



ISSN: 2181-9416

3-SON, 2026

YURIST AXBOROTNOMASI

ВЕСТНИК ЮРИСТА * LAWYER HERALD

HUQUQIY, IJTIMOY, ILMIY-AMALIY JURNAL



CYBERLENINKA

НАУЧНАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ
БИБЛИОТЕКА
eLIBRARY.RU

YURIST AXBOROTNOMASI

3-SON

ВЕСТНИК ЮРИСТА

НОМЕР 3

LAWYER HERALD

ISSUE 3



ОМОРОВА Гулзат Сатыбалдыевна

Старший преподаватель кафедры Гражданского права и
процесса Ошского государственного университета
Кыргызской Республики, кандидат юридических наук
E-mail: gulzat.omorova_81@mail.ru

ПАЗЫЛОВ Ниязбек Адылжанович

Доцент кафедры Гражданского права и
Процесса Ошского государственного университета
Кыргызской Республики, кандидат юридических наук
E-mail: niaz_1980@mail.ru

ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Для цитирования (iqtibos keltirish uchun, for citation): **ОМОРОВА Г.С., ПАЗЫЛОВ Н.А.** Электронная регистрация прав на недвижимость: проблемы и пути их решения // *Yurist axborotnomasi – Вестник юриста – Lawyer herald.* № 3 (2026) С. 55-64.



3 (2026) DOI <https://doi.org/10.34920/2181-9416/2026/3-006>

АННОТАЦИЯ

В данной статье подробно исследуется процесс внедрения и развития электронной регистрации прав на недвижимое имущество в Кыргызской Республике как приоритетного направления цифровой трансформации государственного управления. Автор обосновывает тезис о том, что перевод регистрационных процедур в электронный формат выступает базовой гарантией стабильности гражданского оборота, позволяя существенно ускорить рыночные процессы, минимизировать административные издержки и повысить прозрачность взаимодействия между государством, гражданами и бизнесом.

В статье подчеркивается, что эффективность современной цифровой модели регистрации определяется не только техническим совершенством порталов или мобильных приложений (таких как экосистема Tunduk), но и фундаментальным качеством правового регулирования. Особое внимание уделяется критическому анализу существующих проблем: сохранению «смешанной» электронно-бумажной формы, возникновению цифрового неравенства среди населения, а также рискам, связанным с недостоверностью кадастровых сведений и уязвимостью систем идентификации заявителей.

На основе анализа международного опыта и стандартов (ЕЭК ООН, концепции «fit-for-purpose land administration») в статье формулируются конкретные научно-практические рекомендации. Предлагается комплекс мер по глубокой интеграции специального регистрационного законодательства с Цифровым кодексом, закреплению правового статуса электронного регистрационного дела и автоматизации межведомственного обмена данными. Автор делает вывод, что создание надежной системы кибербезопасности и сохранение доступной очной консультационной помощи являются необходимыми условиями для укрепления доверия общества к цифровым институтам защиты права собственности. Подобный системный подход позволит превратить электронную регистрацию из формальной цифровой копии бумажного процесса в самостоятельный и высокотехнологичный правовой механизм.

Ключевые слова: электронная регистрация прав на недвижимое имущество, цифровая трансформация государственного управления, государственная регистрация прав, Единый государственный реестр прав, достоверность кадастровых сведений, межведомственный цифровой

обмен, кибербезопасность информационных систем, цифровая идентификация заявителя, цифровое неравенство, смешанная электронно-бумажная модель, защита права собственности, цифровизация государственных услуг, экосистема Tunduk, Кыргызская Республика.

OMOROVA Gulzat Satibaldiyevna

Qirg'iziston Respublikasi Osh davlat universiteti
Fuqarolik huquqi va protsessi kafedrası
katta o'qituvchisi, yuridik fanlar nomzodi
E-mail: gulzat.omorova_81@mail.ru

PAZILOV Niyazbek Adiljanovich

Qirg'iziston Respublikasi Osh davlat universiteti
Fuqarolik huquqi va protsessi kafedrası dotsenti,
yuridik fanlar nomzodi
E-mail: niaz_1980@mail.ru

KO'CHMAS MULKKA BO'LGAN HUQUQLARNI ELEKTRON RO'YXATGA OLISH: MUAMMOLAR VA ULARNI HAL ETISH YO'LLARI

ANNOTATSIYA

Ushbu maqolada Qirg'iziston Respublikasida ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni elektron ro'yxatga olishni joriy etish va rivojlantirish jarayoni davlat boshqaruvini raqamli transformatsiya qilishning ustuvor yo'nalishi sifatida batafsil o'rganiladi. Muallif ro'yxatga olish tartib-taomillarini elektron formatga o'tkazish fuqarolik aylanmasi barqarorligining asosiy kafolati bo'lib xizmat qilishi, bu bozor jarayonlarini sezilarli darajada tezlashtirish, ma'muriy xarajatlarni minimallashtirish hamda davlat, fuqarolar va biznes o'rtasidagi o'zaro hamkorlikning shaffofligini oshirish imkonini berishi haqidagi tezisni asoslaydi.

Maqolada zamonaviy raqamli ro'yxatga olish modelining samaradorligi nafaqat portallar yoki mobil ilovalarning (masalan, Tunduk ekotizimi) texnik mukammalligi, balki huquqiy tartibga solishning fundamental sifati bilan ham belgilanishi ta'kidlanadi. Mavjud muammolarni tanqidiy tahlil qilishga alohida e'tibor qaratiladi: aralash "elektron-qog'oz" shaklining saqlanib qolishi, aholi o'rtasida raqamli tengsizlikning yuzaga kelishi, shuningdek, kadastr ma'lumotlarining ishonchsizligi va ariza beruvchilarni identifikatsiya qilish tizimlarining zaifligi bilan bog'liq xavflar.

Xalqaro tajriba va standartlar (BMT YIK, "fit-for-purpose land administration" konsepsiyasi) tahlili asosida maqolada aniq ilmiy-amaliy tavsiyalar ishlab chiqilgan. Maxsus ro'yxatga olish qonunchiligini Raqamli kodeks bilan chuqur integratsiya qilish, elektron ro'yxatga olish ishining huquqiy maqomini mustahkamlash va idoralararo ma'lumotlar almashinuvini avtomatlashtirish bo'yicha chora-tadbirlar majmuasi taklif etiladi. Muallif ishonchli kiberxavfsizlik tizimini yaratish va ochiq yuzma-yuz maslahat yordamini saqlab qolish jamiyatning mulk huquqini himoya qiluvchi raqamli institutlarga bo'lgan ishonchini mustahkamlash uchun zarur shartlar degan xulosaga keladi. Bunday tizimli yondashuv elektron ro'yxatga olishni qog'oz jarayonining rasmiy raqamli nusxasidan mustaqil va yuqori texnologiyali huquqiy mexanizmga aylantirish imkonini beradi.

Kalit so'zlar: elektron ro'yxatga olish, ko'chmas mulk, huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, raqamli imzo, huquqlarning yagona davlat reyestri, "Tunduk", kadastr, kiberxavfsizlik, raqamli xizmatlar, Qirg'iziston Respublikasi.

GULZAT Omorova

Senior Lecturer, Department of Civil Law and Procedure, Osh State University, Kyrgyz Republic,
Candidate of Legal Sciences
E-mail: gulzat.omorova_81@mail.ru

NIYAZBEK Pazilov

Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure, Osh State University of the Kyrgyz Republic,
Candidate of Legal Sciences
E-mail: niaz_1980@mail.ru

ELECTRONIC REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE: PROBLEMS AND WAYS TO SOLVE THEM

ANNOTATION

This article explores in detail the process of implementation and development of electronic registration of real estate rights in the Kyrgyz Republic as a priority direction of the digital transformation of public administration. The author substantiates the thesis that the transition of registration procedures into an electronic format act as a basic guarantee of the stability of civil turnover, allowing to significantly accelerate market processes, minimize administrative costs, and enhance the transparency of interaction between the state, citizens, and business.

The paper emphasizes that the effectiveness of the modern digital registration model is determined not only by the technical perfection of portals or mobile applications (such as the Tunduk ecosystem), but also by the fundamental quality of legal regulation. Special attention is paid to a critical analysis of existing problems: the persistence of a “mixed” electronic-paper form, the emergence of digital inequality among the population, as well as risks associated with the inaccuracy of cadastral data and the vulnerability of applicant identification systems.

Based on the analysis of international experience and standards (UNECE, the concept of “fit-for-purpose land administration”), the article formulates specific scientific and practical recommendations. A set of measures is proposed for the deep integration of special registration legislation with the Digital Code, securing the legal status of the electronic registration file, and automating interagency data exchange. The author concludes that the creation of a reliable cybersecurity system and the preservation of accessible in-person consulting assistance are necessary conditions for strengthening public trust in digital institutions for the protection of property rights. Such a systematic approach will transform electronic registration from a formal digital copy of the paper process into an independent and high-tech legal mechanism.

Keywords: electronic registration of real estate rights, digital transformation of public administration, state registration of rights, Unified State Register of Rights, reliability of cadastral data, interagency digital exchange, cybersecurity of information systems, digital identification of the applicant, digital divide, mixed electronic-paper model, protection of property rights, digitalization of public services, Tunduk ecosystem, Kyrgyz Republic.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество остается одной из базовых гарантий стабильного гражданского оборота. Для собственника она означает официальное признание права, для покупателя – это возможность проверить юридическую судьбу объекта, для государства – это наличие достоверной информации о земле, зданиях, обременениях и сделках. Конституционная защита собственности предполагает, что регистрационная процедура должна быть не только законной, но и реально доступной для граждан и бизнеса [1]. Гражданско-правовое значение регистрации состоит в том, что частная воля участников сделки получает публичное подтверждение через внесение записи в официальный реестр [2].

Цифровизация меняет привычную логику обращения в регистрационный орган. Заявитель все чаще ожидает, что заявление, документы, подпись, уведомления и результат услуги можно оформить без лишних визитов и повторного предоставления сведений. Для недвижимости это особенно чувствительно: ошибка в реестре может затруднить продажу, ипотеку, наследование, строительство или судебную защиту. В отношении земельных участков важны еще и точные кадастровые сведения, границы, целевое назначение и связь объекта с правом на землю [3].

В Кыргызской Республике электронная регистрация развивается на стыке специального законодательства о регистрации прав и нового цифрового регулирования. Закон о государственной регистрации определяет юридическую основу учета прав на недвижимость [4], а Цифровой кодекс формирует общие правила цифровых отношений и электронного взаимодействия [5]. Поэтому научный интерес вызывает не сама возможность подачи заявления через цифровой сервис, а вопрос о том, как обеспечить юридическую надежность такой процедуры, защиту заявителя и доверие к данным реестра.

По своей сути электронная регистрация не заменяет государственную регистрацию как правовой институт. Она меняет форму обращения, проверки и фиксации юридически значимых действий, но сохраняет прежнюю цель: подтвердить возникновение, переход, ограничение или прекращение права на недвижимое имущество. Такая процедура объединяет частноправовой и публично-правовой элементы. Сделка, наследование, решение суда или иной юридический факт служат основанием для обращения, а окончательный публичный результат выражается в реестровой записи.

В этом контексте важно различать техническую и юридическую цифровизацию регистрационной процедуры. Техническая цифровизация выражается в создании портала, мобильного приложения, электронных форм заявления, цифрового архива и автоматизированного обмена сведениями. Однако сама по себе она еще не означает качественного изменения правового режима регистрации. Юридическая цифровизация предполагает, что каждый электронный этап процедуры получает нормативно определенное значение: подача заявления, подтверждение личности, загрузка документов, направление уведомления, принятие решения, внесение записи и выдача результата должны иметь ясные правовые последствия.

Если электронная форма используется только как способ предварительной записи или передачи документов, но основные действия по-прежнему совершаются вручную, такая модель не может рассматриваться как полноценная электронная регистрация. В этом случае цифровой сервис выполняет вспомогательную функцию, а не становится самостоятельным правовым каналом реализации права на государственную услугу. Для заявителя это имеет принципиальное значение, поскольку он должен понимать, в какой момент его обращение считается принятым, какие документы считаются представленными, как фиксируется его воля и с какого момента начинает исчисляться срок оказания услуги.

Следовательно, электронная регистрация должна рассматриваться не только как административно-техническое нововведение, но и как новая форма юридически значимого взаимодействия между гражданином, регистрационным органом и государственным реестром. Такая форма требует более точного регулирования, чем традиционная бумажная процедура, поскольку в ней правовое значение приобретают не только документы, но и цифровые следы действий: дата и время подачи заявления, способ идентификации, подтверждение согласия, статус обработки, электронные уведомления, действия регистратора и запись в информационной системе.

Для электронной модели особенно важны три условия: точная идентификация заявителя, признание юридической силы электронных документов и устойчивость информационной

системы. Реестр недвижимости содержит сведения о правообладателях, обременениях, адресах и технических характеристиках объектов, поэтому к нему должны применяться повышенные требования информационной безопасности [6]. Одновременно регистрация остается государственной услугой, следовательно, заявитель вправе рассчитывать на понятный порядок, определенные сроки, мотивированный ответ и возможность обжалования [7].

При этом между удобством электронной услуги и безопасностью регистрационного действия должен сохраняться разумный баланс. Чрезмерно сложная процедура идентификации может снизить доступность услуги, особенно для граждан, не имеющих устойчивых цифровых навыков. С другой стороны, чрезмерное упрощение подтверждения личности и воли заявителя может создать риски незаконного распоряжения недвижимостью. Для недвижимости данный риск особенно высок, поскольку объект имеет значительную экономическую стоимость, а последствия ошибочной или незаконной регистрации могут затрагивать не только собственника, но и покупателя, кредитора, наследников, членов семьи и иных заинтересованных лиц.

Поэтому электронная регистрация должна строиться по принципу дифференциации риска. Для простых информационных действий, например получения справки или проверки статуса заявления, может быть достаточно обычной авторизации. Для действий, связанных с возникновением, переходом, ограничением или прекращением права, должны применяться более строгие механизмы подтверждения личности и волеизъявления. К таким механизмам могут относиться электронная подпись, многофакторная аутентификация, биометрическая идентификация при наличии правовых гарантий, дополнительное подтверждение со стороны супруга или иных участников сделки, а также автоматическое уведомление собственника о каждом юридически значимом действии с его объектом недвижимости.

Особое значение имеет уведомительный механизм. Собственник должен получать своевременную информацию о поданном заявлении, изменении статуса регистрационного дела, принятом решении и внесенной записи. Такое уведомление выполняет не только информационную, но и превентивную функцию: оно позволяет своевременно выявить попытку несанкционированного действия и обратиться за защитой до наступления необратимых последствий.

Организационная часть электронной регистрации связана с Национальной цифровой экосистемой, которая обеспечивает обмен цифровыми данными между государственными органами и информационными ресурсами [8]. Государственный портал электронных услуг и приложение Tunduk создают технический канал для авторизации, подачи заявления и получения отдельных результатов услуги [9]. При этом решающее значение сохраняют правила государственной регистрации, поскольку именно они определяют действия регистратора, основания для приостановления, отказа и внесения записи [10]. Стандарты государственных услуг дополняют этот порядок требованиями к срокам, составу результата и административному обслуживанию [11].

Отмечая проблемы действующей электронной модели, надо сказать, что главная трудность заключается в том, что электронный интерфейс не всегда означает полностью электронную процедуру. Через Tunduk заявитель может обратиться за государственной регистрацией прав и обременений, однако на практике отдельные случаи требуют уточнения документов, участия учреждения «Кадестр» или дополнительного контакта с должностным лицом [12]. В результате цифровая подача заявления иногда превращается в надстройку над прежним бумажным процессом. Пользователь ожидает завершенной онлайн-услуги, но сталкивается с ручной проверкой, повторным сбором сведений или необходимостью личного визита.

Не менее важен вопрос подлинного волеизъявления сторон. Возможность онлайн-перерегистрации квартиры через приложение Tunduk показывает высокий потенциал цифровых сервисов, поскольку в такой процедуре используются цифровая идентификация, электронное подтверждение действий и участие супруга в предусмотренных случаях [13]. Однако удобство не должно снижать уровень правовой безопасности. При слабой защите учетной записи, передаче кодов подтверждения или использовании средства подписи третьим лицом возрастает риск спора о том, действительно ли собственник выразил волю на совершение регистрационного действия.

Серьезной проблемой остается качество исходных реестровых и кадастровых данных. Информационные ресурсы кадастра аккумулируют сведения о правах, технических параметрах объектов, истории регистрационных действий и обременениях [14]. Если при переносе архивных материалов в электронную среду были допущены ошибки в адресе, площади, кадастровом номере или данных правообладателя, цифровой сервис начинает быстрее воспроизводить старую неточность. Такая ситуация опасна тем, что внешне процедура выглядит современной и удобной, но юридический риск сохраняется внутри данных.

Проблема качества данных имеет не только технический, но и правовой характер. В традиционной бумажной системе ошибка могла оставаться относительно локализованной: она выявлялась при обращении конкретного лица, проверке дела или совершении сделки. В цифровой среде ошибочные сведения приобретают иной масштаб воздействия, поскольку они могут автоматически использоваться различными информационными системами, отображаться в электронных сервисах и служить основанием для последующих административных решений. Иными словами, цифровизация ускоряет не только правильные процессы, но и распространение ранее допущенных ошибок.

В связи с этим важным элементом электронной регистрации должна стать регулярная верификация реестровых и кадастровых данных. Такая верификация не должна ограничиваться техническим переносом бумажных архивов в электронную форму. Она должна включать сопоставление сведений о правообладателе, объекте, площади, границах, адресе, целевом назначении, обременениях и истории регистрационных действий. Особенно важно обеспечить согласованность данных между кадастровой системой, реестром прав, адресным реестром, судебными информационными системами, налоговыми органами и органами местного самоуправления.

При этом исправление ошибок должно быть не исключительной и сложной процедурой, а нормальным элементом функционирования реестра. Законодательство должно четко различать технические ошибки, реестровые ошибки и споры о праве. Техническая ошибка может быть исправлена в административном порядке при наличии очевидного несоответствия. Реестровая ошибка, затрагивающая права третьих лиц, требует более осторожного подхода, уведомления заинтересованных лиц и возможности обжалования. Спор о праве, в свою очередь, должен разрешаться в судебном порядке. Такое разграничение позволит избежать ситуации, при которой регистрационный орган либо чрезмерно формально отказывает в исправлении очевидной ошибки, либо, наоборот, административным путем вмешивается в материально-правовой спор между участниками оборота.

Международный опыт подтверждает, что успешная регистрационная система зависит не только от технологии. Всемирный банк положительно оценивал реформу регистрации земли и недвижимости в Кыргызстане [15], однако дальнейшая цифровизация требует постоянного обновления процессов, обучения сотрудников и ясного распределения ответственности. Оценка проекта регистрации также показывает значение институциональной устойчивости, прозрачных функций органов и понятных механизмов исправления ошибок [16].

Следовательно, электронная платформа должна сопровождаться правилами ответственности за сбой, ошибочную запись, незаконный отказ или нарушение срока.

Сравнительно-правовой подход показывает, что в сфере регистрации недвижимости цифровые решения дают устойчивый результат только тогда, когда они опираются на доверие к публичному реестру. В разных правовых системах могут использоваться различные модели регистрации: одни делают акцент на доказательственном значении записи, другие – на правоустанавливающем эффекте регистрации, третьи – на сочетании кадастрового учета и регистрации прав. Однако во всех случаях ключевым является вопрос доверия: участники гражданского оборота должны быть уверены, что сведения реестра актуальны, проверяемы и защищены от произвольного изменения.

Для Кыргызской Республики этот вывод особенно важен, поскольку цифровизация осуществляется в условиях продолжающегося развития государственных информационных ресурсов. Если электронный реестр воспринимается обществом как надежный источник сведений, он снижает транзакционные издержки, упрощает сделки, повышает инвестиционную привлекательность недвижимости и уменьшает количество споров. Если же пользователи сталкиваются с ошибками, неполными данными, неясными отказами или необходимостью подтверждать уже имеющиеся у государства сведения, доверие к цифровой системе снижается.

Поэтому при оценке эффективности электронной регистрации недостаточно учитывать только количество оказанных онлайн-услуг или сокращение сроков обращения. Более значимыми показателями являются снижение числа регистрационных ошибок, уменьшение количества судебных споров, повышение полноты кадастровых данных, сокращение повторного истребования документов, доступность процедуры для уязвимых групп населения и понятность административных решений. Такой подход позволяет оценивать цифровизацию не как формальный технологический проект, а как правовую реформу, направленную на повышение защищенности собственности.

Отдельно следует учитывать цифровое неравенство. Электронные сервисы удобны для тех, кто имеет смартфон, интернет, электронную подпись и базовые навыки работы с приложениями. Но пожилые граждане, жители отдаленных районов и лица, редко пользующиеся цифровыми услугами, могут оказаться в менее защищенном положении. Руководства ЕЭК ООН подчеркивают, что земельное администрирование должно укреплять безопасность прав и доверие общества [17, с. 1]. Если часть населения не может самостоятельно воспользоваться электронной процедурой, цифровизация перестает быть универсальным способом защиты собственности.

Первое направление связано с обновлением специального законодательства. В законе о регистрации целесообразно прямо закрепить электронное заявление, электронное регистрационное дело, электронный результат услуги, автоматизированную проверку сведений и юридически значимые уведомления. Такое уточнение позволит устранить разрыв между бумажной моделью регистрации и современной цифровой практикой. Закон должен ясно отвечать на вопрос, какой электронный документ считается поданным, в какой момент он принят, как фиксируется воля заявителя и какой результат имеет доказательственное значение.

Следующее направление – повышение доверия к Единому государственному реестру прав. Запись в электронном реестре должна восприниматься как надежное доказательство права, но это возможно только при наличии процедур исправления технических ошибок, восстановления нарушенного права и возмещения ущерба. Исследования цифровой трансформации земельного администрирования показывают, что реальный эффект

достигается через качество данных, управленческую ответственность и понятные процессы, а не через простую замену бумажных документов электронными [18, с. 33]. Практики регистрации собственности также обращают внимание на предсказуемые сроки, открытые сведения о процедуре и прозрачные платежи [19].

Практическое значение имеет межведомственный обмен. Регистрационный орган не должен требовать от заявителя сведения, которые уже имеются у другого государственного органа. Проверка личности, семейного статуса, налоговых обязательств, судебных ограничений, адресных данных и технических характеристик объекта должна проводиться через защищенные цифровые каналы. Такой подход снижает административную нагрузку, уменьшает количество ошибок при ручном переносе информации и делает процедуру более понятной для заявителя.

Наряду с этим необходимо усилить кибербезопасность реестра. Для регистрационной системы оправданы многофакторная аутентификация, разграничение ролей доступа, неизменяемые журналы действий, регулярный аудит, резервное копирование и проверка восстановления данных после сбоя. Отказ или приостановление регистрации должны сопровождаться конкретной правовой причиной, перечнем недостающих документов и понятным порядком обжалования. Чем яснее административное решение, тем ниже риск произвольного подхода и тем выше доверие к цифровому сервису.

Цифровая регистрация должна оставаться сопровождаемой услугой. Электронный формат не исключает консультации в центрах обслуживания, помощь местных органов кадастра, мобильные пункты и простые инструкции для пользователей. Подход *fit-for-purpose land administration* исходит из того, что система администрирования земли должна соответствовать реальным социальным и экономическим условиям страны [20, с. 2]. Для Кыргызской Республики это означает разумное сочетание онлайн-сервиса, очной поддержки, обучения населения и постоянной проверки качества данных.

Отдельного внимания заслуживает вопрос ответственности в системе электронной регистрации. В бумажной модели источник ошибки чаще можно было установить через материалы регистрационного дела, подписи должностных лиц и последовательность административных действий. В электронной системе круг возможных причин ошибки расширяется: сбой информационной системы, некорректная интеграция баз данных, ошибочное автоматическое подтягивание сведений, несанкционированный доступ, неверная настройка прав пользователя, техническая ошибка при миграции данных или неправомерное действие должностного лица.

Поэтому законодательство должно содержать не только общие нормы об обжаловании отказа или действия регистратора, но и специальные правила ответственности за цифровые регистрационные риски. Заявитель не должен нести негативные последствия из-за внутреннего сбоя государственного информационного ресурса или отсутствия межведомственного взаимодействия. Если государство создает цифровую инфраструктуру регистрации, оно должно обеспечить ее надежность, доказуемость действий и возможность восстановления нарушенного права.

В практическом плане это означает необходимость ведения неизменяемых журналов действий, фиксации всех этапов рассмотрения заявления, хранения электронного регистрационного дела, резервного копирования данных и установления порядка восстановления записи при техническом сбое. Кроме того, заявитель должен иметь возможность получить понятное объяснение того, на каком этапе возникла проблема и какое должностное лицо или информационная система участвовали в обработке его заявления.

Важной гарантией является и право на эффективное обжалование. Электронный отказ не должен быть формальным сообщением без достаточной правовой аргументации. Он должен

содержать конкретное основание, ссылку на норму законодательства, перечень недостающих или несоответствующих документов, порядок устранения недостатков и способ обжалования. Только при таком подходе электронная регистрация будет восприниматься не как закрытая автоматизированная система, а как прозрачная государственная процедура, подчиненная принципам законности, доступности и защиты прав заявителя.

В заключение следует отметить, что электронная регистрация прав на недвижимое имущество является не только технологическим этапом модернизации государственного управления, но и важным направлением развития гарантий права собственности. Ее значение состоит в том, что она соединяет гражданско-правовой оборот недвижимости, публичную достоверность реестра, административную услугу и цифровую инфраструктуру государства. Именно поэтому оценивать электронную регистрацию необходимо не только по критерию удобства для заявителя, но и по критерию юридической надежности всей процедуры.

Цифровой формат способен существенно сократить время обращения, уменьшить административные издержки, повысить прозрачность действий регистрационного органа и снизить зависимость заявителя от личного контакта с должностным лицом. Вместе с тем такие преимущества проявляются только при наличии точных кадастровых и реестровых данных, устойчивой информационной системы, надежной идентификации заявителя, понятных правовых последствий электронных действий и эффективных способов защиты нарушенного права. Без этих условий электронная регистрация может остаться лишь внешней цифровой оболочкой традиционной бумажной процедуры.

Основные проблемы действующей модели связаны со смешанным электронно-бумажным характером процедуры, рисками недостоверной идентификации, ошибками в реестровых данных, недостаточной защищенностью информационных систем, цифровым неравенством и не всегда понятным порядком отказа или обжалования. Их нельзя решить только запуском новой функции в приложении или на портале. Требуется согласованная работа законодателя, регистрационного органа, органов цифрового развития и самих пользователей.

Наиболее перспективными мерами являются модернизация закона о государственной регистрации, закрепление правового режима электронного регистрационного дела, верификация кадастровых и реестровых данных, развитие межведомственного обмена, усиление кибербезопасности и сохранение очных каналов помощи. При таком подходе электронная регистрация станет не формальной цифровой копией бумажной процедуры, а самостоятельным правовым механизмом, который укрепляет защиту собственности и доверие к государственным сервисам.

СНОСКИ/IQTIBOSLAR/REFERENCES:

1. Конституция Кыргызской Республики: принята референдумом 11 апреля 2021 г. // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/>
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-1/edition/40566/ru>
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 18 июля 2025 г. № 149 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-47/edition/34746/ru>
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Закон Кыргызской Республики от 22 декабря 1998 г. № 153 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/160/edition/37920/ru>
5. Цифровой кодекс Кыргызской Республики от 31 июля 2025 г. № 178 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-48/edition/35412/ru>
6. О кибербезопасности: Закон Кыргызской Республики от 17 июля 2024 г. № 121 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-5371/edition/13381/ru>
7. О государственных и муниципальных услугах: Закон Кыргызской Республики от 17 июля 2014 г. № 139 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-5126/edition/1282096/ru>

8. Об утверждении Положения о Национальной цифровой экосистеме: постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики от 4 марта 2026 г. № 145 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/7-52879/edition/49194/ru>

9. Об утверждении Правил пользования Государственным порталом электронных услуг: постановление Правительства Кыргызской Республики от 7 октября 2019 г. № 525 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/157172/edition/1228840/ru>

10. Об утверждении Правил государственной регистрации прав, обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним: приказ Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики от 6 октября 2025 г. № 10-1/268 // URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/7-52916/edition/49268/ru>

11. Об утверждении стандартов государственных услуг, предоставляемых Государственным агентством по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики: приказ от 22 октября 2025 г. № 10-1/283 // Централизованный банк данных правовой информации Кыргызской Республики. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/7-52932/edition/49307/ru>

12. Государственная регистрация прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество // Государственный портал электронных услуг Кыргызской Республики. URL: https://portal.tunduk.kg/basic_service/opisanie/9733376

13. Кыргызстанцы теперь могут перерегистрировать квартиру онлайн! // Министерство цифрового развития и инновационных технологий Кыргызской Республики. URL: <https://digital.gov.kg/press/kyrgyzstancy-teper-mogut-pereregistrirovat-kvartiru-onlajn/>

14. Информационные системы: автоматизированный учет объектов недвижимости // Базовый государственный информационный ресурс Tunduk. URL: <https://bgir.tunduk.kg/Category/InformationSystem/Details?id=222;>

15. Land and Real Estate Registration System in Kyrgyzstan Displays Global Good Practices // The World Bank. 2011. URL: <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2011/10/12/land-and-real-estate-registration-system-in-kyrgyzstan-displays-global-good-practices;>

16. Kyrgyz Republic: Land and Real Estate Registration Project // Independent Evaluation Group, World Bank. 2010. URL: <https://ieg.worldbankgroup.org/reports/kyrgyz-republic-land-and-real-estate-registration-project;>

17. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition. New York; Geneva: United Nations Economic Commission for Europe, 1996. 112 p. URL: <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines.e.pdf;>

18. Digital Transformation and Land Administration: Sustainable Practices from the UNECE Region and Beyond. FIG Publication No. 80. Copenhagen: International Federation of Surveyors, 2022. 98 p. URL: <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub80/Figpub80.pdf;>

19. Registering Property: Good Practices // World Bank Group. URL: <https://subnational.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/registering-property/good-practices;>

20. Enemark S., McLaren R., Lemmen C. Fit-for-Purpose Land Administration: Providing Secure Land Rights at Scale // Land. 2021. Vol. 10, № 9. Article 972. 12 p. URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/972.>

YURIST AXBOROTNOMASI

3-SON

ВЕСТНИК ЮРИСТА

НОМЕР 3

LAWYER HERALD

ISSUE 3

ISSN 2181-9416

DOI JURNAL: 10.34920/2181-9416/2026/3

2026-YIL