

УДК 332.28 (575.2) (04)

РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Б.С. Ордобаев – канд. техн. наук, доц., нач.отд. Госрегистр

Г.Т. Асылбаева – преподаватель КГЮА

Housing market, protection of rights for immovables, legal base of property rights registration are considered.

Со дня обретения независимости в Кыргызской Республике начала проводиться целенаправленная экономическая реформа, основанная на политике разгосударствления и массовой приватизации монопольной государственной собственности, проведении земельной и аграрной реформ. Основой политики новой концепции было ускорение процесса ликвидации монополии государства на собственность и качественное преобразование экономики страны на широком применении рыночных механизмов.

В Кыргызстане начала формироваться объективная необходимость в надлежащем оформлении и защите прав на недвижимое имущество, сборе систематизированной и достоверной информации о недвижимости для развития рынка недвижимости.

Постановлением Правительства Кыргызской Республики № 223 от 16 мая 1996 г. [1] при финансовой поддержке Американского Агентства по Международному развитию (ЮСАИД) была создана группа управления проектом (ГУП) по государственной регистрации прав на имущество. В дополнение к ней, Постановлением Правительства от 28 мая 1996 г. был учрежден Межведомственный Совет (МВС), который должен был оказать практическое содействие группе управления проектом по внедрению регистрации недвижимой собственности.

Однако работа над введением системы государственной регистрации недвижимого имущества была продолжена через два года, когда в Конституцию страны было внесено

дополнение о введении частной собственности на землю. Парламент республики 26 ноября 1998 г. принял Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", который заложил правовую основу для создания совершенно новой системы регистрации прав на недвижимость.

Однако целенаправленная и конкретная работа по введению государственной регистрации началась только после опубликования Указа Президента Кыргызской Республики от 23 февраля 1999 г. "О первоочередных организационных мерах по созданию и введению в действие единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество". Этим решением было образовано Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество (Госрегистр Кыргызской Республики), на которого была возложена вся институциональная ответственность за внедрение новой системы регистрации недвижимости и управление ею. Госрегистр, ставший принципиально новым органом в системе государственного управления республики, образовался на базе объединения Государственного агентства по землеустройству, геодезии и картографии при Правительстве Кыргызской Республики и городских, районных Бюро технической инвентаризации (БТИ).

Организация системы госрегистрации на базе объединения трех структур – землеустройства, картографии и БТИ – позволяет государству относительно оперативно, с малой до-

лей степенью риска решить вопрос создания и функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории страны на основе следующих преимуществ:

- первичные архивные и оперативные данные о праве собственности и пользования на недвижимое имущество, в том числе и на земельные участки до реорганизации находились в местных органах землеустройства и БТИ. Объединение архивов этих двух органов позволяет сразу создать информационную базу для проведения явочной регистрации в широких масштабах. На объединение архивов этих двух структур и создание документальной базы для первичной информационной системы недвижимости не требуется дополнительных средств из государственного бюджета;
- включение в систему Госрегистра картографическо-геодезической службы государства позволяет быстро и относительно дешево 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;
- бывшие районные и городские органы землеустройства имеют не только первичную документацию и информацию о земельных участках всех категорий и всех видов собственности, но и хорошо обученный контингент опытных квалифицированных специалистов и определенную материально-техническую базу для производства необходимых работ по точному определению границ любого недвижимого имущества и нанесения их в цифровые кадастровые карты;
- местные органы БТИ и до реформы не являлись государственными органами и были самофинансируемыми организациями. Отделы регистрации недвижимого имущества новообразованных районных и городских управлений, которые созданы на базе бывших БТИ, будут по-прежнему децентрализованными органами и работать по-прежнему на основе самофинансирования. Таким образом, для этих отделов имеется реальная

возможность сохранить свою финансовую независимость от государственной власти, подчиняясь только закону;

- местные органы землеустройства и БТИ, активно участвуя на местах в экономических реформах по приватизации недвижимого имущества и земли, имеют тесную связь с местными органами власти и общественностью. Поэтому они в ходе проведения рекламно-информационной и разъяснительной кампании по системной регистрации могут опираться на местные органы власти и общественные организации.

На основании названного выше Указа, Постановлением Правительства Кыргызской Республики № 213 от 1.04.1999 г. утверждено Положение "О государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики" [2] и структура его управления.

Основной целью реализации данного Проекта является достижение и обеспечение гарантированной защиты прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество и создание условий для динамичного развития рынка недвижимости путем внедрения на всей территории Кыргызской Республики эффективно действующей системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для этого в рамках данного Проекта будут разработаны конкретные механизмы, процедуры и технологии единой системы регистрации прав на недвижимое имущество, которые обеспечат:

- максимальное упрощение для физических и юридических лиц процедуры регистрации прав на недвижимость;
- осуществление гарантированной государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество;
- предотвращение возникновения и облегчения решения споров по вопросам недвижимого имущества;
- создание надежной и постоянно обновляемой информационной системы о недвижимом имуществе в целом по Кыргызстану для обеспечения достоверной информацией органов государственной власти, всех юридических лиц и граждан;

- формирование и развитие цивилизованного рынка недвижимости, в том числе земли;
- проведение постоянной разъяснительной работы среди населения о правах на недвижимое имущество и гарантий по их защите путем широкого использования рекламно-информационных средств;
- определение налогооблагаемой базы для введения налога на недвижимость.

Данная цель будет достигаться путем организации совместных действий и усилий центрального аппарата Госрегистра, ОРП и местных регистрационных органов за счет использования собственных средств и кредита Всемирного Банка, при активном содействии со стороны Правительства и местных органов власти, взаимодействии и координации работы со всеми ведомствами и организациями, имеющих какое-либо отношение к процессу регистрации или информации о недвижимом имуществе.

По данным местных регистрационных органов впервые осуществлен анализ рынка недвижимости на всей территории республики. В частности, проведен анализ данных по количеству единиц недвижимого имущества и сделкам с недвижимым имуществом в Кыргызской Республике за 2001–2003 гг. Осуществляется сбор информации по среднерыночным ценам на жилье по всем городам для использования данных в дальнейшем, при оценке для налогообложения.

В дальнейшем будет происходить накопление информации и отслеживание различных тенденций на рынке недвижимости во временном диапазоне. Кроме этого, проводится общественно-информационная кампания с целью информирования населения о новой системе регистрации прав на имущество.

Системная регистрация, являющаяся наиболее трудоемкой и дорогостоящей частью регистрационного процесса, вызвана объективными причинами, сложившимися в Кыргызстане в годы советской власти. В результате жесткого подавления чувства собственности, люди не были заинтересованы в оформлении своих прав на недвижимое имущество. В итоге на территории республики, особенно в сель-

ской местности, есть целые поселения, где у людей нет на руках никаких правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов. Есть только краткая запись в хозяйственной книге сельского Совета о том, что у хозяина имеется и домашний скот (однако там не указаны, где расположен этот дом, его границы и другие данные). Вторая причина – очень много недвижимых объектов секретного характера, данные о которых не заносятся в информацию БТИ и других органов, занимающихся вопросами учета недвижимого имущества. Третья причина – более 30% населенных пунктов Кыргызстана не имеют своих карт, в результате чего требуется проведение специальных топо съемок на таких местностях для создания индексированных карт. Четвертая причина – бедность основного населения Кыргызстана. В ходе проведения земельно-аграрной реформы многие крестьяне не могли заплатить даже 60 сомов за услуги по оформлению Свидетельства на право пользования землей. Естественно, большинство сельского населения не будет добровольно регистрировать свое право на недвижимость из-за неплатель способности, что может растянуть процесс регистрации на многие десятилетия.

Таким образом, приведенные выше причины свидетельствуют о том, что государство, общество и граждане республики еще долго не будут иметь достоверной, надежной и полной информации о недвижимости. Это может отрицательно повлиять на состояние защиты прав граждан на недвижимое имущество, темпы развития недвижимости, рост налогооблагаемой базы государства. Системная регистрация на всей территории республики становится неотъемлемой частью всего процесса регистрации прав на недвижимое имущества и одним из важных мероприятий, требующих внимания и усилий.

Литература

1. Гражданский Кодекс КР. – Бишкек, 1996.
2. Закон КР "О государственной регистрации на недвижимое имущество", 1998.