

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Тешебаева А.Н.

Преподаватель кафедры гражданского и семейного права, Кыргызская государственная юридическая академия

Аннотация

Данная статья посвящена исследованию особенностям привлечения к административно-правовой ответственности лиц, совершающих правонарушения в области государственной регистрации прав на недвижимость в Кыргызской Республике.

Ключевые слова: недвижимость, административное правонарушение, административное взыскание, административная процедура, регистрация прав, посягательство.

Keywords: Real estate, administrative offense, administrative penalty, administrative procedure, registration of rights, encroachment

При анализе административно-правового статуса уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество нами было отмечено отсутствие в его структуре такого полномочия, как возможность привлечения к административно-правовой ответственности лиц в случае совершения правонарушений в подведомственной ему сфере.

При этом Кодекс Кыргызской Республики об административной ответственности (далее – КоАО) не содержит норм о противоправных посягательствах на порядок административных процедур в области государственной регистрации прав на недвижимость [1].

Однако, ст. 7 Закона КР о государственной регистрации устанавливает, что «любой правоустанавливающий или другой документ о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, представляется в регистрационный орган не позднее тридцати дней с момента заключения (составления) вышеуказанного документа»[2].

Таким образом, как минимум одно правонарушение в сфере регистрации прав на недвижимое имущество в законодательстве установлено.

П. 2 ст. 7 Закона КР о государственной регистрации предусматривает, что 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, за исключением предоставления документов при легализации имущества [2].

На сегодняшний день действует Инструкция о порядке начисления и уплаты пени за несвоевременную регистрацию прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество[3]. Нужно отметить, что данная Инструкция содержит более чем спорные с точки зрения системы административного права и теории административной ответственности положения.

Так, согласно Инструкции все юридические и физические лица обязаны предоставлять для обязательной государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, подтверждающие возникновение, переход,

прекращение и ограничение прав на недвижимое имущество, которые подлежат обязательной государственной регистрации не позднее тридцати дней с момента заключения (составления) таких документов.

При этом не указано, какие дни имеются в виду – календарные или рабочие. Далее устанавливается, что начисление пени производится со дня, следующего за последним днем тридцатидневного срока, установленного для обязательной регистрации.

Размер пени составляет 3% (три процента) от размера сбора за регистрацию за каждый день просрочки. Начисление производит бухгалтерия местного регистрационного офиса на основании счета-фактуры, выписываемой регистратором.

При этом максимальный размер пени не может превышать:

- для юридических лиц – трехкратного размера сбора за регистрацию;
- для физических лиц – двукратного размера сбора за регистрацию.

При уплате юридическим или физическим лицом пени бухгалтерия выписывает квитанцию, подтверждающую ее уплату.

Средства, полученные от взимания пени, распределяются в следующем порядке:

- на покрытие затрат по функционированию регистрационной системы;
- на финансирование Гарантийного фонда регистрирующего органа.

Пеня не может быть уплачена по частям. В случае, если при начислении суммы пени была допущена счетная ошибка, в результате чего сумма пени, подлежащая оплате оказалась меньше, то физическое или юридическое лицо обязано произвести доплату. Если в результате счетной ошибки сумма пени была завышена, то излишне уплаченная сумма возвращается. [3].

Ознакомившись с установленными правилами взимания пени за несвоевременное предоставление документов для государственной регистрации, отметим некоторые существенные недостатки существующей системы:

- во-первых, отсутствует точное указание на правила исчисления срока, предоставленного заявителю для обращения в регистрирующий орган;
- во-вторых, ничем не обоснован установленный размер пени, а также существующее ограничение предельного размера взимаемой пени;
- в-третьих, непонятен правовой статус государственного регистратора, выписывающего от своего имени счет-фактуру, ни в одном нормативном правовом акте не предусмотрено его полномочие выписывать счет-фактуру и осуществлять расчет подлежащей взиманию пени[3];
- в-четвертых, отсутствует указание на уважительные причины, которые могут иметь место у заявителя при пропуске установленного срока для представления документов для государственной регистрации права;
- в-пятых, отсутствует описание механизма обжалования решения регистратора о начислении пени; не указана процедура возврата излишне уплаченной пени в случае допущенной регистратором ошибки;
- в-шестых, пеня в общеправовом понимании является формой неустойки, в наибольшей степени пеня характерна для гражданско-правовых отношений, частично применяется в налоговых отношениях, однако, в административном праве пеня как форма административной ответственности применяется крайне редко;
- не установлен предельный срок для ее начисления, то есть отсутствует дата окончания периода, истечение которого дает основания полагать, что государственная регистрация отсутствует.

Как видно, налицо полное отсутствие надлежащего правового регулирования ситуаций, когда уполномоченным лицом не выполняется требование о представлении документов на государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

Очевидно, основная цель пени состоит в пополнении ведомственного бюджета регистрирующего органа.

Таким образом, действующая Инструкция о порядке начисления и уплаты пени за несвоевременную регистрацию прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество, по нашему мнению, порождает непрозрачность, коррупциогенность в области регистрации прав на недвижимое имущество, вносит противоречия в понимание правового статуса государственного регистратора и, в конечном итоге, является серьезным препятствием на пути дальнейшего совершенствования деятельности в области перехода на электронный документооборот.

Вместе с тем, мы далеки от того, чтобы считать несвоевременное обращение в регистрирующий орган правомерным действием. Более того, мы убеждены в том, что подобное нарушение установленного порядка обязательной регистрации прав на недвижимое имущество подрывает устойчивость гражданского оборота.

В связи с этим нам кажется целесообразным и обоснованным включить норму о нарушении сроков для представления документов в регистрирующий орган в Кодекс об административной ответственности.

Поскольку регистрация прав на объекты недвижимого имущества, безусловно, относится к одному из функциональных направлений государственного управления, соответствующую норму следует поместить в Главу 29 «Административные правонарушения, посягающие на порядок управления».

В данной главе сосредоточены схожие по конструкции правонарушения, связанные с ненадлежащим исполнением либо неисполнением обязанности субъекта представить государственному органу какую-либо информацию, пройти процедуру регистрации и тому подобное (статья 402, 403-3, 405) [1].

Таким образом, мы предлагаем дополнить Главу 29 Кодекса об административной ответственности статьей 419-2 и изложить ее в следующей редакции:

«Статья 419-2. Несвоевременное представление документов для регистрации права на недвижимое имущество

Несвоевременное представление любых правоустанавливающих или других документов о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество,

влечет наложение административного штрафа в размере десяти расчетных показателей».

Исходя из этого, несвоевременное представление документов будет признаваться административным правонарушением и обуславливать применение к виновному лицу мер административной ответственности в форме штрафа.

Включение такой нормы в административное законодательство автоматически позволит распространить все административно-процессуальные нормы на деятельность должностных лиц регистрирующего органа, направленные на установление виновного лица и привлечение его к ответственности.

Литература

1. Кодекс Кыргызской Республики об административной ответственности от 4 августа 1998 г. № 114
2. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 15 февр. 2011 г. № 49

3. Инструкция о порядке начисления и уплаты пени за несвоевременную регистрацию прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество, утвержденная постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 мая 2002 г. № 267