госрегистра на ближайшие годы.

## **3. Создан реестр прав на недвижимое имущество как в бумажном, так и в электронном виде путем проведения явочной и массовой системной регистрации прав.**

Вся информация, собранная в массовом порядке, а также в процессе явочной регистрации, внесена в электронную базу данных.

Всего количество единиц недвижимости составляет более 2,7 млн. Основную долю по видам недвижимости составляет жилье – 45 %, земли сельскохозяйственного назначения – 43 %.

## **4. Создана налогооблагаемая база данных по недвижимости.**

В процессе системной регистрации были собраны необходимые параметры недвижимости для оценки в целях налогообложения.

## **5. Упрощены процедуры проведения регистрации прав на недвижимое имущество, сокращены сроки проведения регистрации.**

Изначально сроки регистрации составляли 10 дней как при первоначальной регистрации, так и после совершения сделок.

В настоящее время сроки проведения регистрации после совершения сделок составляет от 1 до 3 дней.

Предоставление информации также осуществляется в течение от 1-го до 3-х дней.

Сокращено количество предоставляемых документов.

Внедрена автоматизация процесса регистрации.

## **6. Внедрена автоматизированная система регистрации в 47 крупных офисах**

## **7. Создана Единая информационная система по недвижимости.**

В настоящее время к Единой информационной системе подключены базы данных 47 офисов. Таким образом, достоверная информация о земле и другой недвижимости, о правах собственности, технических параметрах, количество которых составляет более 2,7 млн единиц, доступна всем заинтересованным лицам и секторам общества через Интернет в результате внедрения такой системы.

В настоящее время в рамках проекта «Ведение бизнеса» внесены изменения в Гражданский кодекс Кыргызской Республики в части отмены обязательного нотариального удостоверения сделок по купле-продаже недвижимости.

Это позволило значительно упростить процесс регистрации прав на недвижимое имущество, учитывая, что права на недвижимое имущество возникают только с момента государственной регистрации в местном регистрационном органе, которыми ведется реестр прав и обременений.

**8. Таким образом,** внедрена надежная единая система регистрации и гарантия защиты зарегистрированных прав со стороны государства.

В настоящее время в целях дальнейшего развития регистрационной системы, содействия развитию рынка недвижимости перед Госрегистром Кыргызской Республики поставлены следующие цели:

**1. Дальнейшее содействие развитию рынка недвижимости и упрощение процесса регистрации прав на недвижимое имущество.**

Во-первых, это дальнейшее совершенствование услуг путем внедрения информационных технологий.

Во-вторых, путем внесения изменений в нормативно-правовые акты, в части упрощения процесса регистрации.

**2. Расширение данных об объектах недвижимости.**

Задача состоит в проведении регистрации прав на объекты недвижимости, которые не были охвачены массовой системной регистрацией.

В настоящее время в рамках второго проекта «Регистрация земли и недвижимого имущества» будет проводиться также массовая регистрация.

Во-первых, это регистрация объектов недвижимости, находящихся в новостройках, во-вторых, муниципальных и государственных земель, с упором на регистрацию пастбищных угодий.

Данные задачи обусловлены тем, что в настоящее время вблизи столицы имеется более 30-ти новостроек, вблизи г.Ош – более 16.

Рынок земельных участков на территории новостроек является весьма активным.

В части регистрации муниципальных и государственных земель планируется, по мере возможности, регистрация территорий и зданий школ и больниц, территорий парков, дорог, муниципальных земельных участков, а также общинного права пользования пастбищными землями, учитывая, что пастбища составляют 48 % от общей площади сельскохозяйственных угодий.

В связи с этим проведение массовой регистрации этих объектов недвижимости позволит внести данные о правах и параметрах недвижимости в базу данных по недвижимости.

**3. Совершенствование услуг путем внедрения информационных технологий.**

Завершение работ по созданию Единой информационной системы по недвижимости, обслуживающей клиентов через веб-портал, всех участников рынка недвижимости.

Также хотелось бы отметить, что создание и функционирование Единой информационной системы по недвижимости включено в Стратегию развития страны на 2009-2011 гг.

В данной Стратегии отмечено, что надежная и эффективно функционирующая система регистрация прав на недвижимое имущество является одним из ключевых государственных приоритетов и является важным для развития частного сектора в городской и сельской местности, а также для развития управления государственным сектором.

Необходимо отметить, что в 2009 году в результате реформы государственного управления Законом КР от 22 октября 2009 года образована Государственная регистрационная служба при Правительстве Кыргызской Республики (ГРС при ПКР).

ГРС при ПКР создана на базе Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество и объединила в своем составе:

1) Государственное агентство информационных ресурсов и технологий при Правительстве Кыргызской Республики;

2) Государственная техническая инспекция при Министерстве сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики;

3) Министерство внутренних дел Кыргызской Республики в части регистрации водительского состава и автотранспортных средств;

4) Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, за исключением функций Земельной инспекции по государственному контролю за использованием и охраной земель, Государственного проектного института по землеустройству "Кыргызгипрозем", Государственной картографо-геодезической службы;

5) Управление паспортно-визового контроля Министерства внутренних дел Кыргызской Республики по выдаче паспортов и регистрации граждан по месту жительства;

6) Министерство юстиции Кыргызской Республики в части регистрации актов гражданского состояния;

7) Государственного архивного агентства при Министерстве культуры и информации Кыргызской Республики.

### **Список литературы**

1. Конституция Кыргызской Республики.
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики.
3. Земельный Кодекс Кыргызской Республики.
4. Жилищный Кодекс Кыргызской Республики.
5. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».
6. Практическое руководство по регистрации прав на недвижимое имущество. Закон Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения».

7. Постановление Правительства Кыргызской Республики «О порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих права на земельный участок».
8. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. — М.: Экзамен, 2000.
9. Ресин В.И. Экономика недвижимости. — М.: Дело, 1999.
10. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости. — М.: Филинь, 1999г.