



ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 22 декабря 1998 года № 153

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(В редакции Законов КР от [6 марта 2003 года № 53](#), [19 декабря 2003 года № 237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#), [9 августа 2007 года № 141](#), [17 октября 2008 года № 228](#), [30 марта 2009 года № 98](#), [30 марта 2009 года № 99](#), [30 марта 2009 года № 102](#), [8 декабря 2011 года № 230](#), [8 августа 2012 года № 155](#), [16 ноября 2012 года № 183](#), [9 июля 2013 года № 124](#), [10 февраля 2017 года № 23](#), [26 мая 2018 года № 55](#), [6 августа 2018 года № 88](#), [25 февраля 2021 года № 21](#), [16 февраля 2023 года № 30](#), [15 августа 2023 года № 182](#))

Настоящий Закон устанавливает правовые основы и порядок функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Кыргызской Республики. Целью регистрационной системы является признание государством зарегистрированных в соответствии с настоящим Законом вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним и имущественных отношений, а также содействие развитию рынка недвижимости. Настоящий Закон вводит в действие регистрационную систему, предусмотренную Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Термины и определения

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) - юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

2. Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

3. Единица недвижимого имущества (недвижимости) - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

(Абзац второй утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 8 декабря 2011 года № 230)

4. Регистрационная система - единая система государственной регистрации прав на единицу недвижимого имущества и сделок с ним.

5. (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

6. Зарегистрировать - внести запись в основные документы единой системы государственной регистрации о возникновении, изменении, переходе или прекращении прав и их обременений (ограничений) на единицу недвижимого имущества в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

7. Идентификационный код - индивидуальная, не повторяющаяся на территории Кыргызской Республики совокупность регистрационных номеров, присваиваемая единицам недвижимого имущества в соответствии с установленной законодательством Кыргызской Республики процедурой, сохраняющаяся пока эта единица недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

8. Собственник или пользователь (титлодержатель) - физическое или юридическое лицо, чья фамилия или чье наименование зарегистрированы согласно настоящему Закону в качестве собственника или пользователя единицы недвижимого имущества.

9. Сделка с недвижимостью - действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав на единицу недвижимого имущества.

10. Ограничение - ограничение прав на владение, распоряжение, пользование единицей недвижимого имущества, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и другие установленные законодательством Кыргызской Республики права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Ограничение может включать также любое соглашение между собственниками или пользователями недвижимого имущества о намерении обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

11. Аренда - договор между арендодателем и арендатором о предоставлении арендатору права исключительного владения и пользования недвижимым имуществом арендодателя на определенное время и за определенную плату.

12. Субаренда - договор между арендатором и субарендатором о предоставлении субарендатору права исключительного владения и пользования недвижимым имуществом арендатора на определенное время и за определенную плату.

13. Залог - способ обеспечения обязательства, при котором кредитор (залогодержатель) в случае неисполнения должником (залогодателем) обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законодательством Кыргызской Республики.

14. Ипотека - залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилых помещений, квартир и другого недвижимого имущества в целях обеспечения обязательств по договорам (займа-кредита, купли-продажи, аренды, подряда и др.).

14-1. Ипотека в силу закона - залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом.

15. Сервитут - право на ограниченное пользование недвижимым имуществом другого лица без действительного владения им, а также любое соглашение собственника или пользователя недвижимого имущества о действии или воздержании от действия на его территории для пользы (выгоды) других лиц.

16. Опцион - преимущественное право покупки или аренды недвижимого имущества в сроки, по цене и на условиях, обусловленных сторонами в предварительном договоре (соглашении).

17. Правоустанавливающий документ - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.).

18. Фиксированная граница - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка) в натуре, закреплённая межевыми знаками установленного образца с привязкой к капитальным зданиям и сооружениям, постоянным естественным ориентирам или к геодезическим пунктам, все поворотные точки которой имеют известные координаты.

19. Фактическая граница - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка), не закреплённая в натуре межевыми знаками установленного образца.

20. Регистрационная зона - зона юрисдикции местного регистрационного органа, границы которой определяются государственным регистрационным органом. Она может состоять из части административного района, либо из одного, двух или более административных районов.

21. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество - государственный регистрационный орган, который в соответствии с установленной компетенцией осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Регистрационная индексированная карта - выполненное в соответствующем масштабе изображение территории регистрационного сектора или квартала, на котором отображаются месторасположение, границы и идентификационный номер каждой единицы недвижимого имущества.

23. Явочная регистрация - процедура осуществления государственной регистрации прав на основании заявления физических и юридических лиц,

проводимая на платной основе, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

24. Системная регистрация - единовременное мероприятие по государственной регистрации прав, осуществляемое за счет государства, без подачи заявления, путем массового обследования единиц недвижимости.

25. Обследование недвижимости - работа по изучению правоустанавливающих документов, картографических материалов и проведению кадастровой съемки границ для государственной регистрации прав на каждую единицу недвижимости в ходе явочной и системной регистрации.

26. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) - систематизированные данные о единицах недвижимости, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах.

27. Техническое обследование единиц недвижимого имущества - определение технических характеристик зданий, сооружений, квартир или другой недвижимости, а также фактических границ земельного участка.

28. Технический паспорт - документ установленной формы, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества.

29. Единая информационная система по недвижимости - совокупность накопленных данных об объектах недвижимости, о регистрации прав и ограничений на недвижимость, сведений о правообладателях, включенных в единую базу данных в комплексе с программно-техническими средствами, технологией накопления, обновления, хранения и распространения данных.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [30 марта 2009 года № 98](#), [30 марта 2009 года №99](#), [8 декабря 2011 года № 230](#), [8 августа 2012 года № 155](#), [25 февраля 2021 года № 21](#))

Статья 2. Объекты единой системы государственной регистрации

Объектами единой системы государственной регистрации являются права и ограничения прав на единицу недвижимого имущества, а также сделки с ним.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#))

Статья 3. Субъекты единой системы государственной регистрации прав

Субъектами единой системы государственной регистрации прав являются физические, юридические лица, государство и органы местного самоуправления, имеющие права на недвижимое имущество, расположенное на территории Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#))

Статья 4. Права и ограничения, подлежащие обязательной регистрации

Регистрации подлежат:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)
- 5) право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- 6) права, возникающие из ипотеки, включая ипотеку в силу закона, или залога;
- 7) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок три года и более;
- 8) сервитуты (кроме указанных в статье 6 настоящего Закона);
- 9) ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами Кыргызской Республики;
- 10) права, вытекающие из решений суда;
- 11) права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики;
- 12) иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем в соответствии с Гражданским кодексом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;
- 13) права, возникающие при легализации имущества.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [9 августа 2007 года № 141](#), [30 марта 2009 года № 98](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 5. Другие права, которые могут быть зарегистрированы

Предварительный договор на приобретение права на недвижимое имущество или льготное право на приобретение недвижимого имущества могут быть зарегистрированы, согласно настоящему Закону, по выбору сторон договора либо как опцион, либо как льготное право. Могут быть зарегистрированы и другие юридически установленные права на недвижимое имущество, соответствующие требованиям настоящего Закона.

Статья 6. Права и ограничения, которые считаются действительными независимо от регистрации

Следующие права и ограничения считаются действительными независимо от того, были ли они зарегистрированы или нет, но не обеспечиваются государственной защитой, предусмотренной настоящим Законом:

- 1) право на доступ к существующим на момент открытия регистрационного органа линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам,

трубопроводам, геодезическим пунктам и другие права, обусловленные общественными нуждами;

2) права супругов, детей и других иждивенцев, установленные законодательством Кыргызской Республики, если даже эти права не были зарегистрированы самостоятельно;

3) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок менее указанного в пункте 7 статьи 4 настоящего Закона;

4) право фактических пользователей на преимущественное пользование недвижимым имуществом, установленное статьей 265 Гражданского [кодекса](#) Кыргызской Республики;

5) права налоговых органов, установленные законодательством Кыргызской Республики;

6) ограничения, выступающие как общие правила и запреты (о здравоохранении, общественной безопасности, охране окружающей среды и др.), определенные законодательством Кыргызской Республики.

Статья 7. Обязательность регистрации и ответственность за ее задержку

1. 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. 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.

3. Отсутствие государственной регистрации прав на недвижимое имущество влечет за собой ответственность, предусмотренную настоящим Законом, Гражданским кодексом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики. Государственная регистрация прав является достаточным доказательством существования права и обременения (ограничения), а также сделки с недвижимостью. Отсутствие государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право недействительным.

Субъекты легализации не несут ответственности за отсутствие государственной регистрации легализуемого имущества.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [9 августа 2007 года № 141](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Глава 2 Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

(Название главы в редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года №237](#))

Статья 8. Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество состоит из республиканского органа управления, местных регистрационных и других органов.

2. Местные регистрационные органы, образованные в соответствии со статьей 10 настоящего Закона (далее - регистрационные органы), осуществляют государственную регистрацию прав в соответствующей регистрационной зоне. При этом границы регистрационной зоны не обязательно должны совпадать с границами административных районов. Она может состоять из части административного района либо из одного, двух или более административных районов.

3. Деятельность органов единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с положением, разрабатываемым уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество на основе настоящего Закона и утверждаемым Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 9. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество

1. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество обеспечивает реализацию политики государства в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество, развитие рынка недвижимости, в том числе земли.

2. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет координацию и контроль за функционированием единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#))

Статья 10. Местные регистрационные органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Местные регистрационные органы создаются и упраздняются уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество в соответствующей регистрационной зоне как самостоятельные юридические лица согласно порядку, установленному Правительством Кыргызской Республики.

Руководители местных регистрационных органов назначаются и освобождаются руководителем уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Руководитель уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество вправе также освободить от занимаемой должности руководителей местных регистрационных органов по представлению районных кенешей.

2. Право на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в местном регистрационном органе по месту расположения недвижимого имущества. Любая попытка зарегистрировать недвижимое имущество в другой регистрационной зоне считается юридически недействительной.

3. Каждый местный регистрационный орган создает информационную базу данных по объектам и субъектам недвижимого имущества, которая затем объединяется в республиканскую информационную систему по государственной регистрации прав на недвижимость.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 11. Полномочия органов единой системы государственной регистрации

Органы единой системы государственной регистрации прав имеют, помимо тех, о которых говорится в других частях настоящего Закона, следующие полномочия:

1) требовать у любого физического или юридического лица обязательного представления документов или информации о праве или ограничении права на недвижимое имущество, подлежащее регистрации;

2) принимать обязательные для исполнения физическими и юридическими лицами решения о возмещении издержек, понесенных регистрационной системой при проведении работ в интересах названных лиц в соответствии с настоящим Законом.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 12. Требования к служащим единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Регистрация прав на недвижимое имущество является государственным мероприятием и не может быть направлена на извлечение личных доходов. Служащим государственной системы регистрации не разрешается занимать какие-либо другие должности или заниматься предпринимательской, посреднической или другой деятельностью, за исключением научной или преподавательской; осуществлять самими регистрацию прав на недвижимое имущество на свое имя, на имя своих ближайших родственников. Если служащие регистрационной системы или их ближайшие родственники являются держателями прав на недвижимое имущество, эти права регистрируются другими служащими регистрационной системы. На служащих регистрационной системы

также распространяются другие требования к государственным служащим, установленные законодательством Кыргызской Республики.

Глава 3

Порядок государственной регистрации прав и основные документы единой системы государственной регистрации прав

(Название главы в редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 13. Основные документы единой системы государственной регистрации

1. К основным документам единой системы государственной регистрации прав относятся: кадастровый план, регистрационные карты, регистрационная карточка, регистрационное дело и журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2. Основные документы единой системы государственной регистрации прав ведутся на бумажных и электронных носителях.

3. Формы вышеуказанных документов утверждаются уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года №237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 14. Кадастровый план и регистрационные карты

1. Кадастровый план - это план единицы недвижимого имущества, на котором отражаются идентификационный код, границы и обременения (ограничения) единицы недвижимого имущества.

2. Регистрационные карты делятся на два вида - на регистрационную карту зоны и регистрационную индексированную карту.

3. На регистрационной карте зоны показываются границы, географическое месторасположение и номера регистрационных секторов.

4. На каждый регистрационный сектор составляется одна или серия регистрационных индексированных карт. Если регистрационная индексированная карта на определенный сектор состоит из серии карт, то наличие нескольких карт отражается на регистрационной карте зоны. Регистрационная индексированная карта показывает фактические границы, географическое месторасположение и номера земельных участков.

5. Регистрационные карты ведутся в соответствии с требованиями законодательства о единой государственной системе кадастровых карт.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 15. Регистрационная карточка

Регистрационная карточка - документ, исполненный на бумажном и электронном носителях, содержащий запись о возникновении, переходе, прекращении прав и обременений (ограничений) прав, а также сведения о правообладателях и единице недвижимости.

Регистрационная карточка заводится на каждую единицу недвижимого имущества.

Форма регистрационной карточки определяется уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 16. Регистрационное дело

Регистрационное дело - совокупность всех правоустанавливающих документов, планов, чертежей, схем и иных документов, относящихся к единице недвижимого имущества.

Форма регистрационного дела определяется уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 17. Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество - документ, в который вносятся имя (наименование) заявителя, дата и время поступления заявления на регистрацию, наименования правоустанавливающих документов, идентификационный код единицы недвижимого имущества и другие сведения, необходимые для регистрационной системы.

Форма журнала определяется уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 17-1. Порядок ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество ведется органами единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество определяются уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Информация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество хранится без ограничения срока, уничтожение, а равно не предусмотренное законодательством изъятие из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество каких-либо документов или информации не допускаются.

Доступ к базе данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество предоставляется органу финансовой разведки в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [30 марта 2009 года № 102](#), [8 декабря 2011 года № 230](#), [6 августа 2018 года № 88](#))

Статья 18. Порядок приема документов, поступающих в местный регистрационный орган, и требования, предъявляемые к ним

1. Местные регистрационные органы принимают правоустанавливающие документы на основании заявления, подаваемого правообладателем лично или лицом, имеющим право на подачу заявления в соответствии с законодательством.

Личность заявителя удостоверяется предъявлением:

- для физического лица - документа, удостоверяющего личность;
- для юридического лица - документа, подтверждающего личность и полномочия его представителя, а также свидетельства о регистрации юридического лица и учредительные документы юридического лица.

Очередность рассмотрения заявлений на государственную регистрацию прав определяется в порядке их поступления по дате и времени их подачи.

2. К заявлению прилагается квитанция об оплате услуг регистрационного органа и документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества для внесения сведений об изменении правообладателя. Субъекты легализации не оплачивают услуги регистрационного органа по легализуемому имуществу. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без представления отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора.

3. Правоустанавливающие документы, представляемые в регистрационный орган, принимаются в надлежаще оформленном виде и в обязательном порядке должны содержать:

- а) наименование документа;
- б) идентификационный код единицы недвижимого имущества, если он уже присвоен;
- в) подписи всех заинтересованных сторон;
- г) нотариальное заверение, если того требует законодательство Кыргызской Республики.

4. Документы должны соответствовать требованиям законодательства Кыргызской Республики. Дополнительные требования к документам устанавливаются настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

5. Все документы представляются в регистрационный орган в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником. Подлинник документа после регистрации возвращается заявителю, а копия вносится в регистрационное дело.

6. Не принимаются документы, имеющие подчистки или приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

7. Не принимаются также документы, связанные с требованием передачи, изменения, прекращения или наложения ограничений на уже зарегистрированное право без письменного согласия владельца этого зарегистрированного права, кроме следующих случаев:

а) если сделка совершается по доверенности, соответствующей требованиям законодательства Кыргызской Республики;

б) если сделка совершается доверенными лицами, опекунами или попечителями;

в) если передача, изменение, ограничение или прекращение права возникают на основании решения суда;

г) если передача права происходит вследствие смерти (юридического наследования).

8. Документы, соответствующие требованиям настоящей статьи и другим требованиям к отдельным документам, установленным настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, подлежат обязательному приему на регистрацию регистрационным органом.

9. При принятии документов от заявителя регистрационный орган обязан зарегистрировать дату и точное время поступления документов в журнале регистрации поступающих документов.

10. Заявителю выдается расписка о получении на регистрацию соответствующих документов с указанием даты и времени их поступления.

11. Первоначальная государственная регистрация прав осуществляется в течение 7 рабочих дней.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, право на которое ранее было зарегистрировано в местном регистрационном органе, осуществляется в течение 3 рабочих дней.

По заявлению правообладателя допускается проведение государственной регистрации прав в срок один рабочий день в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

12. Местные регистрационные органы также принимают заявления в режиме онлайн в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [9 августа 2007 года № 141](#), [30 марта 2009 года № 98](#), [30 марта 2009 года № 99](#), [8 декабря 2011 года № 230](#), [10 февраля 2017 года № 23](#))

Статья 19. Идентификационные коды единиц недвижимого имущества

Местные регистрационные органы присваивают всем единицам недвижимого имущества неповторяющиеся идентификационные коды в порядке, разрабатываемом уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Изменение идентификационных кодов возможно только в случае объединения либо разделения единицы недвижимого имущества, существующей как единый объект зарегистрированных прав.

При наличии документов о разделении или объединении единиц недвижимого имущества существующие идентификационные коды ликвидируются и вновь созданным единицам недвижимости присваиваются новые идентификационные коды.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 20. Указание даты и точного времени поступления документов на регистрацию

(Исключена [Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 20-1. Единица недвижимого имущества

В случае если на одном земельном участке находятся несколько зданий, сооружений или иных объектов недвижимости, которые принадлежат одному собственнику, то эти объекты и земельный участок в совокупности составляют одну единицу недвижимости. При этом одна единица недвижимости по желанию собственника может быть разделена на несколько единиц, которые должны быть отдельно зарегистрированы уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

При наличии документов о разделении или объединении единиц недвижимого имущества существующие идентификационные коды ликвидируются и вновь созданным единицам недвижимости присваиваются новые идентификационные коды.

(В редакции Закона КР от [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 21. Предварительная регистрация

В случае отсутствия спорной ситуации и если регистрационный орган признает, что лицо является фактическим владельцем недвижимого имущества, но не имеет соответствующей юридической документации, либо если регистрационный орган имеет другие основания для сомнения в правопритязании, то осуществляется предварительная регистрация, не дающая гарантии защиты права, предусмотренной главой 6 настоящего Закона. Данная норма не распространяется на имущество сельскохозяйственных предприятий, образованных на базе бывших колхозов и совхозов.

Фактический владелец может в любое время представить в местный регистрационный орган соответствующие правоустанавливающие документы, подтверждающие принадлежность прав, и после их проверки производится полная государственная регистрация прав.

Полная регистрация прав на недвижимое имущество бывших колхозов и совхозов производится при представлении правоустанавливающих документов, выданных уполномоченными государственными органами по разгосударствлению и приватизации сельскохозяйственных предприятий.

Предварительная регистрация не является основанием, препятствующим совершению сделок с недвижимым имуществом, права и обременения (ограничения) на которое были зарегистрированы предварительно.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 22. Основания для приостановления или отказа в регистрации

1. Основанием для приостановления регистрации права фактического владельца недвижимого имущества на срок не более 10 дней является заявление лица, оспаривающего это право.

Приостановление регистрации на срок более 10 дней производится на основании определения суда о приостановлении регистрации оспариваемого права.

В случае непоступления в течение 10 дней определения суда о приостановлении регистрации заявленное право подлежит регистрации.

2. (Утратил силу в соответствии с [Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237](#))

2¹. Основанием для приостановления регистрации сделок с недвижимым имуществом на срок не более 10 календарных дней является заявление лица, оспаривающего это право.

Приостановление регистрации сделок с недвижимым имуществом на срок более 10 дней производится на основании определения суда.

В случае непредоставления соответствующего судебного акта в течение 10 календарных дней с момента поступления заявления о приостановлении оно оставляется без рассмотрения.

3. Отказ в регистрации прав на недвижимое имущество может быть произведен по следующим основаниям:

а) если представленные документы не соответствуют требованиям, установленным настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

б) если с заявлением о регистрации права обратился недееспособный гражданин;

в) если организация или лицо, выдавшее представленный документ, или тот, кого касается данный документ, не уполномочены распоряжаться правами, регистрации которых они добиваются по отношению к данной единице недвижимого имущества;

г) если лицо, которое имеет права, обремененные (ограниченные) определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

д) если представленные документы о единице недвижимого имущества свидетельствуют об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимости;

е) если право, обременение (ограничение) на объект недвижимости, о государственной регистрации прав которого просит заявитель, не является правом, подлежащим регистрации;

ж) (Исключен в соответствии с [Законом](#) КР от 16 февраля 2006 года № 58).

4. В случае отказа в регистрации заявителю направляется сообщение о причине отказа. Копия письма помещается в регистрационное дело, заведенное ранее на данную единицу недвижимого имущества, а в регистрационном журнале производится соответствующая запись.

5. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним либо уклонение регистрационного органа от регистрации могут быть обжалованы в вышестоящем органе государственной регистрации или в суд.

(В редакции [Законов КР от 19 декабря 2003 года № 237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#), [10 февраля 2017 года № 23](#))

Статья 23. Исправление ошибок, допущенных при регистрации

1. Ошибки, допущенные при регистрации, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, могут быть исправлены регистрационным органом самостоятельно с уведомлением всех заинтересованных сторон.

2. Исправление ошибок, изменяющих принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, допускается только с согласия заинтересованных сторон.

Статья 24. Информация о произведенной регистрации и обременениях (ограничениях) на недвижимое имущество

1. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан по письменному заявлению предоставлять любому лицу, предъявившему документы, удостоверяющие личность (в отношении юридических лиц - документы, подтверждающие их регистрацию и полномочия их представителя), информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах и обременениях (ограничениях) на единицу недвижимого имущества, за исключением информации, составляющей государственную или коммерческую тайну.

Данные о зарегистрированных правах могут предоставляться из единой информационной системы по недвижимости (ЕИСН) посредством сети Интернет в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

2. Информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество выдается в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, которая содержит:

- описание объекта недвижимого имущества;
- Ф.И.О. (наименование юридического лица) правообладателя;
- сведения о правах, действительных на момент выдачи информации, и существующих ограничениях (обременениях);
- срок действия ограничений (обременений).

Дополнительно по запросу заявителя предоставляется информация:

- о ранее зарегистрированных правах на недвижимое имущество;
- об оценочной стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения;
- копия кадастрового плана единицы недвижимого имущества.

По желанию заявителя за отдельную плату местный регистрационный орган предоставляет регистрационную карточку на единицу недвижимого имущества для просмотра.

3. Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также копии документов из регистрационного дела недвижимого имущества предоставляются только:

- самим правообладателям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с отдельными объектами недвижимости и (или) их правообладателями;
- налоговым органам;
- лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке универсального правопреемства.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан по запросу правообладателя недвижимого имущества предоставлять сведения о лицах, получивших информацию об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

5. Выдача информации о зарегистрированных правах и обременениях (ограничениях) на недвижимое имущество осуществляется за соответствующую плату в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

6. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан представлять органу финансовой разведки информацию о сделках с недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в сфере противодействия финансированию террористической деятельности и легализации (отмыванию) преступных доходов.

7. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан предоставлять уполномоченному органу по контролю за использованием и охраной земель информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан предоставлять уполномоченным органам, ведущим учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,

информацию о приобретении гражданами права собственности на жилое помещение или земельный участок для строительства индивидуального жилого дома в соответствии с жилищным законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [16 февраля 2006 года №58](#), [17 октября 2008 года № 228](#), [8 августа 2012 года № 155](#), [16 ноября 2012 года № 183](#), [9 июля 2013 года № 124](#), [6 августа 2018 года № 88](#))

Статья 25. Выдача документа о зарегистрированном праве и предоставлении информационных услуг

1. Регистрационный орган по ходатайству заявителя и после внесения соответствующей оплаты удостоверяет произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве либо совершением удостоверительной надписи на документе, представленном на регистрацию.

2. Официальные документы, выдаваемые регистрационным органом согласно настоящей статьи, заверяются печатью регистрационного органа и в соответствии с положениями настоящего Закона гарантируют достоверность информации, содержащейся в них.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года №237](#))

Статья 25-1. Техническое обследование единиц недвижимого имущества

1. Техническое обследование единиц недвижимого имущества включает в себя первичное и текущее обследование.

Первичное обследование проводится на вновь созданное недвижимое имущество. По результатам первичного обследования составляется технический паспорт и выдается правообладателю недвижимого имущества.

Текущее обследование проводится в обязательном порядке по заявлению правообладателя при изменении технических характеристик зданий, сооружений, квартир или другой недвижимости, в результате их реконструкции, перепланировки, перепрофилирования, а также в добровольном порядке по инициативе правообладателя.

По результатам текущего обследования в техническом паспорте отражаются соответствующие изменения.

2. Техническое обследование единиц недвижимого имущества осуществляют местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [30 марта 2009 года № 99](#))

Глава 4 Границы недвижимости

Статья 26. Границы единиц недвижимого имущества

1. Границы единиц недвижимого имущества могут быть фиксированными или фактическими. Как правило, регистрационная индексированная карта указывает фактические границы и месторасположение единиц недвижимого имущества.

2. Фиксирование границ может проводиться по инициативе регистрационного органа или владельца права на эту единицу недвижимого имущества.

3. При необходимости установления фиксированных границ регистрационный орган извещает все стороны, чьи права могут быть затронуты, о своем намерении уточнить и зафиксировать указанные границы.

4. После заслушивания всех заинтересованных лиц регистрационный орган при помощи специального изыскания, проводимого физическими или юридическими лицами, фиксирует границы единицы недвижимого имущества. Соответствующие изменения регистрационный орган вносит в регистрационную индексированную карту и регистрационную карточку; копии плана помещаются в регистрационные дела. В случае изменения границ в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества местный регистрационный орган проводит государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав.

5. Если фиксация границ производится по заявлению заинтересованного лица или лиц, то они покрывают все затраты по фиксации границ.

6. В случае несогласия с произведенной фиксацией границ заинтересованные лица вправе обжаловать действия регистрационного органа в установленном порядке.

(В редакции Законов КР от [6 марта 2003 года № 53](#), [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 27. Содержание границ

1. Каждый собственник или пользователь единицы недвижимого имущества обязан содержать в порядке свои межевые знаки, фиксирующие границы единицы недвижимого имущества в натуре.

2. Лицо, виновное в незаконном изменении или в нанесении ущерба натурным знакам на границе, независимо от того, было ли на него наложено взыскание или нет, обязано покрыть все расходы, связанные с восстановлением натуральных знаков.

Статья 28. Внесение изменений в регистрационные карты

1. Регистрационный орган вправе с целью уточнения границ единицы недвижимого имущества скорректировать текстовую информацию или организовать проведение специальной съемки с согласия физических и юридических лиц, чьи интересы могут быть затронуты такими изменениями. По результатам вносятся изменения в регистрационную индексированную карту и производится соответствующая запись в регистрационной карточке и регистрационном деле, делается отметка в регистрационном журнале о внесении изменений.

2. В случае незначительного изменения границ единицы недвижимого имущества на регистрационной индексированной карте идентификационный номер единицы недвижимого имущества не подлежит изменению.

Статья 29. Объединение и разделение единиц недвижимого имущества -
(Исключена Законом КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Глава 5

Вступление в юридическую силу зарегистрированных прав

Статья 30. Дата вступления в силу регистрации и государственная защита зарегистрированных прав

1. Право на недвижимое имущество и сделок с ним вступает в юридическую силу после регистрации соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

2. (Утратил силу в соответствии с Законом КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

3. С момента вступления регистрации в юридическую силу государство признает и обеспечивает защиту зарегистрированных прав и сделок с ним в порядке, установленном настоящим Законом.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 31. Презумпция знания о регистрации

1. Все физические и юридические лица считаются знающими об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, производимой в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, независимо от того, знают ли они в действительности об этом либо нет.

2. Ссылки в документах, хранящихся в регистрационном деле, на незарегистрированные права или на права, указанные в других документах, не означают регистрацию этих прав.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#))

Статья 32. Приоритет зарегистрированных прав

Ранее поступившие на регистрацию документы о праве на единицу недвижимого имущества имеют приоритет перед документами о правах на ту же единицу недвижимости, поступившими позже.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Глава 6

Ответственность за нарушения, допущенные при государственной регистрации прав на недвижимое имущество

(Название главы в редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 33. Ответственность за ущерб

1. Органы единой системы государственной регистрации несут ответственность за ущерб, нанесенный физическим или юридическим лицам в результате:

а) ошибок, допущенных при государственной регистрации прав местными регистрационными органами, которые повлекли причинение материального ущерба правообладателю;

б) ошибочности информации о зарегистрированных правах, содержащейся в выдаваемых местными регистрационными органами документах, что повлекло за собой нанесение материального ущерба правообладателю.

Иски, возбуждаемые против органов единой системы государственной регистрации прав, рассматриваются соответствующими судами.

2. Размер ущерба, нанесенного недвижимому имуществу истца, оценивается по стоимости на момент возбуждения иска, а не на момент регистрации.

3. Иски о возмещении ущерба основываются на независимой оценке ущерба.

4. Служащие регистрационной системы не несут личной материальной ответственности за ошибки или неточности, допущенные неумышленно при исполнении должностных обязанностей, но несут ответственность за умышленное правонарушение, должностное или другое уголовное преступление в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 34. Сроки исковой давности

Иски против регистрационной системы должны быть возбуждены в течение трех лет с момента возникновения причины иска.

Статья 35. Исключение ответственности органов единой системы государственной регистрации

1. Органы единой системы государственной регистрации прав не несут ответственность за ущерб, причиненный в результате:

а) небрежности истцов или представления ими заведомо ложных сведений;

б) ошибки или неточности нотариуса, а также в случае если ошибки или неточности были допущены по вине иных органов, выдающих документы, подтверждающие принадлежность прав;

в) ошибки специальной съемки или описания границ, за исключением случаев, когда специальная съемка или описание границ производились местными регистрационными органами.

2. Возмещение ущерба, причиненного физическим или юридическим лицам, не подлежащего возмещению в соответствии с настоящим Законом, решается в порядке, установленном другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 36. Гарантийный фонд

(Утратила силу в соответствии с [Законом](#) КР от 26 мая 2018 года № 55)

Статья 37. Возмещение ущерба, причиненного гарантийному фонду

(Утратила силу в соответствии с [Законом](#) КР от 26 мая 2018 года № 55)

Глава 7

Особенности государственной регистрации отдельных видов прав и ограничений

(Название главы в редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 38. Государственная регистрация права на квартиры и другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности

1. В многоквартирных домах, состоящих из жилых и нежилых помещений, каждой единице недвижимого имущества присваивается свой идентификационный номер и на каждую единицу заводятся регистрационная карточка и регистрационное дело.

2. Регистрация прав на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме производится с обязательным внесением в регистрационные документы сведений о правах на долю в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Размер доли собственника помещения в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяется как отношение общей площади жилого или нежилого помещения одного собственника к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3. Размеры долей собственников в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяются товариществами собственников жилья или иными объединениями собственников или соглашением

собственников, в случае если общее имущество управляется собственниками жилых и нежилых помещений.

4. Сведения о размере доли в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме оформляются в виде списка собственников или соглашения собственников и предоставляются в местные регистрационные органы в течение 30 дней со дня составления такого списка товариществами собственников жилья, другими объединениями собственников или их уполномоченными представителями, в случае если общее имущество управляется собственниками жилых и нежилых помещений.

5. Местные регистрационные органы обязаны бесплатно принять предоставленные сведения и выдать расписку о получении на регистрацию соответствующих документов с указанием даты и времени их поступления.

6. Сведения о доле собственника в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме вносятся в документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества, при обращении его в местные регистрационные органы в явочном порядке.

7. Местные регистрационные органы обязаны принимать от товариществ собственников жилья информацию о наличии задолженности собственника жилого или нежилого помещения по взносам и обязательным платежам, не уплачиваемым более одного года и предоставлять данную информацию новому собственнику при регистрации его права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме. Порядок предоставления информации о задолженности при регистрации права на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме определяется уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

(В редакции Законов КР от [9 июля 2013 года № 124](#), [15 августа 2023 года № 182](#))

Статья 39. Государственная регистрация прав общей собственности на недвижимое имущество

В регистрационной карточке на единицу недвижимого имущества, находящегося в собственности двух и более собственников, должна содержаться следующая информация:

- являются ли эти лица совместными владельцами на правах общей долевой собственности или владельцами на правах общей совместной собственности;
- если они являются владельцами на правах общей долевой собственности, то указывается доля собственности каждого владельца;
- если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 40. Государственная регистрация договоров аренды

1. Любой договор аренды единицы недвижимого имущества на срок 3 года и более подлежит регистрации. Аренда или субаренда на срок менее 3 лет могут быть зарегистрированы по желанию сторон договора аренды или субаренды, однако субаренда, предшествующий договор аренды которой не был зарегистрирован, регистрации не подлежит.

2. В случае аренды части единицы недвижимого имущества представляемые к регистрации документы должны содержать масштабную съемку плана части этой единицы недвижимого имущества с указанием границ аренды (субаренды), удостоверенную подписью арендатора и арендодателя.

3. Любые документы, устанавливающие субаренду, вторичную ипотеку или иную форму распоряжения всей или частью обремененной (ограниченной) единицы недвижимого имущества, не подлежат регистрации без письменного согласия собственника, если иное не предусмотрено ранее зарегистрированным договором об аренде и ипотеке.

4. Договор аренды прекращается либо по истечении срока аренды, либо по решению суда, либо при появлении условия или при подаче арендатором и арендодателем заявления о добровольном прекращении договора аренды. В случае прекращения аренды делается соответствующая отметка в регистрационной карточке.

5. (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

(В редакции [Законов КР от 19 декабря 2003 года № 237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#))

Статья 41. Государственная регистрация ипотеки

1. Согласно гражданскому законодательству Кыргызской Республики все ипотеки недвижимого имущества подлежат регистрации на ту единицу недвижимого имущества, которая является предметом ипотеки. Залогодержателем при ипотеке является банк или иная кредитная организация, предоставившая денежные средства (кредит), либо иное юридическое или физическое лицо, предоставившее целевой заем на приобретение недвижимого имущества. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено договором.

1-1. Государственная регистрация договора, являющегося основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи о возникновении ипотеки в силу закона. Договор, являющийся основанием возникновения ипотеки в силу закона, должен содержать положение, содержащее информацию о кредитном договоре или о договоре займа или содержать в себе положения кредитного договора или договора займа (смешанный договор).

2. Условия договора об ипотеке, запрещающие заемщику распоряжаться заложенной единицей недвижимого имущества либо сдавать ее под вторичную ипотеку, должны быть указаны в регистрационной карточке. Документ,

предоставляющий право распоряжения заложенной единицей недвижимого имущества (т.е. вторичная ипотека), не подлежит регистрации без согласия на то кредитора по ипотеке.

3. (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

4. Регистрационный орган может отменить регистрацию ипотеки при получении доказательств о том, что вся сумма, подлежащая выплате заемщиком по ипотеке, была выплачена кредитору и что заемщик не имеет более никаких обязательств перед кредитором и не должен оплачивать никакие дополнительные суммы.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [30 марта 2009 года № 98](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 42. Государственная регистрация прав государственной и муниципальной собственности

Права государственной и муниципальной собственности, а также их обременения (ограничения) подлежат обязательной регистрации.

Для государственной регистрации прав обращаются соответствующие уполномоченные органы, обладающие правами владения, пользования или распоряжения недвижимостью, находящейся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если государство либо орган местного самоуправления предоставил физическому или юридическому лицу права пользования недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, в соответствующих разделах регистрационной карточки указывается имя держателя права пользования, а государство или орган местного самоуправления регистрируются как собственник.

В качестве правоустанавливающего документа должно быть представлено решение Правительства Кыргызской Республики или решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 43. Государственная регистрация доверенностей и других отношений, основанных на доверии

1. Возникновение, передача, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество могут осуществляться на основании доверенности в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики. Документы о возникновении, передаче, изменении или прекращении прав на недвижимое имущество на основании доверенности не подлежат регистрации, если доверенность не была представлена официально в регистрационный орган и не была зарегистрирована с этими документами.

2. Право на недвижимое имущество, которым лица обладают на основании опеки и других доверительных отношений, подлежит регистрации только при

представлении в регистрационный орган документов, создающих и определяющих доверительные отношения, включая договоры и решения суда.

3. Регистрационная карточка в этих случаях должна содержать указание на то, что право собственности ограничено доверительным отношением.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 44. Государственная регистрация сервитутов

1. Все сервитуты, за исключением указанных в статье 6 настоящего Закона, подлежат регистрации в соответствии с требованиями настоящего Закона.

2. При регистрации документа, устанавливающего сервитут, в регистрационной карточке должны быть указаны сроки и условия предоставления сервитута, а также описана единица недвижимости, ограниченная таким сервитутом, и единицы недвижимости, получающие выгоды от такого сервитута.

3. При необходимости к документу, устанавливающему сервитут, прилагаются планы единиц недвижимости, показывающие место расположения и сферу действия сервитута.

4. (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

5. Если в документе срок действия сервитута не указан, то действует правило о бесконечности его действия и обязательности сохранения сервитута за последующими обладателями прав на недвижимое имущество.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 45. Государственная регистрация уведомлений и решений суда о банкротстве

1. Органы, уполномоченные согласно законодательству Кыргызской Республики контролировать процесс ликвидации или реорганизации обанкротившегося юридического лица, обязаны в десятидневный срок со дня принятия решения представить на регистрацию уведомление о том, что данное юридическое лицо не вправе отчуждать принадлежащие ему права на недвижимое имущество.

2. В случае признания судом банкротом (несостоятельным) индивидуального предпринимателя в регистрационный орган в семидневный срок со дня принятия решения представляется данное решение суда.

3. Регистрационный орган, при получении такого уведомления или решения суда, заносит сведения об этом в раздел ограничений регистрационной карточки, а оригинал уведомления или копию решения суда - в регистрационное дело на данную единицу недвижимого имущества.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 46. Государственная регистрация прав, установленных судебным актом

1. Право на недвижимое имущество, установленное судебным актом, подлежит регистрации в порядке, предусмотренном настоящим Законом для регистрации других прав.

2. Любые судебные акты, которые касаются права на недвижимое имущество, регистрируются по их поступлении в регистрационный орган с момента их принятия судом независимо от того, вступили ли эти акты в законную силу или нет. Регистрации подлежат также обжалования или опротестования таких судебных актов.

3. До вступления судебного акта в силу запрещается производить сделки с недвижимым имуществом, являющимся предметом спора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 47. Государственная регистрация прав, возникающих в силу приобретательской давности

Право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, которое приобрело это имущество в силу приобретательской давности, и регистрируется на основании документа, выданного соответствующим компетентным органом.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 47-1. Особенности регистрации прав на земельные участки, фактическая площадь которых не соответствует площади по правоустанавливающим документам

Соответствующие местные органы власти и органы местного самоуправления совместно с территориальными органами по архитектуре и строительству обязаны установить допустимо превышающую площадь земельного участка между фактической площадью и площадью, установленной в правоустанавливающих документах, которая подлежит государственной регистрации. В случае строительства объекта недвижимого имущества до 1999 года на территории, отведенной в установленном порядке другому объекту, площадь земельного участка, подлежащая регистрации, определяется в соответствии с нормативами, принятыми в установленном порядке.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 47² Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения

1. Регистрацию прав на недвижимое имущество, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, осуществляет местный регистрационный орган.

2. Проекты договоров, заявлений и других документов могут быть представлены сторонами сделки или составлены местным регистрационным органом. Если проект договора представлен сторонами сделки, местный регистрационный орган должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству Кыргызской Республики, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договоров, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество, местный регистрационный орган осуществляет по просьбе любой из сторон сделки.

3. Местный регистрационный орган обязан всесторонне и полно разъяснить всем участникам сделки ее смысл и значение, права и обязанности сторон, предупредить о последствиях, дать разъяснения по другим вопросам регистрации прав на недвижимое имущество. Если кто-либо из участников сделки не владеет государственным или официальным языком, тексты оформляемых документов должны быть переведены ему переводчиком.

4. Специалисты местного регистрационного органа, уполномоченные на совершение действий по регистрации сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, в случае совершения ими действий, противоречащих законодательству Кыргызской Республики, несут ответственность в установленном законом порядке.

5. Специалисты местного регистрационного органа, уполномоченные на совершение действий по регистрации сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, обязаны оказывать физическим и юридическим лицам содействие в реализации их прав и защите законных интересов; разъяснять физическим и юридическим лицам права и обязанности; предупреждать о последствиях совершаемых действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред; хранить в тайне сведения, которые стали им известны в связи с осуществлением ими профессиональной деятельности, в том числе после сложения полномочий или увольнения, за исключением случаев, предусмотренных законом; отказать в совершении действий, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, в случае их несоответствия законодательству Кыргызской Республики или вступившим в установленном законом порядке в силу международным договорам, участницей которых является Кыргызская Республика.

Специалисты местного регистрационного органа, уполномоченные на совершение действий по регистрации сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, выполняют свои обязанности в соответствии с настоящим Законом, другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики. Суд может освободить специалиста местного регистрационного органа, уполномоченного на совершение действий по регистрации сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, от обязанностей сохранения тайны, если в отношении специалиста возбуждено уголовное дело в

связи с совершением действий, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения.

Специалистом местного регистрационного органа, уполномоченным на совершение действий по регистрации сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, может быть гражданин Кыргызской Республики, имеющий высшее юридическое образование, стаж работы регистратором не менее 3 лет, прошедший обучающий курс в уполномоченном государственном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

6. Местный регистрационный орган обязан принять возможные меры для выяснения, способны ли все лица, участвующие в сделке, понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждаются ли они в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств.

7. Местный регистрационный орган проверяет личность каждого участника сделки и подлинность его подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, участвующих в сделке. В случае подписания договора, заявления, иного документа представителем участника сделки, местным регистрационным органом проверяются его полномочия. Полномочия представителей должны быть подтверждены доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

8. Местный регистрационный орган обязан сверить представляемые на регистрацию копии документов с оригиналами, подлинность подписей сторон сделки, а также других лиц на документах.

Регистратор обязан проверять принадлежность недвижимого имущества лицу, отчуждающему его, и проверять обременение и ограничение на отчуждаемое имущество.

9. Если гражданин вследствие физических ограничений, болезни или по каким-либо иным уважительным причинам не может собственноручно расписаться, по его поручению в его присутствии и в присутствии регистратора договор, заявление или иной документ может подписать другой гражданин (за исключением гражданина, в пользу которого совершается сделка, сотрудника регистрационного органа), с указанием причин, по которым документ не может быть подписан гражданином собственноручно.

10. Если подлинность представленного документа вызывает сомнения, местный регистрационный орган вправе направить его на экспертизу в соответствующий орган.

11. Местный регистрационный орган вправе запрашивать у государственных органов, иных государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий.

12. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения, осуществляется в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

(В редакции Законов КР от [8 августа 2012 года № 155](#), [16 февраля 2023 года № 30](#))

Глава 8 Разрешение споров

Статья 48. Органы, уполномоченные рассматривать споры, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество

Споры, связанные с государственной регистрацией прав, рассматриваются Межведомственной экспертной комиссией уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, третейским судом и судами.

Досудебный порядок рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, не лишает заинтересованных лиц права обратиться в суд.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 49. Уведомление о наличии спора

При наличии спора, касающегося прав на недвижимое имущество, соответствующий уполномоченный орган или суд, в производство которого поступило исковое заявление, обязан в семидневный срок уведомить регистрационный орган о существовании спорной ситуации. Регистрационный орган производит об этом запись в регистрационных карточках соответствующих единиц недвижимого имущества. Решения соответствующих органов по спорам подлежат регистрации в регистрационной карточке единицы недвижимого имущества. При несогласии одной из сторон с решением соответствующего уполномоченного органа оно может быть обжаловано в суд.

(В редакции Закона КР от [8 декабря 2011 года № 230](#))

Глава 9 Финансирование единой системы государственной регистрации прав

(Название главы в редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 50. Размер и порядок оплаты работ, выполняемых органами единой системы государственной регистрации прав

Размер и порядок оплаты работ по государственной регистрации прав, землеустройству, определению технических параметров единиц недвижимого имущества, за предоставление информации, оценке недвижимости, а также других работ устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 51. Распределение средств

Средства, поступающие от деятельности регистрационных органов, направляются на покрытие затрат по функционированию регистрационной системы.

(В редакции Закона КР от [26 мая 2018 года № 55](#))

Статья 51-1. Источники финансирования единой системы государственной регистрации прав

Источниками финансирования единой системы государственной регистрации прав являются средства:

- республиканского бюджета;
- поступающие от оплаты государственных услуг;
- иных источников, не запрещенных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от [26 мая 2018 года № 55](#))

Глава 10

Переход к единой системе государственной регистрации

Статья 52. Открытие регистрационных органов

(Исключена [Законом КР от 19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 53. Юридические последствия открытия местных регистрационных органов

С момента принятия решения уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество об официальном открытии местного регистрационного органа:

в данной регистрационной зоне распространяется действие настоящего Закона;

местный регистрационный орган считается единственным государственным органом, имеющим полномочия на регистрацию прав на недвижимое имущество в данной регистрационной зоне;

все государственные и другие органы (организации), занимавшиеся регистрацией прав на недвижимое имущество, прекращают деятельность по регистрации прав на недвижимое имущество в данной регистрационной зоне;

все сделки с правами на недвижимое имущество или их ограничениями подлежат регистрации в местном регистрационном органе и не могут быть зарегистрированы ни в одном из государственных или других органах (организациях), ранее проводивших регистрацию;

государственные органы и органы местного самоуправления, оформляющие и выдающие правоустанавливающие и правоограничивающие документы на недвижимое имущество в соответствии с законодательством в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны в 5-дневный срок переслать копии этих документов в местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества на электронном и бумажном носителе;

за непредоставление или несвоевременную пересылку заверенных копий правоустанавливающих и правоограничивающих документов ответственное должностное лицо несет ответственность в соответствии с Трудовым [кодексом](#) Кыргызской Республики, а также дисциплинарную ответственность в соответствии с законодательством в сфере государственной гражданской службы и муниципальной службы;

все действующие на этот момент нормативные правовые акты, требующие регистрации прав на недвижимое имущество в других государственных органах (организациях), не соответствующие настоящему Закону, считаются утратившими юридическую силу в этой части и приводятся в соответствие с ним;

государственные органы и органы местного самоуправления, имеющие правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, обязаны по запросу органов единой системы государственной регистрации прав безвозмездно предоставлять документацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить беспрепятственный доступ к архивам органов государственной власти и местного самоуправления;

права на недвижимое имущество, существовавшие до открытия местного регистрационного органа в регистрационной зоне, остаются юридически действительными и при системной регистрации подлежат перерегистрации.

В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#), [10 февраля 2017 года № 23](#), [25 февраля 2021 года № 21](#))

Статья 54. Действительность прав, существовавших ранее

(Исключена [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

Глава 11 **Системная регистрация**

Статья 55. Осуществление системной регистрации

1. Уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество разрабатывает положения и формы, необходимые для установления порядка проведения и внедрения системной регистрации.

2. Местными регистрационными органами проводится системная регистрация прав на недвижимое имущество в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Права на недвижимое имущество, существовавшие на момент проведения системной регистрации в соответствующей регистрационной зоне, но не зарегистрированные в связи с отсутствием правообладателя, могут быть зарегистрированы в явочном порядке бесплатно.

(В редакции Законов КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [8 декабря 2011 года № 230](#))

Статья 56. Порядок общественного оповещения с результатами системного обследования единиц недвижимого имущества

1. По завершении системного обследования в регистрационном квартале (кварталах) или секторе проводится общественное оповещение для ознакомления физических и юридических лиц с результатами системного обследования.

Срок общественного оповещения составляет 45 календарных дней.

Общественное оповещение проводится в общедоступном помещении, где размещаются информация о правообладателях и регистрационные индексированные карты.

Информация о правообладателях должна содержать следующие сведения:

- идентификационный код единицы недвижимого имущества;
- адрес единицы недвижимого имущества;
- фамилию, имя, отчество правообладателя;
- назначение единицы недвижимого имущества;
- форму собственности;
- площадь по правоустанавливающему документу и фактическую площадь единицы недвижимого имущества;
- вид обременения (ограничения), а также примечания.

Местные органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны:

- 1) предоставлять имеющиеся правоустанавливающие документы о правах на недвижимое имущество, а также картографический материал в порядке, определенном статьей 53 настоящего Закона;
- 2) проводить разъяснительную работу о целях системной регистрации;
- 3) предоставлять помещения для проведения общественного оповещения;
- 4) организовывать дежурство в пунктах общественного оповещения;
- 5) направлять уведомления правообладателям о зарегистрированных правах;

б) принимать решения об узаконении прав собственности и выдавать правоустанавливающие документы.

2. В этот же 45-дневный срок любое физическое или юридическое лицо может предъявить в регистрационный орган претензию в письменной форме с указанием единицы недвижимого имущества и описанием любой ошибки или неточности на регистрационной индексированной карте и регистрационной карточке, допущенной в ходе системной регистрации. Претензии, которые были представлены после истечения установленного 45-дневного срока, не принимаются. Они разрешаются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Закона.

3. По истечении 45 календарных дней, предоставленных для общественного оповещения, все права и обременения (ограничения) на единицы недвижимого имущества, по которым не было заявлено претензий и на которые имеются соответствующие правоустанавливающие документы о правах на недвижимое имущество, считаются прошедшими государственную регистрацию прав. В регистрационной карточке делается соответствующая запись. В течение 30 дней с момента государственной регистрации прав уведомления передаются местным органам власти для последующего их вручения собственникам.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

Статья 56-1. Порядок принятия решения о признании и регистрации прав на единицы недвижимости в ходе системной регистрации

1. При выявлении разницы между фактической площадью и площадью, указанной в правоустанавливающих документах, превышающей допустимую величину, установленную в соответствии со статьей 47-1 настоящего Закона, местные регистрационные органы направляют материалы системного обследования в местные органы власти и иные уполномоченные органы для принятия соответствующего решения.

2. Органы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, обязаны принять соответствующее решение в течение 10 дней с момента получения материалов системного обследования. Решение о признании или непризнании прав на единицы недвижимости может быть принято либо по каждой единице, либо по нескольким единицам недвижимости.

3. Если в ходе проведения системной регистрации были обнаружены сервитуты, установление которых не было подтверждено правоустанавливающими документами, то специалисты по системной регистрации должны отразить их расположение на картах и произвести регистрацию на основании факта обременения (ограничения) единицы недвижимости сервитутом.

4. Установление границ придомовых земельных участков собственников жилых и нежилых помещений отдельно стоящего многоквартирного дома и регистрация прав на придомовой земельный участок производятся на основании первоначальных правоустанавливающих документов (решений о предоставлении земельных участков для строительства и других), в которых содержатся данные о границах и площади земельного участка, за исключением земель общего пользования и других в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

При отсутствии первоначальных документов, устанавливающих границы придомового земельного участка отдельно стоящего многоквартирного дома, в случаях предоставления земельного участка для строительства группы многоквартирных домов границы придомового участка устанавливаются на основании Проекта границ, разрабатываемого в соответствии с нормативами, утвержденными Правительством Кыргызской Республики, заверенного территориальными подразделениями уполномоченного государственного органа управления.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

См. [Положение](#) о порядке определения границ земельного участка при многоквартирном доме (утверждено [постановлением](#) Правительства КР от 11 сентября 2003 года № 575)

Статья 57. Решение споров по вопросам системной регистрации

1. Регистрационный орган, получив письменное заявление о притязаниях на единицу недвижимого имущества, принимает меры к решению спора путем взаимного соглашения всех заинтересованных сторон. Такие согласованные поправки и решения фиксируются в заверенном регистрационным органом документе, отметка о чем делается в регистрационной карточке, которая принимает статус официального документа о государственной регистрации.

2. Спорные ситуации, которые не могут быть решены по взаимному соглашению всех заинтересованных сторон, передаются в согласительную комиссию, а в регистрационную карточку вносится запись о наличии спорной ситуации.

Местными органами власти создаются постоянно действующие согласительные комиссии. В состав комиссии входят представители местных кенешей, органов местного самоуправления, представители территориальных подразделений органов по архитектуре и строительству, местного регистрационного органа, центра по земельной и аграрной реформе.

Рассмотрение спорного вопроса согласительной комиссией осуществляется в обязательном порядке с участием оспаривающих сторон, их представителей и других заинтересованных лиц.

При несогласии с решением согласительной комиссии стороны вправе обратиться в межведомственную комиссию, третейский суд или в соответствующий суд.

3. (Исключен [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)

(В редакции [Законов](#) КР от [19 декабря 2003 года № 237](#), [16 февраля 2006 года № 58](#))

Статья 58. Порядок вступления настоящего Закона в силу

1. Настоящий Закон вступает в силу с момента официального опубликования.

Закон КР от 22 декабря 1998 года № 153 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

2. Правительству Кыргызской Республики привести все ранее принятые нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

(В редакции Закона КР от [19 декабря 2003 года № 237](#))

**Президент
Кыргызской Республики**

А.Акаев