

Шамканов К.К., Ордобаев Б.С., Кебеков А.Ж., Орозалиев Б.К.

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА КАТТОО СИСТЕМАСЫНЫН КАЛЫПТАНЫШЫ

Шамканов К.К., Ордобаев Б.С., Кебеков А.Ж., Орозалиев Б.К.

ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

УДК: 699.041

Макалада Республикадагы каттоо системасын калыптандыруунун негизги этаптары жана бул тармактагы жетишкендиктер келтирилди.

В статье рассматриваются основные этапы формирования регистрационной системы и достижения в этой сфере.

Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо боюнча бирдиктүү системасын түзүү тарыхы 1998-жылы "Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө" Мыйзамын кабыл алуу менен башталган.

Бул Мыйзамга ылайык республиканын бардык аймаганда бирдиктүү системанын иштешинин укуктук негиздери жана тартиби бекитилет. Каттоо системасынын максаты болуп кыймылсыз мүлккө катталган укуктардын мамлекет тарабынан таанылышы, ошондой эле кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүгө көмөк көрсөтүү саналат.

Мыйзам менен укуктуу каттоо кыймылсыз мүлктүн жайгашкан жери боюнча жүргүзүлөөрү жана жергиликтүү каттоо органында мамлекеттик каттоо жүргүзүлгөндөн кийин гана укук юридикалык жактан жарактуу деп саналаары бекитилген.

Мамлекеттик каттоо системасын киргизүү боюнча максаттуу багытталган жана айкын иштер 1999-жылдын 22-февралында Кыргыз Республикасынын Президентинин Жарлыгы кабыл алынгандан кийин гана башталды, ал Жарлык менен Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча мамлекеттик агенттиги (Мамкаттоо) түзүлүп, ага кыймылсыз мүлктү каттоонун жаңы системасын өздөштүрүү үчүн бардык институттук жоопкерчилик жүктөлгөн.

Үч түзүмдү - жерге жайгаштыруу, картография жана ТИБди бириктирүү базасында мамлекеттик каттоо системасын уюштуруу мамлекетке өлкөбүздүн бардык аймактарында бирдиктүү системасын түзүү жана иштетүү маселелерин төмөнкүдөй артыкчылыктардын негизинде оперативдүү чечүүгө мүмкүндүк берет:

- биринчиден, кыймылсыз мүлккө, анын ичинен жер участкана болгон менчик жана аны пайдалануу укугу тууралуу баштапкы архивдик жана оперативдик маалыматтар жергиликтүү жерге жайгаштыруу органдарында жана ТИБде болгон. Бул эки органдын архивдерин бириктирүү каттоо жүргүзүү үчүн кеңири маалыматтык база түзүүгө мүмкүндүк берди;

-экинчиден, Мамкаттоо системасына картографиялык-геодезиялык кызматты киргизүү индекстелген карталарды түзүү жана жүргүзүү үчүн жергиликтүү каттоо органдарын картографиялык мате-

риалдар менен камсыздоо боюнча көйгөйлүү маселени чечүүгө мүмкүндүк берди, анткени ансыз республиканын бардык аймактары боюнча кыймылсыз мүлк бирдиктерине код берүү мүмкүн эмес;

- үчүнчүдөн, бул түзүмдөр бардык категориядагы жер участкатору жана менчиктин бардык түрлөрү тууралуу баштапкы документтерге жана маалыматтарга гана эмес тажрыйбалуу квалификациялык адистерге да ээ.

Ошентип, 99 жылдын ичинде төмөнкүдөй даярдык иштери жасалган:

- республиканын бардык аймактарында акырындык менен жергиликтүү каттоо органдарын ачуу Планы иштелип чыгып, Өкмөттүн чечими менен бекитилген;

- Мамлекеттик каттоо менен жергиликтүү бийлик органдарынын ортосунда жергиликтүү каттоо органдарын ачуу тууралуу макулдашууга кол коюу аяктаган, анда кеңселерди расмий ачууга даярдык көрүү боюнча Мамлекеттик каттоонун жана жергиликтүү бийликтин милдеттери так белгиленген;

- бекитилген макулдашуунун негизинде жерге жайгаштыруу жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча түзүлгөн райондук жана шаардык башкармалыктардын базасында республиканын бардык райондорунда жана шаарларында ТИБди жана жергиликтүү жерге жайгаштыруу органдарык бириктирүү жүргүзүлгөн.

Бул кыймылсыз мүлк боюнча бардык материалдык-техникалык, маалыматтык базаны бир органга топтоо, кыймылсыз мүлк рыногунун катышуучуларын ыңгайлуу тейлөөнү камсыздоо менен бирдиктүү системанын ийгиликтүү иштешин камсыздады. Муну менен катар эле бүтүм бекитүү үчүн рыноктун катышуучуларынын түрдүү инстанцияларга баруусу бир топ кыскарды.

1999-жылдын апрелинде Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча мамлекеттик агенттиги жөнүндөгү Жобо жана анын башкаруу түзүмү бекитилген.

Республиканын тарыхында жеке менчик институту биринчи жолу киргизилгендигин эске алуу менен, укуктарды каттоону жана кепилдик менен коргоону камсыздоо, кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүү үчүн шарттарды түзүү, Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтык системасын өздөштүрүү максатында 2000-жылы Кыргыз Республикасынын Өкмөтү менен Бүткүл дүйнөлүк Банктын ортосунда "Жерди жана кыймылсыз мүлктү каттоо долбоорун өнүктүрүү максатына кредит жөнүндө" Макулдашууга кол коюлган.

Каттоо системасын өнүктүрүү биринчи кезекте республиканын бардык аймактарында жергиликтүү каттоо органдарын түзүү менен байланышкан, алар кардарларга кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча сапаттуу, заманбап жана кепилдик берген кызматтарды көрсөтүүгө тийиш.

Республиканын аймактарында акырында менен жергиликтүү каттоо органдарын ачуу Планына ылайык расмий түрдө 50 кеңсе ачылган.

Укуктарды каттоо, жерге жайгаштыруу иштерин аткаруу боюнча бардык жол-жоболор жергиликтүү деңгээлде жүргүзүлүп жаткандыгы белгилеп кетүү зарыл.

Ушуга байланыштуу жергиликтүү каттоо органдарынын бир нече негизги функцияларын бөлүп көрсөтүүгө болот:

Биринчиден, бул:

- кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүргүзүү жана өзүнүн каттоо зонасында кыймылсыз мүлккө болгон укуктар реестрин жүргүзүү;

- кыймылсыз мүлк тууралуу маалымат берүү;

- жерге жайгаштыруу жана жер участкана укук тастыктаган документтерди берүү боюнча иштерди уюштуруу;

- кыймылсыз мүлк бирдиктерин техникалык изилдөөнү жүргүзүү.

Республиканын бардык аймактарында жайгашкан кыймылсыз мүлк объекттеринин саны тууралуу маалыматтар башында бытыранды жана толук эмес болгондугу белгилүү.

Ушуга байланыштуу кыймылсыз мүлк тууралуу маалыматтарды чогултуу зарыл болгон.

Республика боюнча кыймылсыз мүлк объектери жана менчик ээлеринин укуктарын каттоо тууралуу толук жана так маалыматтарды чогултуу максатында "Жерди жана кыймылсыз мүлктү каттоо" долбоорунун алкагында кайтарымсыз негизде кыймылсыз мүлккө укуктарды системалуу (массалык) каттоону жүргүзүү чечими кабыл алынган.

Каттоо процессинин өтө татаал жана кымбат бөлүгү болуп саналган массалык каттоо объективдүү себептерден улам келип чыккан. Мисалы, айыл жерлеринде адамдардын колунда эч кандай укук тастыктаган документтери жок кыштактар болгон.

Мындай олуттуу факторлорду эске алуу менен республиканын бардык аймактарында массалык каттоону жүргүзүү кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоону жүргүзүү процессинин ажырагыс бөлүгү болуп калды.

Биринчи кезекте, системалык каттоо шаарларда жана райондордо, башкача айтканда калктуу конуштарда жүргүзүлгөн, аларда кыймылсыз мүлк рыногун активдүү өнүктүрүү болжолдонгон.

Калктуу конуштарда системалык каттоо аяктагандан кийин 2004-жылы калктуу конуштардан сырткары жайгашкан жер тилкелерин, башкача айтканда айыл чарба жерлерин системалык каттоо башталган.

Кыймылсыз мүлк укуктары жана өлчөмдөрү тууралуу бардык жыйналган маалыматтар электрондук маалыматтар базасына киргизилген.

Мамлекеттик каттоо системасын жакшыртуу боюнча кийинки кадам болуп маанилүү жана чечүүчү милдет болуп саналган каттоо процессин автоматташтыруу болгон. Бул процесс бардыгынан мурда, Мамлекеттик каттоо тарабынан калкка көрсөтүлгөн кызматтардын сапатын жакшыртууга, Укуктардын бирдиктүү мамлекеттик реестриндеги маалыматтардын тактыгын жана ишенимдүүлүгүн камсыздоого багытталган.

Башында Мамлекеттик каттоо тарабынан каттоо системасын колдоо жана иштетүү үчүн маалыматтык технологияларды пайдаланууга этап менен киришүү тандалгандыгын белгилеп кетүү зарыл.

Системалык каттоо процессинде маалыматтар жөнөкөй Excell форматына киргизилген.

Автоматташтырылган каттоо системасына өтүү максатында маалыматтар Excell форматынан SQL форматына которулган.

Баштапкы этапта, сыноо долбоору катарында автоматташтырылган система эки ири шаарларда, Бишкек жана Ош кеңселеринде өздөштүрүлгөн. Бул шаарларда көп сандагы кыймылсыз мүлк жайгашкандыгын белгилеп кетүү керек (бардык кыймылсыз мүлктүн 10-15%).

Бул кеңселерде бул системасынын иштеши сыналгандан кийин аны башка кеңселерде өздөштүрүү башталган. Азыркы учурда Автоматташтырылган система 47 кеңседе өздөштүрүлгөн.

Системалык жана ыктыярдуу каттоо жүргүзүү процессинде жергиликтүү каттоо органдарында электрондук маалыматтар базасын түзүү жана Автоматташтырылган системаны өздөштүрүү Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтар системасын түзүүгө мүмкүндүк берди.

Анын негизги багыты болуп бардык жарандардын жана башка кыймылсыз мүлк рыногунун кызыкдар катышуучуларынын кыймылсыз мүлк жана ага катталган укуктар тууралуу маалыматтарды алуу мүмкүнчүлүгүн камсыздоо.

Бул система менен кардарлардын байланышы кыймылсыз мүлк тууралуу маалыматтарды алуу мүмкүнчүлүгү киргизилген Мамлекеттик каттоонун Интернет баракчасы катарында кызмат кылган Интернет портал аркылуу ишке ашат.

Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтар системасынын өнүгүү келечеги болуп Кыргыз Республикасындагы Гео Маалыматтык Система (ГМС) саналат.

Азыркы учурда мындай системаны түзүү үчүн өбөлгө түзүлдү. Бишкектик каттоо кеңсесинин базасында тексттик жана графикалык маалыматтарды бириктирүүнү сыноо жүргүзүлүп жатат.

Кыргыз Республикасынын Мамлекеттик каттоо системасы түзүлгөндөн баштап төмөнкүдөй жыйынтыктар алынды:

1. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо боюнча ченемдик укуктук база иштелип чыкты

Биринчиден, бул:

- Кыргыз Республикасынын Жарандык кодекси;

- "Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө" Мыйзамы.

Мамлекеттик каттоо тууралуу Мыйзамды ишке ашыруу максатында иштелип чыкты

- кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо боюнча Практикалык жетекчилик;

- жергиликтүү каттоо органдары тарабынан маалыматтардын берилиши боюнча Нускама;

- техникалык изилдөө жүргүзүү тартиби тууралуу Нускама;

- архив документтерин сактоо, эсепке алуу боюнча Нускама.

2. Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоону жүргүзгөн республиканын бардык аймактарындагы жергиликтүү каттоо органдары ийгиликтүү иштеп жатышат.

Укуктарды массалык каттоону жүргүзүү менен бирдикте жергиликтүү каттоо органдары акы төлөө негизинде арыз боюнча ыктыярдуу каттоону ишке ашырышат.

Кыймылсыз мүлк мекен болгон бүтүмдөрдүн жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоонун туруктуу өсүшү байкалууда.

Ийгиликтүү иштөөнүн дагы бир көрсөткүчү болуп кеңселердин өзүн өзү каржылоосу саналат,

2000-жылдан баштап бардык жергиликтүү каттоо органдары өзүн өзү каржылоого өтүшкөн.

Бардык жергиликтүү каттоо кеңселеринде кызмат көрсөтүүнүн эсебинен кирешелер бир топ өстү. Ушуга байланыштуу чегерүүлөрдүн жана салыктардын эсебинен өлкөнүн бюджетине каражаттардын түшүүсү көбөйдү.

Азыркы учурда жакынкы жылдарга Мамкаттоо системасын өнүктүрүүнүн Бизнес-планы иштелип чыкты.

3. Укуктарды ыктыярдуу жана массалык системалык каттоо аркылуу кыймылсыз мүлккө укуктардын кагаз жана электрондук түрдөгү реестри түзүлдү.

Массалык тартипте, ошондой эле ыктыярдуу каттоо процессинде жыйналган бардык маалыматтар электрондук маалыматтар базасына киргизилди.

Кыймылсыз мүлк бирдиктеринин бардык саны 2,7 млн ашык бирдикти түздү. Кыймылсыз мүлктүн түрлөрү боюнча негизги үлүштү түзөт: турак жай - 45%, айыл чарба багытындагы жерлер - 43 %.

4. Кыймылсыз мүлк боюнча салык алынган маалыматтар базасы түзүлдү. Системалык каттоо процессинде салып алуу максатында баалоо үчүн кыймылсыз мүлктүн негизги өлчөмдөрү жыйналган.

5. Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоону жүргүзүү жол-жоболору жөнөкөйлөтүлдү - каттоо жүргүзүү мөөнөтү кыскарды.

Башында биринчи каттоодо да жана бүтүм бекитилгенден кийин да каттоо мөөнөтү 10 күндү түзгөн.

Азыркы учурда бүтүм бекитилгенден кийин каттоо жүргүзүү мөөнөтү 1 күндөн 3 күнгө чейинки мөөнөттү түзөт.

Маалымат берүү дагы 1 күндөн 3 күндүн ичинде жүргүзүлөт.

Бериле турган документтердин саны дагы кыскарды.

Каттоо процессин автоматташтыруу өздөштүрүлдү.

6.47 ири кеңселерде автоматташтырылган каттоо системасы өздөштүрүлгөн.

7. Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтар системасы түзүлдү.

Азыркы учурда Бирдиктүү маалыматтар системасына 47 кеңсенин маалыматтар базасы кошулган. Ошентип, саны 2,7 млн. ашык бирдиктерди түзгөн жер жана башка кыймылсыз мүлк, менчик укуктары, техникалык өлчөмдөр тууралуу так маалыматтарды мындай системаны өздөштүрүүнүн натыйжасында бардык кызыкдар адамдар жана коомчулук Интернет аркылуу ала алышат.

Азыркы учурда "Бизнес жүргүзүү" долбоорунун алкагында Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин кыймылсыз мүлктү сатып алуу-сатуу боюнча бүтүмдөрдү милдеттүү нотариалдык күбөлөндүрүү бөлүгүнө өзгөртүүкөр киргизилген.

Бул укуктар менен чектөөлөр реестрин жүргүзгөн жергиликтүү каттоо органында мамлекеттик каттоо жүргүзүлгөн учурдан баштап гана кыймылсыз мүлккө укуктар пайда боло тургандыгын эске алуу менен кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо процессин бир топ жөнөкөйлөтүүгө мүмкүндүк берди.

Ошентип, ишенимдүү бирдиктүү каттоо системасы жана катталган укуктарды мамлекет тарабынан коргоо кепилдиги өздөштүрүлдү.

Азыркы учурда каттоо системасын андан ары өнүктүрүү, кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүгө көмөк көрсөтүү максатында Кыргыз Республикасынын Мамлекеттик каттоосунун алдында төмөнкүдөй максаттар коюлган:

1. Кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүгө андан ары көмөк көрсөтүү жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо процессин жөнөкөйлөтүү, төмөнкүлөр аркылуу:

Биринчиден, бул маалыматтык технологияларды өздөштүрүү аркылуу кызмат көрсөтүүлөрдү андан ары жакшыртуу.

Экинчиден, ченемдик укуктук актылардын каттоо процессин жөнөкөйлөтүү бөлүгүнө өзгөртүүлөрдү киргизүү аркылуу.

2. Кыймылсыз мүлк объекттери тууралуу маалыматтарды кеңейтүү

Милдет массалык системалык каттоодон өтпөй калган кыймылсыз мүлк объекттерине укуктарды каттоону жүргүзүүдө турат.

Азыркы учурда "Жерди жана кыймылсыз мүжтү каттоо" экинчи долбоорунун ажагында да массалык каттоо жүргүзүлөт.

Биринчиден, бул жаңы конуштарда жайгашкан кыймылсыз мүлк объекттери,

Экинчиден, муниципалдык жана мамлекеттик жерлер, жайыт жерлерин каттоого басым коюу менен.

Бул милдеттер азыркы учурда борборго жакын 30дан ашык, Ош шаарына жакын 16дан ашык жаңы конуштардын болушу менен шартталган.

Жаңы конуштардын аймагындагы жер участкардун рыногу өтө активдүү жүргүзүлөт.

Муниципалдык жана мамлекеттик жерлерди каттоо бөлүгүндө, мүмкүнчүлүккө карата, мектептер менен ооруканалардын аймактарын жана имараттарын, сейил бактардын, жолдордун аймактарын, муниципалдык жер участкарун, ошондой эле жайыттар айыл чарба жерлеринин жалпы аянтынын 48% түзгөндүгүн эске алуу менен жайыт жерлерин жалпы пайдалануу укуктарын каттоо пландаштырылууда.

Ушуга байланыштуу, бул кыймылсыз мүлк объекттерин массалык каттоону жүргүзүү кыймылсыз мүж укуктары жана өлчөмдөрү тууралуу маалыматтарды кыймылсыз мүж боюнча маалыматтар базасына киргизүүгө мүмкүндүк берет.

3. Маалыматтык технологияларды өздөштүрүү аркылуу кызмат көрсөтүүлөрдү жакшыртуу

Веб-портал аркылуу кардарларды, кыймылсыз мүж рыногунун бардык катышуучуларын тейлеген Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтар системасын түзүү боюнча иштерди бүтүрүү.

Ошондой эле, Кыймылсыз мүлк боюнча бирдиктүү маалыматтар системасын түзүү жана иштетүү 2009-2011-жылдарга Өлкөнү өнүктүрүү стратегиясына киргизилген.

Бул Стратегияда кыймылсыз мүжкө укуктарды каттоонун ишенимдүү жана натыйжалуу иштеген системасы чечүүчү мамлекеттик приоритеттердин бири болуп саналат жана шаар менен айыл жерле-

риндеги жеке секторду өнүктүрүү үчүн, ошондой эле мамлекеттик секторду башкарууну өнүктүрүү үчүн маанилүү болуп эсептелет.

2009-жылы мамлекеттик башкаруу реформасынын натыйжасында, 2009-жылдын 22-октябрындагы Кыргыз Республикасынын Мыйзамы менен Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматы (КРӨ караштуу МКК) түзүлгөндүгүн белгилеп кетүү зарыл.

КРӨ караштуу МКК Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча мамлекеттик агенттигинин базасында түзүлүп, өзүнүн курамына бириктирген:

1) Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Маалыматтык ресурстар жана технологиялар мамлекеттик агенттиги;

2) Кыргыз Республикасынын Айыл, суу чарба жана кайра иштетүү өнөр жай министрлигинин алдындагы Мамлекеттик техникалык инспекциясы;

3) Кыргыз Республикасынын Ички иштер министрлиги айдоочулук курамды жана автотранспорттук каражаттарды каттоо бөлүгүндө;

4) Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча мамлекеттик агенттиги, Жерди пайдаланууну жана коргоону мамлекеттик контролдоо боюнча жер инспекциясынын, "Кыргызгипрозем" жерге жайгаштыруу боюнча мамлекеттик долбоорлоо институтунун, Мамлекеттик картографиялык-геодезиялык кызматын функцияларынан сырткары;

5) Кыргыз Республикасынын Ички иштер министрлигинин Паспорттук-визалык контролдоо башкармалыгы паспортторду берүү жана жарандарды жашаган жери боюнча каттоо бөлүгүндө;

6) Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлиги жарандык абалдын актыларын каттоо бөлүгүндө;

7) Кыргыз Республикасынын Маданият жана маалымат министрлигинин алдындагы Мамлекеттик архив агенттиги.

Рецензент: д.ю.н., профессор Джоробекова А.М.