

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЖОГОРКУ СОТУНУН ПЛЕНУМУНУН ТОКТОМУ

Бишкек шаары, 2021-жылдын 24-ноябры № 14

Кыймылсыз мүлккө болгон укуктарды каттоо менен байланышкан талаштарды чечүүдө мыйзамдарды колдонуунун кээ бир маселелери жөнүндө

Административдик иштерди кароодо кыймылсыз мүлккө болгон укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө мыйзамдарды колдонууга байланышкан соттук практикада пайда болуучу маселелерди эске алуу менен, ошондой эле туура жана бирдиктүү сот практикасын камсыз кылуу максатында, Кыргыз Республикасынын Конституциясынын [98-беренесинин](#) 3-бөлүгүн, Кыргыз Республикасынын "Кыргыз Республикасынын Жогорку соту жана жергиликтүү соттор жөнүндө" Мыйзамынын [18-беренесин](#) жетекчиликке алып, Кыргыз Республикасынын Жогорку сотунун Пленуму токтом кылат:

1. Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо менен байланышкан мамилелер Кыргыз Республикасынын [Конституциясы](#), Кыргыз Республикасынын Граждандык [кодекси](#) (КР ГК), Кыргыз Республикасынын Жер [кодекси](#) (КР ЖК), "Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) (мындан ары - "Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамы), "Административдик иштин негиздери жана административдик жол-жоболор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) ("Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамы), Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2011-жылдын 15-февралындагы № 49 [токтому](#) менен бекитилген "Кыймылсыз мүлккө укуктарды, укуктарга чектөөлөрдү жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо [эрежелери](#)" (№ 49 Эреже), Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2010-жылдын 8-декабрындагы № 311 [токтому](#) менен бекитилген "Жер участкана болгон укукту күбөлөндүрүүчү документтерди тариздөө жана берүү тартиби тууралуу [жобо](#)" (№ 311 Жобо) жана башка нормативдик укуктук актылар менен жөнгө салынарына соттордун көңүлү бурулсун.

2. "Каттоо тутуму кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө" [Мыйзамына](#) ылайык катталган мүлктүк укуктарды мамлекеттик таанып-билүүчү жана буюмдук мамилелердин ошондой эле кыймылсыз мүлк жана аны менен болгон бүтүмдөр рыногунун өнүгүшүнө көмөктөшүү максатын көздөйт.

Менчик укугу жана башка кыймылсыз буюмдарга болгон буюмдук укуктар, бул укуктарды чектөө, алардын келип чыгышы, башкага өзгөртүлүшү жана токтотулушу бирдиктүү мамлекеттик реестрде мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш. КР ГК [25-беренесине](#) жана "Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамынын [4-беренесине](#) ылайык төмөнкүлөр милдеттүү катталууга жатат:

- менчик укугу;
- чарба жүргүзүү укугу;
- оперативдүү башкаруу укугу;
- (мөөнөтүн көрсөтпөстөн) жер участкан пайдалануу укугу;
- ипотекадан, анын ичинде мыйзам күчүнөн улам келип чыгуучу ипотекадан же күрөөдөн келип чыгуучу укук;
- убактылуу пайдалануу укугу, үч жана андан ашык жылга ижаралоо, көмөкчү ижаралоо укугу;
- сервитуттар ("Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамдын [6-статьясында](#) көрсөтүлгөндөрдөн башка);
- Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына жана башка ченемдик актыларына ылайык кыймылсыз мүлккө жайылтылуучу чектөөлөрдөн тышкары кыймылсыз мүлктүн өзүнчө бирдигине долбоорлоо, куруу жана пайдалануу укуктарын чектөө;
- соттун чечиминен келип чыгуучу укуктар;

- тизмеси Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген жаратылышты пайдалануу укуктары;

- КР Граждандык [кодексине](#) жана КР башка мыйзамдарына ылайык азыркы учурда жана келечекте катталуучу башка укуктар;

- мүлктү легалдаштырууда пайда болуучу укуктар.

"Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамынын [7-беренесинин](#) 1-жана 2-бөлүктөрүнө ылайык укуктар же аларды чектөө жөнүндө, кандай гана болбосун, укук белгилөөчү же башка документ, ал түзүлгөн учурдан тартып отуз күндөн кечиктирилбей каттоо органына берилет. Эгерде документ түзүлгөн учурдан отуз күн өткөндөн кийин берилсе, анда каттоо акысынан тышкары дагы создуккан ар бир күнгө туум кошуп эсептелинет, анын өлчөмү жана төлөө тартиби Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан аныкталат.

"Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамынын [7-беренесин](#) ишке ашыруу максатында Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан 2002-жылдын 3-майында № 267 [ТОКТОМ](#) кабыл алынып, аны менен "Кыймылсыз мүлккө укуктарды өз убактысында каттабагандыгы жана укуктарга чектөө коюлгандыгы үчүн пеняларды эсептөө жана төлөө тартиби жөнүндө [нускама](#)" бекитилген.

3. Эгерде мыйзамдарда административдик актыларга, административдик органдардын аракеттерине (аракетсиздигине) сотко чейинки даттануу тартиби белгиленсе, анда мындай актыларды соттук талашуу ушул тартип сакталгандан кийин гана мүмкүндүгүн соттор эске алуусу керек (КР Административдик-процесстик кодексинин [5-беренесинин](#) 4-бөлүгү (мындан ары - КР АПК), "Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамынын [62-беренеси](#)).

Административдик актыга административдик тартипте даттануу даттанылган административдик актыны кабыл алган административдик органга же жогору турган административдик органга берилиши мүмкүн.

Административдик органдын же кызмат адамынын аракетине же аракетсиздигине даттануу жогору турган административдик органга же жогору турган кызмат адамына берилет.

Жогору турган административдик орган же жогору турган кызмат адамы болбогондо, административдик органдын аракети же аракетсиздиги сот тартибинде даттанылат.

Ал эми "Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамынын [62-беренесинин](#) 1-бөлүгүнө ылайык баардык эле административдик актылар, административдик органдын аракети же аракетсиздиги административдик (сотко чейинки) тартипте даттаныла бербейт. Талашты сотко чейин жөнгө салуу тартиби төмөнкү учурларда талап кылынбайт:

- эгерде арыздын негизинде козголгон административдик жол-жобо мыйзам менен белгиленген убакытта ыйгарым укуктуу административдик орган тарабынан административдик акт кабыл алынбаса, анда арыздануучу административдик органдын аракетсиздигине мыйзам менен каралган тартипте же сот тартибинде даттанууга укуктуу ("Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамынын [44-беренеси](#));

- эгерде административдик актынын жокко чыгарылышы менчик ээсинин эркинен тышкары мүлкүн алып коюуга алып келиши мүмкүн болсо. Мындай учурда административдик акт сот тартибинде анык эмес деп таанылат ("Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамынын [57-беренесинин](#) 3-бөлүгү).

Мындан тышкары, соттор талаштарды кароодо КР ЖКнин [119-беренесине](#) ылайык жер участогун берүүгө, алып коюуга жана укуктуу токтотууга байланыштуу жер талаштары сот тарабынан гана чечилерин эске алышы керек.

Жыйынтыктап алганда, жогоруда белгиленген категориядагы талаштар боюнча талашты сотко чейин жөнгө салуунун тартиби талап кылынбайт, калган баардык учурларда мындай тартиптин сакталышы талап кылынат. Мисалы, документтерди кабыл алуудан баш тартуу, каттоону токтотуп туруу, алдын ала каттоо жүргүзүү, жерге жайгаштыруу иштерин жана жер участогуна укуктуу күбөлөндүрүүчү документтерди тариздөөдөн баш тартуу, кандайдыр бир документтерди камсыз кылууга байланышкан кат алмашуулар ж.б. каттоо органдарынын аракеттерине (аракетсиздигине) даттануулар боюнча талаштар (№ 49 [Эреженин](#) 4-параграфынын 17-п., № 311 [Жобонун](#) 19-1, 19-2, 19-3-п.) административдик жол-жоболор тартибинде алдын ала кароону талап кылат.

4. Административдик органдар "Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР [Мыйзамы](#) күчүнө киргенге чейин чыгарылган административдик актыларды административдик жол-жоболордун тартибине ылайык кайрадан карап келишкендигине байланыштуу "Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктуу актылары жөнүндө" КР Мыйзамынын [9-беренесинин](#) 5-бөлүгүнө ылайык ченемдик укуктук актынын колдонулушу ал күчүнө киргизилгенге чейин келип чыккан мамилелерге карата жайылтылбаарын соттор эске алышы керек.

"Административдик иштин негиздери жана административдик жол-жоболор жөнүндө" Кыргыз Республикасынын [Мыйзамы](#) 2016-жылдын 18-майында күчүнө киргендигине байланыштуу, 2016-жылдын 18-майына чейинки пайда болгон укук мамилелерге көрсөтүлгөн [Мыйзамдын](#) ченемдери колдонулбайт жана [Мыйзамдын](#) талашты сотко чейинки тартипте жөнгө салуу бөлүгү ал күчүнө киргенден кийин чыгарылган актыларга гана жайылтылат.

Ушул себептен соттор административдик жол-жоболордун чегинде кабыл алынган актыларды даттануу боюнча талаштарды кароодо административдик жол-жоболор тартибинде даттанылган административдик актынын кабыл алынган күнүнө дагы көңүл буруулары керек. Тактап айтканда, соттор административдик жол-жоболор тартибинде кабыл алынган административдик актынын датасына эмес, административдик актынын кабыл алынган же административдик жол-жоболор тартибинде даттанылган аракеттердин (аракетсиздиктин) жасалган күнүнө көңүл буруулары керек. Мисалы, административдик акт 2010-жылы чыгарылып, бирок арыздануучу 2021-жылы административдик жол-жоболор тартибинде жогору турган административдик органга, андан кийин сотко кайрылууда, административдик даттануунун жогору турган административдик орган тарабынан каралган датасына шилтеме жасаганда.

5. Кыймылсыз мүлккө укук, тиешелүү укуктуу аныктоочу документтерди каттоодон өткөргөндөн кийин келип чыгат.

Соттор каттоо органы укуктуу каттоо үчүн берилген документтердин Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менен белгиленген талаптарга ылайыктуулугун текшерүүгө милдеттүү экендигин көңүлгө алышы керек ("Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамынын [18](#), [22](#)-беренелери, № 49 [Эреженин](#) 7-параграфы).

Укуктуу аныктоочу документтер юридикалык күчкө ээ болуп, жокко чыгарылбаган учурда деле, эгер берилген документтер "Мамлекеттик каттоо жөнүндөгү" КР [Мыйзамы](#) менен белгиленген талаптарга жана Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларына ылайык келбесе, каттоочу орган кыймылсыз мүлккө укуктуу каттоодон баш тартууга укуктуу.

Демек, жайыттар, токой фондусунун жерлери, суу фондусунун жерлери мыйзамды бузуу менен жеке менчикке берилип жана укук белгилөөчү документ юридикалык күчкө ээ болсо, мамлекеттик каттоону жүзөгө ашыруучу орган көрсөтүлгөн объектилерге укуктуу каттоодон баш тартат. Мисалы, токой, суу фондусунун жерлери, жайыттар мамлекеттин гана менчиги болуп саналат жана жеке менчикке берилүүгө жатпайт.

6. "Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамдын [1-беренесинин](#) 1-пунктуна ылайык, кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо (мындан ары - укуктарды мамлекеттик каттоо) катары мамлекет тарабынан кыймылсыз мүлккө укуктарды, аларды түйшүккө салууларды (чектөөлөрдү), ошондой эле ушул Мыйзамда каралгандан тышкаркы учурларда катталган укуктар менен түйшүккө салууларды (чектөөлөрдү) коргоону камсыз кылуучу кыймылсыз мүлк менен бүтүмдөрдү таануу жана тастыктоо боюнча юридикалык акты эсептелет. Мүлккө болгон укуктарды жана алар менен жасалган бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоону жүзөгө ашыруучу орган укук ээсинин өтүнүчү боюнча жүргүзүлгөн каттоону катталган укук же бүтүм жөнүндө документ берүү же каттоо үчүн берилген документке жазып берүү аркылуу күбөлөндүрүүгө милдеттүү (КР ГК [25-бер.](#) 3-б.). "Мамлекеттик каттоо жөнүндө" Мыйзамдын [1-беренесинин](#) 17-пунктуна ылайык, укуктуу аныктоочу документ - кыймылсыз мүлктү бирдигине менчик укугун жана башка укуктарды аныктоочу, өткөрүп берүүчү, чектөөчү же токтотуучу документ (мыйзам, тиешелүү укуктуу органдын чечими, келишим, соттун чечими ж.б.).

Укук күбөлөндүрүүчү документ жеке жана юридикалык жактардын укук аныктоочу документтин негизинде кыймылсыз мүлккө болгон укугун ырастагандыктан, административдик доогерлер ошондой эле ал боюнча талаш-тартыш болбогон учурда деле укук күбөлөндүрүүчү документтерди жараксыз деп табуу жөнүндө да талап коюшат.

Соттор, № 311 [Жобонун](#) 8-п. ылайык, укук аныктоочу документтердин жараксыздыгы тууралуу сот органынын чечими кабыл алынганда жер участогуна укук күбөлөндүрүүчү документтерди жокко чыгаруу жергиликтүү каттоо органынын буйругу менен ишке жүргүзүлө тургандыгына көңүл буруулары керек. Демек, укук аныктоочу документти сот жараксыз деп тапкан учурда, сотко укук күбөлөндүрүүчү документтерди жокко чыгаруу жөнүндө административдик доо менен кайрылуунун кажети жок. Бирок, укук күбөлөндүрүүчү документ кемчиликтерге (каталар) жана так эместиктерге ээ болушу мүмкүн, мисалы укук аныктоочу документте көрсөтүлгөн кыймылсыз мүлктүн характеристикалары укук күбөлөндүрүүчү актыдагы маалыматтарга дал келбеген учурда (аянты, жайгашкан орду боюнча ж.б.). Укук күбөлөндүрүүчү документтеги мындай кемчиликтер (каталар) каттоо органы тарабынан (анын кызмат адамы) оңдолушу мүмкүн. Каттоо органы (анын кызмат адамы) оңдоо киргизүүдөн баш тарткан учурда кызыкдар жак мамлекеттик органдын мындай аракетин (аракетсиздигин) административдик тартипте даттанууга укуктуу.

Эгерде соттун чечими менен кыймылсыз мүлккө укук аныктоочу документ жараксыз деп таанылса жана ошол эле учурда универсалдуу укук улантуучулуктун негизинде кийинки бүтүмдөр түзүлсө же менчик укугун өткөрүп берүү катталган болсо, анда соттун чечими каттоо карточкасынын тийишүү бөлүмүнө жеке менчик укугун өзгөртпөстөн чектөө катары катталат (№ 49 [Эрежелердин](#) 38-параграфынын 207-п. көрсөтүлгөн эреже боюнча). Каттоо органы жокко чыгарылган укук аныктоочу документтин негизинде берилген гана укук күбөлөндүрүүчү документти жокко чыгара тургандыгын соттор эске алышы зарыл. Эгерде кийинки бүтүмдөр түзүлсө, каттоо орган сот тарабынан жокко чыгарылбаган башка укук аныктоочу документтин негизинде берилген укук күбөлөндүрүүчү документти жокко чыгарууга укугу жок.

7. Административдик органдын токтомунан (актысынан) көчүрмө ыйгарым укуктуу органдын расмий чечими (административдик акты) болуп саналбайт. Көчүрмө өз алдынча кызыкдар жактар үчүн укуктук кесепеттерге алып келбейт.

Административдик органдын актысынан көчүрмө административдик сот өндүрүштүн жүрүшүндө өз алдынча талаштын предмети боло албайт. Эгерде кызыкдар жактын укугу укук белгилөөчү документтин көчүрмөсүнүн негизинде мындай көчүрмө жасалган негизги административдик акты берилбестен катталса, анда сотто каттоону жүзөгө ашырган жана укук күбөлөндүрүүчү документтерди берген каттоочу органдын же алардын кызмат адамдарынын аракеттери жана чечимдери талашууга жатат.

8. "Мамлекеттик каттоо жөнүндө" КР Мыйзамдын [47-беренесине](#) ылайык, жактын кыймылсыз мүлккө менчик укугу ээлик кылуу убактысынын эскиргендигинен келип чыгат жана ал укук тийиштүү укугу бар орган тарабынан берилген документтин негизинде катталат. Ээлик кылуунун эскиргенине байланыштуу мүлккө менчик укугун таануу сот тарабынан жүзөгө ашырылат (КР ГКнин [265-бер.](#) 5-б). № 49 [Эрежелердин](#) 141-п. ылайык мурда сатып алуунун негизинде менчик укугун каттоо үчүн иш жүзүндөгү ээсинин менчик укугун таануу тууралуу соттун чечими берилет.

9. № 49 [Эрежелердин](#) 140-п. ылайык, эгер жергиликтүү каттоо органында каза болгон адамга карата кыймылсыз мүлккө менчик укугу катталбаса, бирок өлгөнгө чейин берилген жана техникалык мүлк каттоо бюро (мындан ары - ТМБ) органдарында каттоодон өтпөгөн укук белгилөөчү документтер мураскерлерде болсо, анда каттоо мураскер тарабынан берилген арыздын негизинде ишке ашат. Мындай учурда менчик ээси катарында каза болгон адам көрсөтүлүп, алдын ала каттоо жүргүзүлөт.

Эгер тийиштүү укук белгилөөчү документтер архивде жана арыз ээлеринин колунда болсо, анда толук каттоо жүргүзүлөт.

10. КР АПКнин [33-беренеси](#) боюнча административдик процесстик укуктарга жана милдеттерге ээ болуу жөндөмү (административдик процесстик укук жөндөмдүүлүгү) мыйзамга ылайык укуктарын, эркиндиктерин жана мыйзам менен корголуучу кызыкчылыктарын соттук коргоо укугуна ээ бардык жарандарга жана юридикалык жактарга бирдей таандык экени таанылат.

Өз иш-аракеттери менен өзүнүн процесстик укуктарын жүзөгө ашыруу, сотто өзүнүн процесстик милдеттерин аткаруу жана өз иштерин жүргүзүүнү өкүлүнө тапшыруу жөндөмдүүлүгү (административдик процесстик аракетке жөндөмдүүлүк) толук көлөмдө жашы жеткен, башкача айтканда он сегиз жашка чыккан жарандарга жана юридикалык жактарга таандык. (КР АПКнин [34-бер.](#) 1-б).

КР АПКнин [2-беренесинин](#) 3-бөлүгүнө ылайык, эгерде ушул [Кодексте](#) сот өндүрүшүн жүзөгө ашыруу тууралуу жоболор жок болсо, эгерде алар ушул [Кодекстин](#) негизги принциптерине жана максаттарына карама-каршы келбесе, анда тиешелүүлүгүнө жараша Жарандык процесстик [кодекстин](#) ченемдери (мындан нары - КР ЖПК) колдонулат.

Ошол эле учурда КР ЖПКнин [40-беренесинин](#) 2-бөлүгүндө каралгандай, Мыйзамда белгиленген учурларда, юридикалык жак болуп саналбаган уюмдар да тараптар боло алат.

КР АПКнин [3-беренесинин](#) 5-пунктуна ылайык, административдик орган - мамлекеттик аткаруу бийлигинин органы, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органы, ошондой эле мыйзам тарабынан административдик жол-жоболорду туруктуу же убактылуу жүзөгө ашырууга ыйгарым укуктар берилген башка органдар же жактар.

Административдик орган - мамлекеттик аткаруу бийлигинин органы, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органы, ошондой эле административдик жол-жобону туруктуу же убактылуу жүзөгө ашырууга мыйзам менен ыйгарым укуктар берилген атайын түзүлгөн органдар ("Административдик жол-жоболор жөнүндө" КР Мыйзамынын [4-бер.](#) 7-п.).

КР АПКнин [3-беренесинин](#) 7-пунктуна жана [28-беренесине](#) ылайык, сотто ага каршы доо коюлган административдик орган административдик жоопкер болуп саналат.

Жогорудардын негизинде аймактык администрациялык органдар кээде юридикалык жак болбогону менен, бирок Кыргыз Республикасынын мыйзамдары юридикалык жак болбогон уюм иштин катышуучусу боло алаарына мүмкүнчүлүк бергендигин эске алуу менен, юридикалык жактардын филиалдары болуп саналган территориялык административдик органдардын актыларына, аракеттерине (арекетсиздигине) даттануу жөнүндөгү доо арыздары филиалдардын жайгашкан жериндеги административдик сот тарабынан филиалдын юридикалык жагын ишке тартуу менен каралаарын соттор эске алуусу керек.

Мисалы, КР Өкмөтүнүн 2019-жылдын 30-июлунда кабыл алынган № 382 "Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Жер ресурстары боюнча мамлекеттик агенттик жөнүндө" [токтому](#) менен Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынын алдындагы Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо департаментинин 49 жергиликтүү каттоо органдарын бириктирүү аркылуу "Кадастр" мамлекеттик мекемеси (ММ) түзүлгөн. "Кадастр" ММсинин башкаруу схемасын аныктаган [№ 5 тиркемеге](#) ылайык, "Кадастр" ММ составына анын жергиликтүү филиалдары киргендигине байланыштуу, жергиликтүү каттоо органдары юридикалык жак статусун жоготуп "Кадастр" ММ филиалдары болуп саналууда. Ушуга байланыштуу, жергиликтүү каттоо органдардын актыларына, аракеттерине (аракетсиздигине) даттануу жөнүндөгү иштер жергиликтүү каттоо органдарынын жайгашкан жери боюнча административдик соттор тарабынан "Кадастр" ММ ишке катышууга тартуу менен каралат.

**Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун төрагасы**

Н.Бакирова

**Пленумунун катчысы,
Кыргыз Республикасынын
Жогорку сотунун судьясы**

Т.Чаргынова