

*Муратбаева К.Н.*

**КЫРГЫЗСТАНДАГЫ ТУРАК ЖАЙ МЫЙЗАМДАРЫНДАГЫ КӨЙГӨЙЛӨР  
ТУУРАСЫНДА**

*Муратбаева К.Н.*

**О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В  
КЫРГЫЗСТАНЕ**

*K.N. Muratbaeva*

**ABOUT PROBLEMS OF HOUSING LAW IN KYRGYSTAN**

УДК: 342(575.2) (043)

*Макалада Кыргызстандагы турак жай мыйзамдарынын көйгөйлөрү туурасында кыскача ой жүгүртүлгөн. Экономиканын рыноктук кызматташуусунун принциби менен иштеген социалдык мамлекеттин моделин тандоодо, укуктук системаны калыптандыруу көйгөйү мыйзам ченемдүү келип чыккан. Экономикалык жана социалдык саясаттын мамлекеттеги өзгөрүүлөрдү чагылдырган көрсөткүчү болуп Кыргызстандын жарандарынын турак жайга болгон укуктары жана, андан логикалык түрдө келип чыгуучу, кыймылсыз мүлктүк укуктук режими саналат.*

**Негизги сөздөр:** *турак жай мыйзамдары, турак жайга болгон укук, укуктук системаны калыптандыруу, социалдык мамлекеттин модели, мүлктүн кыймылдуу жана кыймылсыз болуп бөлүнүшү.*

*В статье дан краткий обзор проблем жилищного законодательства в Кыргызстане. Выбрав модель социального государства с рыночными принципами функционирования экономики, закономерно встал вопрос о формировании правовой системы. Показателем экономической и социальной политики, отражающим преобразования в государстве являются права граждан Кыргызстана на жилище, и логично из него вытекающий правовой режим недвижимого имущества.*

**Ключевые слова:** *жилищное законодательство, право на жилище, формирование правовой системы, модель социального государства, классификация вещей на движимые и недвижимые.*

*The article gives a brief overview of the problems of housing legislation in Kyrgyzstan. After choosing the model of the social state with the market principles of functioning of the economy, naturally the question arose about the formation of the legal system. An indicator of economic and social policies, reflecting the transformation in the state are the rights of Kyrgyz citizens to housing, and logically flowing from it the legal regime of immovable property.*

**Key words:** *Housing legislation, right to housing, formation of the legal system, the model of social state, differ the properties into movable and immovable.*

Перед Кыргызской Республикой, выбравшей модель социального государства с рыночными принципами функционирования экономики, закономерно встал вопрос о формировании правовой системы. Показателем экономической и социальной политики, отражающим глубину и тенденции преобразований в государстве, в наибольшей степени являются права граждан Кыргызстана на жилище, и логично из него

вытекающий правовой режим недвижимого имущества.

За двадцать лет государственной независимости Кыргызской Республики в правовом поле произошли коренные преобразования. Так, закрепление права частной собственности на земельные участки и другие объекты недвижимости актуализировали законодательное оформление ряда вопросов, без которых невозможно функционирование отношений собственности. Однако правовой анализ показывает, что законодательная концепция прав граждан на жилище и прав недвижимости имеет некоторые пробелы. Важно отметить, что к нерешенным вопросам можно отнести вопросы формирования объекта недвижимости и вещных прав на него, соотношения прав на земельный участок и объекты недвижимости.

Вопросы социальной защиты граждан Кыргызстана, как нам кажется, являются одним из приоритетных направлений государственной политики Кыргызской Республики, а социальные гарантии государства должны включать гарантии обеспечения жильем.

С момента приобретения Кыргызской Республики независимости произошло изменение экономических и социальных условий, вызвавших значительные изменения во всех общественных отношениях, в том числе прав граждан на жилище [1]. Переход к рыночной экономике актуализировал неурегулированные отношения в данной сфере, что обусловило необходимость кардинальной реформы жилищных отношений, следовательно, и всего комплекса жилищного законодательства.

Конституционные реформы и последовавшие вслед за ними реформы в отношениях собственности, коснулись оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав на недвижимость, что потребовало совершенствования на законодательном уровне концепции регистрации прав на недвижимость. Недостатки кыргызстанского законодательства послужили причиной появления тех проблем, которые в настоящее время наблюдаются в реализации гражданами Кыргызстана конституционного права на жилище.

На современном этапе жилищное законодательство не коррелирует с современными тенденциями развития жилищных отношений, действующие жилищно-правовые нормы в некоторой степени бездействуют в силу объективных причин.

В процессе работы над статьей мы опирались на труды ученых Кыргызской Республики Ч.И. Арабаева, А.А. Калыбаевой, Т.А. Ибрагимовой, которые анализируют проблемы формирования жилищного права в Кыргызской Республике.

Считаем, что на теоретическом уровне отсутствуют разработки, позволяющие сформировать целостную систему категорий и институтов, опосредующих жилищные отношения, вытекающее из них право граждан на жилище. Недостаток теоретической обоснованности основополагающих категорий в сфере жилищных отношений, а также отсутствие работ в этой области отрицательно сказываются и на фактическом налаживании жилищного строительства, и предопределяют необходимость базового изучения современной жилищной ситуации в Кыргызстане и выработки адекватного ей категориального аппарата. При этом очевидно, что анализ особенностей жилищных правоотношений и перспектив развития права граждан на жилище будет способствовать повышению общественного и государственного интереса, формированию инициативных групп, диалогов с властью по проблемам реализации государственной жилищной политики Кыргызской Республики.

Правовыми следует считать лишь те государства, которые не ограничиваются провозглашением юридического равноправия граждан, а стремятся к тому, чтобы оно превратилось в факт действительности, и, чтобы отсутствовал существенный разрыв между нормативными предписаниями, с одной стороны, и общественными отношениями - с другой [1, с.49-52].

В Кыргызской Республике на государство возлагается обязанность заботиться об установлении социальной справедливости во всех сферах, и для достижения данной цели перед государством ставится круг задач:

- не допустить формирования социальных полюсов и возникновения на этой основе классового антагонизма;

- разумно и целенаправленно регулировать экономические, социальные демографические и другие отношения для создания стабильной системы жизнеобеспечения общества;

- ориентировать законодательство на человека, на удовлетворение его жизненных потребностей и интересов, создавая социальную защиту от безработицы, социальное обеспечение нетрудоспособных, пенсионеров;

- не допустить установления в качестве государственной идеологии идейных установок какого-либо социального слоя, исключив тем самым идеологическую конфронтацию отдельных групп населения [2, с. 124].

Рассмотрим предпосылок возникновения прав граждан на жилище. Необходимо выделять основу и критерии, обособлять в правоприменительных отношениях их в самостоятельную группу.

Так, современной континентальной системой права воспринята классификация вещей на движимые и недвижимые. Недвижимые вещи находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми, тогда как движимые переместимы и в большинстве случаев заменимы. Как правило, к недвижимости относят землю и непосредственно связанные с ней, неотделимые от нее вещи - здания, сооружения. Однако состав недвижимого имущества, а также характеристика единицы недвижимости, как единого объекта права в разных правовых системах дифференцируются.

Согласно французской концепции недвижимости к таким объектам по своей правовой природе отнесены земля и связанные с ней строения, урожай на корню, леса и т.д. К недвижимым вещам по их назначению отнесено и иное имущество. Так, согласно ст.ст. 517-526, 594 ГК Франции к недвижимому имуществу относятся сельскохозяйственные орудия, семена на участке и другие вещи. Согласно ст.ст. 617-524 к такому имуществу отнесены машины, инструменты, сырье для производственных нужд, сельскохозяйственные орудия и другие предметы [3, с. 129-131].

В.Р. Скрипко пишет: "Право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого".

Государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем. К примеру, С.М. Корнеев, выделяет положения, о том, что "остается не ясной сущность права на жилище. Ни в Конституции, ни в отдельных законах она не раскрывается" [Электронный ресурс 4: <http://kommentarii.org/gilpravo/page9.html>].

Допускаются высказывания, которые сводят это право к трем юридическим возможностям:

- а) стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением;

- б) содействие государства улучшению жилищных условий;

- в) обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды [Электронный ресурс: 5 [http://referatwork.ru/grazhdanskoe\\_pravo\\_sergeev1/section-19-4.html](http://referatwork.ru/grazhdanskoe_pravo_sergeev1/section-19-4.html)].

Таким образом, из проведенного обзора, можно сделать вывод. Закрепление права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жилищем и не

опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или кто-то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц.

Конституция Кыргызской Республики создала основы стабильного пользования жилищем и возможность получения для улучшения жилищных условий другого жилища.

**Литература:**

1. Братусь, С.Н. О пределах осуществления гражданских прав (ст. 5 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик) [Текст] / С.Н. Братусь // Правоведение. - 1967. - № 3. - С. 79-82.

2. Суханов, Е.А. Лекции о праве собственности [Текст] / Е.А. Суханов. - М.: Юридическая литература, 1991. - С. 234.
3. Бребан, Г. Французское административное право [Текст] / Г. Бребан – М., 1988. – С. 17.
4. <http://teoria-practica.ru/-2-2006/law/bataeva.pdf>. Батаева Т.В. судья Конституционного Суда Республики Северная Осетия-Алания, Конституционное право граждан на жилище и его защита конституционным правосудием.
5. Пункт 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.2.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» / Документ цитируется по ссылке в Интернет: <http://frame.arbitr.ru:8080/law?d&nd=980405163&prevDoc=980406226>.

**Рецензент: к.ю.н., доцент Матисакова З.У.**