

«ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СПОРОВ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**Иброхимов Асилбек Адхам ўғли**

Правоохранительная Академия Республики Узбекистан.

Магистрант по специальности «Прокурорская деятельность».

e-mail: asilbekbrokhimov16@gmail.com**<https://doi.org/10.5281/zenodo.19313455>**

Аннотация. В статье системно анализируется государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Республике Узбекистан, его юридический механизм признания, подтверждения и публичной достоверности вещных прав. В то же время именно регистрационная деятельность порождает значительный массив правовых споров: об отказе в регистрации, приостановлении регистрации, внесении исправлений, аннулировании записи, оспаривании действий/бездействия регистратора и регистрирующего органа. Статья раскрывает теоретико-правовую природу таких споров, их предмет и основания, а также процессуальные формы защиты прав заинтересованных лиц в административном судопроизводстве и через досудебные процедуры. Особое внимание уделено разграничению компетенции органов регистрации и судов, принципам законности и обоснованности регистрационных решений, а также современным цифровым элементам системы.

Ключевые слова: недвижимость, государственная регистрация, регистратор, административный спор, досудебное урегулирование, административный суд, аннулирование регистрации.

Аннотация. Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиши ашёвий ҳуқуқларни тан олиши, тасдиқлаш ва уларнинг оммавий ишончлилигини таъминлашнинг асосий юридик механизми ҳисобланади. Шу билан бирга, айнан рўйхатга олиши фаолияти ҳуқуқий низоларнинг салмоқли қатламини юзага келтиради: рўйхатдан ўтказишни рад этиши, рўйхатга олишни тўхтатиб туриши, тўзатишлар киритиши, ёзувни бекор қилиши, рўйхатга олувчи (регистратор) ҳамда рўйхатга олувчи органнинг ҳаракатлари/ҳаракатсизлигини низолаш билан боғлиқ низолар.

Мазкур мақолада бундай низоларнинг назарий-ҳуқуқий табиати, уларнинг предмети ва асослари, шунингдек, манфаатдор шахслар ҳуқуқларини маъмурий суд иш юритиши доирасида ва судгача бўлган тартиб-таомиллар орқали ҳимоя қилишнинг процессуал шакллари ёритилади. Рўйхатга олиши органлари ва судлар ваколатларини чегаралаш, рўйхатга олиши қарорларининг қонунийлиги ва асосланганлиги принциплари ҳамда тизимнинг замонавий рақамли элементларига алоҳида эътибор қаратилди.

Калим сўзлар: кўчмас мулк, давлат рўйхатидан ўтказиши, регистратор, маъмурий нозо, судгача тартибда ҳал этиши, маъмурий суд, рўйхатга олишни бекор қилиши.

Abstract. State registration of rights to immovable property in the Republic of Uzbekistan serves as a key legal mechanism for the recognition, confirmation, and public reliability of real rights. At the same time, registration activity generates a significant body of legal disputes, including disputes over refusal of registration, suspension of registration, making corrections, annulment of an entry, and challenging the actions/inaction of the registrar and the registering authority. The article reveals the theoretical and legal nature of such disputes, their subject matter and grounds, as well as procedural forms for protecting the rights of interested persons in administrative court proceedings and through pre-trial procedures.

Special attention is paid to delineating the competence of registration authorities and courts, the principles of legality and reasonableness of registration decisions, and modern digital elements of the system.

Keywords: *immovable property, state registration, registrar, administrative dispute, pre-trial settlement, administrative court, annulment of registration.*

Введение

В рамках развивающегося рынка недвижимости и активизации оборота земель, зданий и сооружений вопрос государственной регистрации прав превращается из технической стадии оформления права в самостоятельный правовой институт, обеспечивающий стабильность гражданского оборота. В Узбекистане правовая конструкция регистрации закреплена не только в нормах гражданского права обязательность регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимость, но и в специальном законодательстве, в первую очередь в Законе Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [1].

Практика также показывает, что конфликты в этой сфере возникают не только между частными лицами в случае конкуренции титулов, но и между частным лицом или организацией и публичным субъектом органом регистрации, регистратором, посредниками, иными сторонами, предоставляющими информацию. Их наличие обуславливает формирование особой категории административных споров, относящихся к регистрационным правоотношениям, характеризующиеся спорами о законности отказа или приостановления регистрации, полноты проверки документов, правильности правовой квалификации представленных оснований, соблюдение сроков и процедур, допустимость регистрационной записи. [1]

Цель статьи — раскрыть теоретико-правовые основы указанных споров: показать их юридическую природу, классификацию, типичные основания, а также особенности защиты прав в досудебном и судебном порядке по законодательству Узбекистана.

1. Понятие и правовая природа споров, вытекающих из государственной регистрации недвижимости.

1.1. Регистрационные правоотношения как источник административного спора.

Если обратиться к существующим доктринальным подходам к понятию государственной регистрации, то И.А. Емелькина предлагает понимать государственную регистрацию как основание возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимость, если иное не установлено законом [9]. Кроме того, государственную регистрацию целесообразно трактовать двояко: во-первых, как юридическое правоотношение, складывающееся между уполномоченными государственными органами регистрационной службы Республики Узбекистан и заявителями по поводу внесения сведений о правах на недвижимое имущество в государственный реестр; во-вторых, как административно-процедурную деятельность, выражающуюся в совершении юридически значимых действий, включая приём и проверку документов, проведение правовой экспертизы представленных материалов и иные предусмотренные законом регистрационные действия.

Таким образом, если следовать принципу, предложенному И.А. Емелькиной, необходимо отразить в определении все эти аспекты государственной регистрации, что, в принципе, невозможно, да и вряд ли нужно.

На наш взгляд, следует обозначить наиболее важное, сущностное значение государственной регистрации, которое как раз состоит в признании и подтверждении прав, хотя в широком смысле государственная регистрация, и здесь мы согласны с мнением Е.В. Тресцовой, представляет собой особый государственный процесс, направленный на признание и подтверждение прав конкретного лица на недвижимое имущество в соответствии с положениями гражданского законодательства [10].

На этот факт обращает внимание М.Г. Масевич, отмечая, что задача государственной регистрации — охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе [11].

В.В. Долинская предлагает квалифицировать государственную регистрацию в качестве меры охраны гражданского права, определяя в качестве одной из сущностных ее характеристик «контроль за законностью действий, придание факту законности, учет, объединение информации, охрану прав заинтересованных лиц» [12].

Таким образом, рассмотренные доктринальные позиции следует воспринимать как взаимодополняющие элементы единой концепции. Подход И.А. Емелькиной точно раскрывает роль регистрации в динамике прав; двойная трактовка через правоотношение и процедуру объясняет административно-процессуальную природу регистрационной деятельности; позиция Е.В. Тресцовой фиксирует сущностное назначение регистрации как признания и подтверждения права; выводы М.Г. Масевич и В.В. Долинской подчёркивают охранно-гарантийную и контрольную природу реестра, его значение для достоверности информации и защиты интересов участников оборота. В совокупности эти взгляды позволяют сделать вывод: государственная регистрация прав на недвижимость — это комплексный публично-правовой механизм, который посредством установленной процедуры и контроля законности обеспечивает признание и подтверждение права, формирует достоверную реестровую информацию и выполняет функцию охраны гражданских прав. Именно такая многомерность института и обуславливает особую значимость регистрационных споров и необходимость их тщательной процессуальной регламентации.

Сущность государственной регистрации состоит в официальном признании и фиксации юридических фактов, связанных с возникновением, переходом, ограничением и прекращением прав на недвижимость. Гражданское законодательство прямо закрепляет обязательность регистрации прав на недвижимость. В статье 84 Гражданского Кодекса Республики Узбекистан указано, что «право собственности и другие вещные права на недвижимость, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.». Одновременно специальные нормы Гражданского кодекса указывают на необходимость регистрации перехода права собственности по договорам отчуждения недвижимости. [2]

В отличие от чисто договорных споров (где конфликт существует между равными субъектами), спор из регистрации часто возникает в вертикальных публично-правовых отношениях: заявитель — регистрирующий орган. Здесь существенную роль играет дискреция и обязанность регистратора проверять документы, выявлять основания для регистрации либо для отказа или приостановления, а также обеспечивать защиту

публичных интересов (например, предупреждение двойной регистрации). Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» закрепляет полномочия регистратора: анализ документов, сопоставление с данными реестра, приостановление или отказ при наличии предусмотренных законом оснований и другие [1]. Таким образом, правовая природа споров из регистрации — преимущественно административно-правовая, поскольку связана с оспариванием решений или действий (бездействия) публичного органа или должностного лица, действующих в рамках закона и административных процедур.

1.2. Предмет и объект спорных правоотношений

Тем же юридическим спором являются исходящие из объекта спора при таком способе его разрешения. Для административных споров характерны разграничения между собой объекта, предмета и процесса спора. Предмет спора — юридическая оценка актов регистрации: законность отказа о регистрации, оправданность отказа, законность внесения записи, основание её аннулирования, процедура. Объект спора — публичная запись и последствия её наличия в реестре, поскольку именно это даёт обаятельности правовую силу а также относительно неизменность третьим лицам. Особенность: регистрационный спор необязательно является права на решения о принадлежности как объекту спора. В административном спору объектом испытания может быть только законность административного действия, по принципу же частно-правового спору о права а между частно-правовых субъектом должно быть испытано по правилам гражданского или хозяйственного социального (в зависимости от субъектного подводства). Разграничение в практике подведомственности является важным, поскольку неправильный в а гоп под все ваши в падедадасветному потерь времёна и рангов [3].

2. Нормативная основа регистрации недвижимости и возникновения споров в Узбекистане

Специальный закон и компетенция органов регистрации.

Базовым актом выступает Закон № ЗРУ-803 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», вступивший в действие в 2023 году и закрепивший принципы регистрации (принцип законности), круг объектов регистрации, полномочия специально уполномоченного органа и регистрирующего органа [1]. Законом определено, что специально уполномоченным органом является Агентство по кадастру, а регистрирующим органом — Палата государственных кадастров и её территориальные подразделения. Это важно для правильного определения надлежащего ответчика по делу.

Данную позицию дополнительно подчеркнул Пленум Верховного суда, указав на необходимость на то, что поскольку в соответствии со [статьей 15](#) Закона Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» Палата государственных кадастров и ее территориальные подразделения являются органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, при рассмотрении споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, к участию в деле в качестве ответчика должны привлекаться областные территориальные подразделения Палаты государственных кадастров [4]. Также организационные вопросы деятельности Агентства по кадастру раскрываются в актах Президента, в частности о мерах по организации деятельности Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете. [5]

Административные процедуры и стандарты деятельности органа.

Если специализированный закон содержит ответы на вопросы «Что регистрируется и кем?», то Закон «Об административных процедурах» устанавливает общий стандарт.

Он обязывает государственный орган действовать в соответствии с установленными процедурами, обеспечивать доступ к информации, соблюдать права заинтересованных сторон, обосновывать принимаемые решения и т.д. [6]. На практике одной из наиболее распространённых причин конфликтов является нарушение процедуры (сроки, уведомления, полнота рассмотрения, основания для отказа). Это позволяет сделать общий теоретический вывод: административный спор, возникающий из вопросов регистрации, зачастую является спором о процессуальной законности, а не только о материальном праве.

Судебная защита: административное судопроизводство.

Кодекс Республики Узбекистан об административном судопроизводстве является процессуальной формой судебной защиты в большинстве регистрационных споров. Он гарантирует право заинтересованного лица обратиться в административный суд для защиты нарушенных или оспариваемых прав, а также определяет участников процесса и общие правила доказывания и рассмотрения дел [3]. Существенное значение административного судопроизводства заключается в том, что суд проверяет законность административного акта или действия. Затем он оценивает компетенцию органа, соблюдение процедуры, основания для отказа, приостановления или аннулирования, а также пределы вмешательства в права заявителя.

3. Классификация и основания споров, связанных с государственной регистрацией недвижимости.

Споры об отказе в регистрации и о приостановлении регистрационных действий.

Наиболее распространённой категорией являются споры об отказе в регистрации, когда регистратор возвращает документы или выносит решение об отказе по основаниям закона. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» предусматривает перечень причин отказа (например, отсутствие правоустанавливающих документов, недостоверность сведений, противоречивость документов и др.) [1].

Теоретически такие споры строятся вокруг вопроса: являются ли выявленные недостатки юридически значимыми и подпадают ли они под законные основания отказа или приостановления. На практике это требует от суда оценки: характера документа (правоустанавливающий, технический или информационный); допустимости доказательств; соответствия объекта данным реестра; наличия противоречий, препятствующих достоверности записи. Важно различать приостановление и отказ.

Приостановление предполагает временное прекращение процедуры для устранения недостатков или получения сведений; отказ — окончательное решение по заявлению в текущем виде. Разграничение влияет на выбор способа защиты: иногда достаточно устранить препятствия и подать повторно, однако при незаконном отказе или приостановлении заявитель вправе оспаривать решение.

Споры о внесении изменений, исправлении ошибок и достоверности реестра.

Вторая группа — споры о корректировке сведений реестра: исправление технических ошибок, уточнение характеристик, внесение изменений при выявлении несоответствий.

В таких делах ключевым является баланс между: принципом устойчивости реестра (стабильность оборота) и принципом законности и достоверности сведений.

Споры об аннулировании государственной регистрации.

Особую категорию составляют споры об аннулировании регистрации. Закон прямо допускает аннулирование регистрации комиссией по досудебному урегулированию либо по решению суда [1]. С точки зрения теории права, аннулирование — наиболее сильная форма вмешательства в зарегистрированное право, затрагивающая правовую определённость и доверие к реестру. Поэтому правовые основания и процедура аннулирования должны толковаться строго, а доказательная база — быть убедительной.

4. Досудебное урегулирование и судебная защита: соотношение механизмов.

Досудебное урегулирование (комиссия) как элемент административной защиты.

В Узбекистане формируется механизм досудебного разрешения конфликтов в сфере регистрации. Истоки подхода прослеживаются в правительственных мерах по внедрению независимого механизма досудебного разрешения споров, вытекающих из регистрации. В настоящее время действует Постановление Кабинета Министров № 426 от 29.08.2023, которым утверждено Положение о порядке досудебного урегулирования споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество [7]. Теоретическая функция досудебного механизма: снизить нагрузку на суды; дать быстрый путь исправления регистрационных ошибок; обеспечить восстановление прав без длительного процесса. Однако важно, чтобы досудебная процедура не превращалась в препятствие к правосудию: в административно-правовой доктрине (и в стандартах административной юстиции) доступ к суду должен сохраняться как гарантированная форма защиты.

Судебный контроль и надлежащий ответчик

Судебное оспаривание осуществляется по правилам Кодекса об административном судопроизводстве. При этом вопрос надлежащего ответчика в регистрационных спорах принципиален: именно регистрирующий орган (территориальные подразделения Палаты госкадастров) должен привлекаться как ответчик, что подчёркнуто в разъяснениях Верховного суда [4]. Для теории административного права это означает, что регистрационный спор — типичный пример судебного контроля над публичной администрацией, где суд оценивает не «чью-то правоту» абстрактно, а законность управленческого решения.

Практическая ценность гражданско-правовой доктрины при рассмотрении регистрационных споров

Несмотря на административную форму, содержание регистрационных дел тесно связано с гражданским правом. Это видно из доктринального подхода узбекских авторов, раскрывающих природу недвижимости и сделок с ней, а также значение регистрации для возникновения и перехода вещных прав.

Например, вопросы правового режима недвижимости и сделок анализируются в учебной литературе Ташкентского государственного юридического института (Д.М. Караходжаева, Н.С. Темирова и др.) [8].

Суд в регистрационном споре часто вынужден опираться на гражданско-правовые категории (вещные права, титул, правоустанавливающий документ), однако применяет их в рамках проверки административного решения регистратора.

Закключение

Споры, вытекающие из государственной регистрации недвижимого имущества в Узбекистане, имеют сложную природу: они находятся на стыке гражданского и административного права. Их теоретико-правовая основа заключается в следующем: Регистрация — не просто технический этап, а правовой институт публичного подтверждения вещных прав, влияющий на стабильность оборота. Большинство конфликтов носит административно-правовой характер, так как возникает из действий или решений регистратора и регистрирующего органа. Основные категории споров: отказ или приостановление регистрации, корректировка сведений реестра, аннулирование регистрационной записи. Эффективная защита прав обеспечивается сочетанием досудебного урегулирования и судебного контроля в административном судопроизводстве, где важны соблюдение компетенции и привлечение надлежащего ответчика (территориальных подразделений Палаты кадастров). Даже при административной форме разбирательства содержание споров невозможно анализировать без гражданско-правовой доктрины о недвижимости и вещных правах.

Список использованных источников:

1. Закон Республики Узбекистан от 28.11.2022 № ЗРУ-803 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 21.12.1995.
3. Кодекс Республики Узбекистан об административном судопроизводстве от 25.01.2018.
4. Постановление Пленума Верховного суда Республики Узбекистан, от 20.11.2023 г. № 28 «О некоторых вопросах применения норм актов законодательства при рассмотрении земельных споров в судах».
5. Постановление Президента Республики Узбекистан, от 07.09.2020 г. № ПП-4819. «О мерах по организации деятельности Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан».
6. Закон Республики Узбекистан от 08.01.2018 № ЗРУ-457 «Об административных процедурах».
7. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан, от 29.08.2023 г. № 426. «Об утверждении Положения о порядке досудебного урегулирования споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество».
8. Караходжаева Д.М., Темирова Н.С. Гражданское право (Особенная часть): учебник. Ташкент, 2012.
9. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита. М.: Юрист, 2003. С. 95.
10. Тресцова Е.В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы юридической науки и практики // Первые Всероссийские Державинские чтения. М.: РПА МЮ РФ, 2005. С. 158.
11. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. М.: БЕК, 1997. С. 7.
12. Долинская В.В. Понятие, порядок и проблемы государственной регистрации // Закон. 2006. № 2. С. 5