

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

г.Бишкек, от 24 ноября 2021 года № 14

О некоторых вопросах применения законодательства при разрешении споров, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество

Пленум Верховного суда Кыргызской Республики, принимая во внимание вопросы, возникающие в судебной практике при разрешении споров, связанных с применением законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество при рассмотрении судами административных дел, а также в целях обеспечения правильной и единообразной судебной практики, руководствуясь ч.3 [ст.98](#) Конституции Кыргызской Республики, [ст.18](#) Закона Кыргызской Республики "О Верховном суде Кыргызской Республики и местных судах", постановляет:

1. Обратить внимание судов на то, что отношения, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются [Конституцией](#) Кыргызской Республики, Гражданским [кодексом](#) Кыргызской Республики (ГК КР), Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики (ЗК КР), [Законом](#) Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Закон КР "О государственной регистрации"), [Законом](#) Кыргызской Республики "Об основах административной деятельности и административных процедурах" (Закон КР "Об административных процедурах"), [Правилами](#) государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными [постановлением](#) Правительства КР от 15 февраля 2011 года № 49 (Правила № 49), [Положением](#) о порядке оформления и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок, утвержденным [постановлением](#) Правительства КР от 8 декабря 2010 года № 311 (Положение № 311) и другими нормативными правовыми актами КР.

2. Целью регистрационной системы является признание государством зарегистрированных в соответствии с [Законом](#) о государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним и имущественных отношений, а также содействие развитию рынка недвижимости (преамбула [Закона](#) о государственной регистрации).

Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Согласно [ст.25](#) ГК КР, [ст.4](#) Закона КР "О государственной регистрации", обязательной регистрации подлежат:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- права, возникающие из ипотеки, включая ипотеку в силу закона, или залога;
- право на временное пользование, аренду или субаренду на срок три года и более;
- сервитуты (кроме указанных в [ст.6](#) Закона КР "О государственной регистрации");
- ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами КР;
- права, вытекающие из решений суда;
- права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством КР;
- иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем в соответствии с [ГК](#) и другими законами КР;
- права, возникающие при легализации имущества.

В соответствии с ч. 1 и 2 [ст.7](#) Закона КР "О государственной регистрации", любой правоустанавливающий или другой документ о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации, представляется в регистрационный орган не позднее тридцати дней с момента заключения (составления) вышеуказанного документа. В случае, если документ представлен позднее тридцати дней после его заключения (составления), то помимо оплаты за регистрацию, за каждый день задержки начисляется пеня, размер и порядок оплаты которой определяются Правительством Кыргызской Республики.

Во исполнение [ст.7](#) Закона КР "О государственной регистрации", было принято [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 3 мая 2002 года № 267, которым была утверждена [Инструкция](#) о порядке начисления и уплаты пени за несвоевременную регистрацию прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество.

3. Судам следует иметь в виду, что если законодательством установлен досудебный порядок обжалования административных актов, действий (бездействия) административных органов, то судебное оспаривание таких актов или действий (бездействия) возможно лишь после соблюдения этого порядка (ч.4 [ст.5](#) Административно-процессуального кодекса КР (далее - АПК КР), [ст.62](#) Закона КР "Об административных процедурах").

Жалоба на административный акт в административном порядке может быть подана в административный орган, принявший обжалуемый административный акт, или в вышестоящий административный орган.

Жалоба на действие или бездействие административного органа или должностного лица подается в вышестоящий административный орган или вышестоящему должностному лицу.

При отсутствии вышестоящего административного органа или вышестоящего должностного лица действие и бездействие административного органа обжалуется в судебном порядке.

При этом, согласно ч.1 [ст.62](#) Закона КР "Об административных процедурах" не все административные акты, действия (бездействие) административного органа могут быть обжалованы в административном (досудебном) порядке. Так, досудебный порядок урегулирования спора не требуется в случаях:

- если во время установленного законом срока административной процедуры, возбужденной на основе заявления, административный акт не принимается уполномоченным административным органом, то заявитель вправе обжаловать бездействие административного органа в порядке, предусмотренном Законом, или в судебном порядке ([ст.44](#) Закона КР "Об административных процедурах");

- если отмена административного акта может повлечь изъятие имущества помимо воли собственника. В этом случае административный акт признается недействительным в судебном порядке (ч.3 [ст.57](#) Закона КР "Об административных процедурах").

Кроме того, при рассмотрении споров, судам следует иметь в виду, что в силу [ст.119](#) ЗК КР, разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом.

Таким образом, для всех вышеуказанных категорий споров не требуется досудебного порядка регулирования спора, во всех остальных случаях требуется соблюдение такого порядка. Например, споры по обжалованию действий (бездействия) регистрационного органа по отказу в принятии документов, по приостановлению регистрации, по проведению предварительной регистрации, по отказу в оформлении землеустроительных дел и документов, удостоверяющих право на земельный участок, по переписке о предоставлении каких-либо документов и т.д. (п.17 параграфа 4 [Правил](#) № 49, пп. 19-1, 19-2, 19-3 [Положения](#) № 311) требуют предварительного рассмотрения в порядке административной процедуры.

4. В связи с тем обстоятельством, что административные органы в порядке административной процедуры стали пересматривать административные акты, изданные до введения в действие [Закона](#) КР "Об административных процедурах", судам следует принимать во внимание, что в соответствии с ч.5 [ст.9](#) Закона КР "О нормативных правовых актах Кыргызской Республики" действие нормативного правового акта не распространяется на отношения, возникшие до его введения в действие.

Поскольку [Закон](#) Кыргызской Республики "Об основах административной деятельности и административных процедурах" вступил в силу с 18 мая 2016 года, соответственно, на правоотношения, возникшие до 18 мая 2016 года, нормы указанного [Закона](#) не применяются и требования [Закона](#) в части досудебного порядка разрешения спора распространяются только на акты, изданные после вступления его в силу.

В связи с чем, судам при рассмотрении споров об обжаловании актов, принятых в рамках административной процедуры следует обращать внимание также на дату принятия административного акта, обжалуемого в порядке административной процедуры. То есть, судам следует обратить внимание на дату принятия административного акта или совершения действия (бездействия) оспариваемого в порядке административной процедуры, а не на дату административного акта, принятого в порядке административной процедуры. К примеру, когда административный акт был издан в 2010 году, но заявитель обратившись в 2021 году в порядке административной процедуры в вышестоящий административный орган и далее в суд, ссылается на дату рассмотрения административной жалобы вышестоящим административным органом.

5. Право на недвижимое имущество возникает после регистрации соответствующих правоустанавливающих документов.

Судам следует учитывать, что регистрационный орган должен проверять соответствие документов, представленных для регистрации права, требованиям, установленным законодательством КР (ст.ст. [18](#), [22](#) Закона КР "О государственной регистрации", параграф 7 [Правил](#) № 49).

Регистрационный орган вправе отказать в регистрации права на недвижимое имущество, если предоставленные документы не соответствуют требованиям, установленным [Законом](#) КР "О государственной регистрации" и другими нормативными правовыми актами, даже если правоустанавливающий документ имеет юридическую силу и не отменен.

Соответственно, если имеются случаи, когда пастбища, земли лесного фонда, земли водного фонда в нарушение закона были переданы в частную собственность и правоустанавливающий документ при этом имеет юридическую силу, регистрационный орган отказывает в регистрации права на указанные объекты. Например, земли лесного фонда, водного фонда, пастбища являются исключительной собственностью государства и не подлежат передаче в частную собственность.

6. Согласно п.1 [ст.1](#) Закона КР "О государственной регистрации", под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) понимается 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).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации (ч.3 [ст.25](#) ГК КР).

В соответствии с п.17 [ст.1](#) Закона "О государственной регистрации", правоустанавливающим документом является - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.).

В связи с тем, что правоудостоверяющий документ подтверждает права физических, юридических лиц на объект недвижимости на основании правоустанавливающих документов, административные истцы одновременно также заявляют требование о признании недействительным правоудостоверяющих документов в отсутствие спора по нему.

Судам следует иметь в виду, что согласно п.8 [Положения](#) № 311 при принятии решения судебного органа о недействительности правоустанавливающего документа аннулирование правоудостоверяющего документа производится приказом местного регистрационного органа.

Из указанного следует, что при признании судом правоустанавливающего документа недействительным, нет необходимости обращаться в суд с административным иском о признании недействительным правоудостоверяющего документа.

При этом следует иметь в виду, что правоудостоверяющий документ может иметь недостатки (ошибки) и неточности, когда например, характеристики объекта недвижимости, описанные в правоустанавливающем документе не совпадают с данными правоудостоверяющего документа (по площади, местоположению и т.д.).

Такие недостатки (ошибки) в правоудостоверяющем документе могут быть исправлены самим регистрационным органом (его должностным лицом). В случае отказа регистрационного органа (его должностного лица) произвести исправление, заинтересованное лицо вправе обжаловать такое действие (бездействие) государственного органа в административном порядке.

Если же решением суда правоустанавливающий документ на недвижимое имущество признается недействительным, и при этом были совершены последующие сделки или осуществлена регистрация перехода права собственности на основании универсального правопреемства, то решение суда регистрационным органом регистрируется в соответствующем разделе регистрационной карточки как ограничение без изменения права собственности (по правилам предусмотренным в п.207 параграфа 38 [Правил](#) № 49). Судам следует иметь в виду, что регистрационный орган отменяет лишь тот правоудостоверяющий документ, по которому отменен правоустанавливающий документ. Если же были последующие сделки, то регистрационный орган не вправе отменять правоудостоверяющие документы, выданные на основании других не отмененных судом правоустанавливающих документов.

7. Выписка из постановления (акта) административного органа не является официальным решением (административным актом) уполномоченного органа. Сама по себе выписка из постановления (акта) административного органа не порождает юридических последствий для заинтересованных лиц.

Выписка из акта административного органа не может быть самостоятельным предметом спора в порядке административного судопроизводства. Если право за заинтересованным лицом было зарегистрировано на основании выписки из правоустанавливающего документа без предоставления основного административного акта, из которого была сделана такая выписка, то оспариванию в суде подлежат действия и решения регистрационного органа или их должностных лиц осуществивших регистрацию и выдавших правоудостоверяющие документы.

8. В силу [ст.47](#) Закона КР "О государственной регистрации" право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, которое приобрело это имущество в силу приобретательной давности, и регистрируется на основании документа, выданного соответствующим компетентным органом. Признание права собственности на имущество в силу приобретательной давности осуществляется судом (ч.5 [ст.265](#) ГК КР).

Согласно п.141 [Правил](#) № 49 для регистрации права собственности на основании приобретательной давности представляется решение суда о признании за фактическим владельцем права собственности.

9. Следует иметь в виду, что в силу п.140 [Правил](#) № 49, если в местном регистрационном органе ранее не было зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество за умершим, но при этом правоустанавливающий документ, выданный до смерти и не прошедший регистрацию в органах бюро технической инвентаризации (БТИ), имеется у наследников, то регистрация производится на основании заявления, подаваемого наследниками. При этом в качестве собственников указывается умершее лицо и производится предварительная регистрация. Если соответствующие правоустанавливающие документы имеются в архиве и на руках заявителей, то производится полная регистрация.

10. В силу [ст.33](#) АПК КР, способность иметь административные процессуальные права и обязанности (административная процессуальная правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами и юридическими лицами, обладающими согласно закону правом на судебную защиту прав, свобод и охраняемых законом интересов.

Способность своими действиями осуществлять свои процессуальные права, выполнять процессуальные обязанности в суде и поручать ведение дела представителю (административная процессуальная дееспособность) принадлежит в полном объеме совершеннолетним гражданам, то есть гражданам, достигшим восемнадцати лет, и юридическим лицам (ч.1 [ст.34](#) АПК КР).

В соответствии с ч.3 [ст.2](#) АПК КР, если в настоящем Кодексе отсутствуют положения об осуществлении судопроизводства, то соответственно применяются нормы Гражданского процессуального КР (далее - ГПК КР).

При этом, ч.2 [ст.40](#) ГПК КР предусматривает, что в случаях, предусмотренных законом, сторонами могут быть и организации, не являющиеся юридическими лицами.

Согласно п.5 [ст.3](#) АПК КР, административный орган - орган государственной исполнительной власти, исполнительный орган местного самоуправления, а также иные органы или лица, наделенные законом полномочиями постоянно или временно осуществлять административные процедуры.

Административный орган - орган государственной исполнительной власти, исполнительный орган местного самоуправления, а также специально созданные органы, наделенные законом полномочиями постоянно [кодекса](#) или временно осуществлять административные процедуры (п.7 [ст.4](#) Закона КР "Об административных процедурах").

В силу п.7 [ст.3](#) и [ст.28](#) АПК КР, административным ответчиком является административный орган, против которого предъявлен иск в суд.

На основании изложенного, принимая во внимание то обстоятельство, что территориальные административные органы иногда не являются юридическими лицами, однако законодательством КР допускается, что стороной по делу может быть и организация, не являющаяся юридическим лицом, судам следует иметь в виду, что иски об обжаловании актов, действий (бездействий) территориальных административных органов, являющихся филиалами юридических лиц следует рассматривать административным судам по месту нахождения последних с привлечением юридического лица, филиалами которых они являются.

К примеру, [постановлением](#) Правительства КР "О Государственном агентстве по земельным ресурсам при Правительстве Кыргызской Республики" от 30 июля 2019 года № 382 на базе 49 местных регистрационных органов Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при ГРС при Правительстве КР создано Государственное учреждение "Кадастр". Согласно [приложению № 5](#), определяющей схему управления ГУ "Кадастр", в состав ГУ "Кадастр" вошли его филиалы на местах, в связи с чем, местные регистрационные органы утратили статус юридических лиц и являются филиалами ГУ "Кадастр". В связи с чем, дела об обжаловании актов, действий (бездействия) местных регистрационных органов будут рассматриваться административным судом по месту нахождения местных регистрационных органов с привлечением ГУ "Кадастр".

**Председатель Верховного
суда Кыргызской
Республики**

Н.Бакирова

**Секретарь Пленума,
Судья Верховного суда
Кыргызской Республики**

Т.Чаргынова