

**Правила государственной регистрации прав, обременений
(ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Глава 1. Введение

1. Настоящие Правила государственной регистрации прав, обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Правила) разработаны на основании Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Жилищного кодекса Кыргызской Республики, законов Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О залоге», «Об электронном управлении», «О государственных и муниципальных услугах», «Об информации персонального характера» и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики и регулируют правоотношения по государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество (далее - регистрация прав) и ведению единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

2. Термины и определения, применяемые в настоящих Правилах:

1) **правообладатель** - физическое или юридическое лицо, обладающее правом на недвижимое имущество;

2) **явочная регистрация** - процедура осуществления государственной регистрации прав на основании заявления физических и юридических лиц, проводимая на платной основе;

3) **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.);

4) **регистрационная зона** - зона административной ответственности и юрисдикции местного регистрационного органа, границы которой определяются уполномоченным лицом по регистрации прав на недвижимое имущество. Границы регистрационной зоны могут не совпадать с административными границами районов и городов;

5) **регистрационный сектор** - составляющая часть регистрационной зоны, имеющая свой код;

6) **регистрационный квартал** - составляющая часть регистрационного сектора в населенных пунктах, имеющая свой код;

7) **строение** - отдельно построенное здание, сооружение, дом или другой объект, состоящий из одной или нескольких частей;

8) **геодезические измерения** - измерения в Государственной геодезической сети (далее - ГГС) Кыргызской Республики;

9) **геодезический пункт** - пункт (ЕГСК), закрепленный на местности знаками соответствующей конструкции и имеющий координаты в Единой Государственной Системе Координат;

10) **техническая документация** - кадастровый план, технический паспорт, землеустроительное дело;

11) **кадастровый план** - документ, удостоверяющий право на земельный участок, содержащий в себе идентификационный код недвижимого имущества, категорию земель, целевое назначение, площадь, месторасположение и адрес недвижимого имущества, графическое изображение (план) единицы недвижимого имущества в масштабе, координаты земельного участка, сведения о государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о правообладателе;

12) **единица недвижимого имущества (недвижимости)** - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, или юридических лиц, государственной или муниципальной собственности. Если на 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 недвижимого имущества;

13) **техническое обследование единиц недвижимого имущества** - определение технических характеристик зданий, сооружений, квартир или другой недвижимости, а также фактических границ земельного участка;

14) **технический паспорт** - документ установленной формы, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества;

15) **кадастровая съемка** - вид топографической съемки, выполняемой с целью установления границ земельных участков, их координирования и отображения на кадастровых картах и планах;

16) **камеральные работы** – обработка материалов, собранных в процессе полевых работ;

17) **объект недвижимости из легких конструкций** – это здания и сооружения, каркас которых выполнен из металлических или деревянных элементов, имеющие прочную связь с землей и подлежащие вводу в эксплуатацию в установленном порядке. Указанные объекты по своим конструктивным характеристикам обладают признаками капитального строительства, поскольку их перемещение либо демонтаж без ущерба для основных функций и устойчивости невозможен. К составу таких объектов не относятся строения облегченного типа и временные сооружения и не признаются недвижимым имуществом;

18) **специалист по приему документов** - работник местного регистрационного органа, осуществляющий прием и выдачу документов;

19) **картограф** - специалист местного регистрационного органа, занимающийся подготовкой индексированных карт и присвоением идентификационных кодов;

20) **специалист по правовому кадастру** - физическое лицо соответствующей квалификации, ответственное за сбор, анализ, сверку, достоверность информации, связанной с правами на единицу недвижимого имущества при проведении системной регистрации;

21) **специалист по кадастровой топографии (кадастровый топограф)** - физическое лицо соответствующей квалификации, выполняющее кадастрово-топографические работы при проведении системной регистрации;

22) **межевые знаки** - знаки определенного образца, установленные на поворотных точках границ, проходящих между земельными участками, принадлежащими разным собственникам или пользователям;

23) **полное наименование юридического лица** - организационно-правовая форма юридического лица и его наименование;

24) **бенефициарное право** - это право одной из сторон правоотношений получать определенную выгоду в результате заключения гражданско-правовой сделки либо на основании решения уполномоченного органа;

25) **бенефициарное лицо** - это правообладатель, который получает определенные выгоды материального или нематериального характера в результате обременения соответствующими обязательствами другого лица, в собственности которого находится другая единица недвижимого имущества;

26) **бенефициарная единица** - это единица недвижимого имущества, собственник или пользователь, которой получает определенные выгоды материального или нематериального характера в результате обременения соответствующими обязательствами другого лица, в собственности которого находится другая единица недвижимого имущества;

27) **ПИН** – персональный идентификационный номер правообладателя;

28) **автоматизированная система регистрации (далее-АСР)** - локальная автоматизированная информационная система местного регистрационного органа, являющаяся совокупностью программно-аппаратных средств, предназначенных для автоматизации процесса регистрации прав и учета объектов недвижимости, а также хранения, передачи и обработки информации;

29) **дубликат** - официально выданный повторный экземпляр документа, утраченного или пришедшего в негодность, оформленный уполномоченным органом и имеющий равную юридическую силу с оригиналом;

30) **сервис онлайн-регистрации** - Государственный портал электронных услуг/мобильное приложение «Түндүк» или другие цифровые инструменты платежных организаций, предназначенные для автоматизации процессов приема, обработки и рассмотрения заявления, связанных с регистрацией сделок с объектами недвижимости посредством информационно-коммуникационной сети Интернет;

31) **онлайн регистрация** - регистрация прав и ограничений на недвижимое имущество, возникающих из сделок с объектами недвижимости посредством сервиса онлайн-регистрации;

32) **регистратор** - сотрудник уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, уполномоченный на принятие решения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

33) **сервис распознавания лица «Face ID»** - биометрическая технология распознавания лица для его идентификации с целью подтверждения личности человека;

34) **цифровая подпись** - информация в цифровой форме, которая присоединена к другой информации в цифровой форме и (или) логически связана с ней и используется для обеспечения неизменности цифрового документа и определения автора цифрового документа;

35) **местный регистрационный орган** - подразделение уполномоченного органа в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное вне места его нахождения, осуществляющее функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Глава 2. Ведение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

3. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП) ведется путем внесения в основные документы единой системы государственной регистрации систематизированных данных о единицах недвижимого имущества, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях в соответствии с требованиями настоящих Правил.

4. 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.

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

5. В целях ведения ЕГРП каждый местный регистрационный орган создает информационную базу данных по объектам и субъектам недвижимого имущества по своей регистрационной зоне посредством Автоматизированной системы по регистрации (далее - АСР), которая затем объединяется в республиканскую Единую информационную систему по недвижимости (далее - ЕИСН).

Глава 3. Государственная регистрация прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество

6. В соответствии с Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним» обязательной государственной регистрации подлежат следующие права и обременения (ограничения):

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- права, возникающие из залога;
- право на временное пользование, аренду или субаренду (сроком на три года и более);
- сервитуты, кроме указанных в статье 6 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;
- права, вытекающие из решений суда;
- права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики;
- право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем, в соответствии с Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики.

7. Любой правоустанавливающий или иной документ о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии со статьей 4 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», представляется в регистрационный орган не позднее тридцати дней с момента составления (заключения) вышеуказанного документа.

В случае, если заявление на государственную регистрацию права и обременения (ограничения) права подано позднее тридцати календарных дней после составления (заключения) правоустанавливающего документа, то помимо оплаты за регистрацию, за каждый день задержки начисляется пеня, размер и порядок оплаты которой определяется Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

8. Государственные органы и органы местного самоуправления, оформляющие и выдающие правоустанавливающие и правоограничивающие документы на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны в течение 5 рабочих дней направлять копии указанных документов в местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества в электронном виде и на бумажном носителе.

Документы на бумажных носителях представляются в местные регистрационные органы нарочно или посредством почтовой связи.

Электронные документы направляются и принимаются местными регистрационными органами в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «Об электронном управлении» в части порядка осуществления межведомственного электронного взаимодействия между государственными органами и органами местного самоуправления.

Электронные документы должны соответствовать Требованиям к реквизитам и форме (формату) представления информации в электронных документах государственных органов, органов местного самоуправления, а также в электронных документах, являющихся обращениями граждан в государственные органы и органы местного самоуправления, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 31 декабря 2019 года № 748 и должны быть подписаны цифровой подписью.

Учет поступающих (бумажных и электронных) правоустанавливающих документов ведется архивариусом местного регистрационного органа в журнале регистрации правоустанавливающих документов (Приложение 1).

Документы на бумажном носителе сканируются с внесением в электронную версию регистрационного дела в АСР и подшиваются в регистрационное дело, а документы на электронном носителе вносятся в электронную версию регистрационного дела в АСР.

§1. Общие положения проведения регистрации прав на недвижимое имущество

9. Регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления правообладателя или лица, имеющего право на подачу заявления в соответствии с требованиями настоящих Правил.

10. Регистрация права осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подачи заявления в местный регистрационный орган.

Регистрация прав, вытекающих из сделок с недвижимым имуществом право на которое было зарегистрировано в местном регистрационном органе, осуществляется в течение 1 (одного) рабочего дня.

В процессе автоматизации и с учетом особенностей регистрации отдельных прав и наложенных ограничений, уполномоченный государственный орган в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество может сокращать сроки осуществления государственной регистрации прав.

11. Регистрация прав на недвижимое имущество или перехода прав на основании сделок с недвижимым имуществом производится при условии обязательности государственной регистрации права собственности на обременяемое или отчуждаемое недвижимое имущество.

12. Для регистрации права предоставляются следующие документы:

- заявление по форме, установленной уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество;

- для физического лица - документ, удостоверяющий личность. Для полномочного представителя физического лица - документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий полномочия;

- правоустанавливающие документы на единицу недвижимого имущества;

- документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества, план/схема отражающий(ая) границы единицы недвижимого имущества, которые запрашиваются в соответствии с целевым назначением недвижимости;

- для жилых помещений - договор обязательного страхования жилых помещений от пожара и стихийных бедствий (страховой полис) за исключением регистрации права залогодержателя.

- для юридического лица - документ, подтверждающий личность и полномочия его представителя, а также свидетельства о регистрации юридического лица и учредительные документы юридического лица. Если представителем юридического лица выступает его руководитель, предоставляется заверенный печатью юридического лица решение о его избрании или назначении.

13. В случае обращения с заявлением на регистрацию права полномочного представителя правообладателя, предоставляется нотариально удостоверенная доверенность на регистрацию права. При этом доверенность на регистрацию права, выдаваемая юридическими лицами, кроме случаев выдачи доверенности на совершение сделок с недвижимым имуществом, нотариальному удостоверению не подлежит.

Доверенность, выдаваемая юридическим лицом, должна быть подписана его руководителем или иным лицом, уполномоченным учредительными документами и заверена печатью этой организации.

Если выдается доверенность на совершение всех действий от имени лица, выдавшего ее (генеральная доверенность), то лицу, действующему по доверенности, не требуется отдельной доверенности для подачи заявления на регистрацию права.

Доверенность на совершение сделок с недвижимым имуществом, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена. При этом для проверки доверенностей на предмет действительности Министерство юстиции Кыргызской Республики обеспечивает доступ местного регистрационного органа к информационной системе «Электронный нотариат» в режиме онлайн посредством системы межведомственного электронного взаимодействия.

Срок действия доверенности не может превышать трех лет. Если срок в доверенности не указан, то она сохраняет силу в течение одного года со дня

выдачи. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, считается недействительной.

Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, когда доверенность выдается за подписью руководителя юридического лица (или уполномоченного лица).

Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срока действия доверенности, на основании которой она выдана.

С прекращением действия основной доверенности прекращает свое действие передоверие.

Легализация и апостилирование доверенности и иных документов, выданных (заверенных) компетентными органами иностранных государств, не требуется, если это предусмотрено соответствующими международными договорами, участницей которых является Кыргызская Республика.

При поступлении в местный регистрационный орган документа об отмене ранее выданной доверенности, документ регистрируется в АСР - в журнале регистрации отмененных доверенностей (приложение 2).

14. Документы на бумажном носителе представляются в регистрационный орган в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником. Подлинник документа после регистрации права возвращается заявителю, а заверенная регистратором копия вносится в регистрационное дело.

15. При регистрации права в режиме онлайн правообладателю направляется выписка из ЕГРП в электронном формате, подписанное цифровой подписью уполномоченного лица местного регистрационного органа.

16. С заявлением на регистрацию права имеют право обратиться:

- 1) правообладатель;
- 2) доверенное лицо правообладателя;
- 3) лица, претендующие на наследование при регистрации права наследодателя (при предоставлении документа, подтверждающего право на наследование: свидетельство о рождении, браке, смерти либо копии вступивших в законную силу решений суда об установлении факта родственных отношений);
- 4) доверительный управляющий;
- 5) специальный администратор в случаях начала процесса банкротства;
- 6) опекун;
- 7) попечитель;
- 8) иные лица в соответствии с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

§2. Требования к документам,

предоставленным для регистрации права

17. Все предоставленные для регистрации права документы должны быть оформлены в установленном порядке:

- с заполненными реквизитами, отражающими наименование документа, наименование органа, учреждения или организации, выдавшего документ; дата, номер документа; печать, подпись уполномоченного лица и/или заинтересованных сторон;
- с указанием фамилии, имени, отчества правообладателя, написанные без сокращений;
- с указанием наименования юридических лиц, написанные без сокращения, с указанием почтового и юридического адресов;
- иметь нотариальное заверение, если того требует законодательство Кыргызской Республики;
- с указанием идентификационного кода и адреса единицы недвижимого имущества (при наличии);
- с описанием технических параметров единицы недвижимого имущества (площадь, размеры, а также координаты, точки привязки при наличии).

Если предоставленные для регистрации права документы на бумажном носителе изложены на двух и более листах, они должны быть прошнурованы, пронумерованы, и заверены печатью органа, выдавшего документ, либо, в случаях, установленных законом, удостоверены нотариусом.

Оригиналы и копии судебных актов, предоставленных на регистрацию права должны быть оформлены и заверены в соответствии с Инструкцией по делопроизводству в Верховном суде и местных судах Кыргызской Республики, утверждаемой Верховным судом Кыргызской Республики.

Заявление и документы в электронном формате должны соответствовать Требованиям к реквизитам и форме (формату) представления информации в электронных документах государственных органов, органов местного самоуправления, а также в электронных документах, являющихся обращениями граждан в государственные органы и органы местного самоуправления, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 31 декабря 2019 года № 748 и подписаны усиленной квалифицированной цифровой подписью заявителя и лиц выдавших документы в электронном формате.

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

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:

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

- если сделка совершается доверенными лицами, опекунами или попечителями;
- если передача, изменение, ограничение или прекращение права возникают на основании решения суда;
- если передача права происходит вследствие смерти (юридического наследования).

§3. Прием заявления и документов на регистрацию права

19. Прием заявления и документов на регистрацию права производится в местных регистрационных органах в установленные приемные дни и часы, определяемым решением уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, в специально оборудованных помещениях.

Также прием заявления и документов на государственную регистрацию может осуществляться в режиме онлайн путем принятия местным регистрационным органом заявления и документов в электронной форме посредством Государственного портала электронных услуг.

Прием заявления и документов на регистрацию прав, возникающих из сделок с недвижимым имуществом, не требующих обязательного нотариального удостоверения, осуществляется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

20. При приеме заявлений и документов на регистрацию права специалист по приему и выдаче документов местного регистрационного органа проверяет:

1) соответствует ли лицо, подающее заявление, документу, удостоверяющему его личность.

Документами, удостоверяющими личность гражданина Кыргызской Республики, являются:

- а) паспорт гражданина Кыргызской Республики (ID-карта);
- б) свидетельство о рождении - для граждан, не достигших 16-летнего возраста при подтверждении законного представителя, опекуна или попечителя;
- в) удостоверение кайрылмана.

На территории Кыргызской Республики общегражданский паспорт не может служить документом для совершения его владельцем гражданско-правовых сделок.

Граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие за пределами Кыргызской Республики и не имеющие паспорта (ID-карта) гражданина Кыргызской Республики, могут совершать на территории Кыргызской Республики гражданско-правовые сделки при наличии в их общегражданском паспорте отметки дипломатического представительства или консульского учреждения Кыргызской Республики о постановке на консульский учет или на постоянное место жительства и действительного вида на жительство страны пребывания.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства, проживающих на территории Кыргызской Республики, устанавливается по виду на жительство в Кыргызской Республике или по его национальному паспорту, или иным документам. Если у иностранного лица запись в паспорте произведена только на иностранном языке, необходимо предоставить нотариально удостоверенный перевод паспорта на государственном или официальном языке.

При подаче заявлений в электронном виде личность граждан подтверждается с помощью цифровой подписи или через сервис «Face ID».

- 2) дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц;
- 3) полномочия заявителя на подачу заявления;
- 4) срок действия доверенности, наличие информации об отмене доверенности в журнале регистрации отмененных доверенностей и в базе данных информационной системы «Электронный нотариат»;
- 5) соответствие представленных копий документов с оригиналами;
- 6) соответствие представленных документов требованиям, установленным пунктами 17, 18 настоящих Правил;
- 7) наличие обременений (ограничений) на единицу недвижимого имущества препятствующих принятию заявления на регистрацию права.

21. Если представленные документы соответствуют установленным требованиям, специалист по приему и выдаче документов:

- сообщает заявителю о размере сбора за регистрацию права с указанием банковских реквизитов местного регистрационного органа, а в случае пропуска правообладателем сроков предоставления правоустанавливающих документов для регистрации права, также сообщает о сумме пени за несвоевременную регистрацию права;

- заполняет электронную форму заявления на регистрацию права в АСР с внесением персональных данных (паспортные данные, персональный идентификационный номер) заявителя, адреса, местоположения единицы недвижимого имущества, идентификационного кода единицы недвижимого имущества, реквизитов документов, предоставленных на регистрацию, доверенности и документа об оплате.

В случае подачи заявления на регистрацию права общей совместной или общей долевой собственности в форму заявления должны быть внесены данные о сособственниках единицы недвижимого имущества с предоставлением документов подтверждающих право общей совместной или общей долевой собственности.

Сбор персональных данных (паспортные данные, персональный идентификационный номер) заявителя осуществляется в целях внесения данных о правообладателе в ЕГРП и обеспечения защиты государством зарегистрированного права в соответствии с требованиями статьи 30 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статьи 5 Закона Кыргызской

Республики «Об информации персонального характера» о чем заявитель информируется при принятии заявления на регистрацию права.

- распечатывает заявление в бумажный носитель и передает для подписи и проверки правильности введенных данных заявителю;

- после подписания заявления регистрирует заявление и представленные правоустанавливающие документы, доверенности в АСР – в журнале регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее - Журнал регистрации заявлений (приложение 3). При этом порядковый номер заявления, дата и время подачи заявления генерируются в АСР автоматически;

- выдает заявителю расписку о приеме заявления и документов согласно установленной формы и записывает контактный телефон заявителя. В случае приема заявлений в электронном формате заявителю направляется уведомление о приеме и регистрации электронной заявки и документов. Расписка и уведомление должны содержать сведения о дате и времени приема заявления и документов, а также сведения о дате и времени окончания рассмотрения заявления;

- передает заявление с приложенными документами руководителю местного регистрационного органа или руководителю соответствующего структурного подразделения местного регистрационного органа.

22. В случае аварийного отключения электричества или сбоя АСР, прием документов осуществляется в ручном режиме с обязательным последующим вводом данных в АСР и составлением соответствующего акта.

23. В случае если заявитель обращается за регистрацией права на недвижимое имущество, не имеющее адреса или идентификационного кода, и требуется проведение кадастровой съемки, технического обследования и оформление документа на земельный участок, вместе с заявлением на регистрацию права принимается соответствующее заявление на выполнение вышеуказанных работ и передается на исполнение в соответствующее структурное подразделение местного регистрационного органа.

При этом срок начала исполнения заявления на регистрацию права исчисляется с даты завершения подготовки соответствующих технических и правоудостоверяющих документов.

24. При приеме заявлений в режиме онлайн формирование электронного заявления на регистрацию права осуществляется самим заявителем посредством заполнения электронной формы через личный кабинет пользователя на Государственном портале электронных услуг в соответствии с правилами пользования указанным порталом. Электронное заявление на регистрацию права должна быть подписано цифровой подписью заявителя. Оплата суммы сбора за регистрацию права осуществляется через сервис онлайн-оплаты на данном портале.

25. Основанием для отказа в приеме документов является:

- обращение ненадлежащего лица, недееспособность гражданина или неправопособность юридического лица;

- отсутствие документа об оплате работ по государственной регистрации или его неправильное оформление;
- отсутствие у лица, подавшего заявление, документа, удостоверяющего его личность;
- отсутствие или предоставление оформленного в ненадлежащем виде документа, удостоверяющего полномочия представителя;
- отсутствие правоустанавливающего документа на единицу недвижимого имущества;
- несоответствие документов, предоставленных к регистрации, требованиям пунктов 17, 18, 20 настоящих Правил;
- наличие обременений (ограничений) на единицу недвижимого имущества (арест, запрещение, приостановление).

26. В случае отказа в приеме документов, специалист по приему и выдаче документов составляет уведомление об отказе в приеме документов с указанием причины отказа на бланке установленной формы и выдает заявителю.

В случае приема заявления на регистрацию права в электронном формате такое уведомление, подписанное электронной подписью специалиста, направляется в личный кабинет заявителя в Государственном портале электронных услуг.

Заявление о регистрации права, прилагаемые к нему документы, а также уведомление об отказе в приеме заявления подлежат сканированию и хранению в электронном виде в соответствии с пунктом 68 настоящих Правил.

В случае, если регистрационное дело на объект недвижимого имущества не было сформировано, указанные документы размещаются в электронную папку для отказов.

Отказ в приеме документов может быть обжалован в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах».

§4. Порядок рассмотрения документов и принятие решения о регистрации права

27. Очередность рассмотрения заявления на регистрацию права определяется датой и временем его подачи, в соответствии с которыми руководитель местного регистрационного органа или соответствующего структурного подразделения определяет регистратора для принятия решения о регистрации права.

Руководитель местного регистрационного органа или соответствующего структурного подразделения и специалисты, оформляющие правоудостоверяющие документы на земельный участок, также могут выполнять функции регистратора и принимать решение о регистрации права.

28. Регистратор:

- запрашивает в архиве местного регистрационного органа документы на единицу недвижимого имущества, в отношении которого принято заявление

на регистрацию права. В случае отсутствия архивных документов, архивариус делает отметку на заявлении об отсутствии архивного дела.

- проверяет предоставленные на государственную регистрацию документы на соответствие требованиям нормативных правовых актов Кыргызской Республики, регулирующих сферу правоотношений, которую затрагивает регистрируемое право.

- проверяет принадлежность, характер или содержание регистрируемого права, наличие прав у правообладателя владеть, пользоваться и распоряжаться единицей недвижимого имущества или налагать обременения (ограничения) на единицу недвижимого имущества;

- проверяет полномочия организации или лица, выдавшего правоустанавливающий документ;

- проверяет учредительные документы юридического лица на предмет правомочности юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться правами на недвижимое имущество;

- сверяет предоставленные на регистрацию права документы с документами, направляемыми в местный регистрационный орган государственными органами и органами местного самоуправления, оформляющими и выдающими правоустанавливающие и правоограничивающие документы на недвижимое имущество;

- проверяет идентификационные данные лица (заявителя, правообладателя, участника сделки) на наличие или отсутствие в Санкционных перечнях физических и юридических лиц, групп и организаций, в отношении которых имеются сведения об их участии в террористической или экстремистской деятельности и распространении оружия массового уничтожения (Сводный санкционный перечень Кыргызской Республики и Сводный санкционный перечень Совета Безопасности ООН);

- проверяет наличие ограничений (аресты, запрещения, превентивные меры, приостановления и т.д.) в отношении правообладателя и единицы недвижимого имущества;

- проверяет в журнале регистрации отмененных доверенностей и в Информационной системе «Электронный нотариат» наличие информации об отмене доверенности.

29. В случае наличия оснований, установленных пунктами 35 – 38 настоящих Правил, регистратор приостанавливает регистрацию права сроком на 10 календарных дней с уведомлением заявителя на бланке установленной формы (приложение 5) с указанием причины приостановления.

30. При наличии оснований, установленных пунктом 39 настоящих Правил регистратор осуществляет отказ в регистрации права (приложение 6) и заявителю направляется уведомление об отказе в регистрации права (приложение 7) с указанием причины отказа за подписью регистратора.

31. Если регистратор принимает положительное решение о регистрации права, то вносит информацию о зарегистрированном праве в ЕГРП путем

внесения записей о зарегистрированном праве в регистрационную карточку единицы недвижимого имущества в электронном и бумажном формате.

Также на последней странице подлинников правоустанавливающих документов и на копиях правоустанавливающих документов производится удостоверительная надпись о зарегистрированном праве (приложение 9).

32. В случае если в архиве местного регистрационного органа архивные документы на единицу недвижимого имущества на которое заявлено право изъяты в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Кыргызской Республики и не возвращены, но на это недвижимое имущество отсутствуют обременения (ограничения), то имеющиеся копии архивного дела могут являться достаточными основаниями для регистрации прав вытекающих из сделок с недвижимым имуществом при условии предоставления заявителем подлинника правоустанавливающих документов.

33. Все документы, предоставленные для регистрации права, в соответствии с требованиями пункта 68 настоящих Правил не подлежат печати и хранению в бумажном виде. Такие документы должны быть скопированы в электронном формате и внесены в электронный архив АСР, Интегрированной кадастровой системе (далее — ИКС), в автоматизированной информационной системе «Централизованный электронный архив» (далее — ЦЭА), а оригиналы правоустанавливающих документов и иные документы, представленных для регистрации права, передаются специалисту по приему и выдаче документов для возврата заявителю.

В случае приема документов в электронном формате, электронные документы не подлежат печати и направляются на размещение в электронный архив АСР, ИКС и ЦЭА.

34. Специалист по приему и выдаче документов выдает предоставленные к регистрации документы заявителю по предъявлению расписки и документов, удостоверяющих личность и вносит запись о выдаче документов в АСР – в Журнале регистрации заявлений. Заявитель подтверждает факт получения документов своей подписью в вышеуказанной расписке.

В случае утери расписки документы выдаются лично заявителю по предъявлению документа, удостоверяющего его личность с получением подписи заявителя на распечатанной из АСР копии расписки.

Если заявление на регистрацию права было принято в режиме онлайн, то в личный кабинет заявителя в Государственном портале электронных услуг направляется Выписка из ЕГРП, подписанное электронной подписью регистратора.

§5. Приостановление регистрации права

35. Основанием для приостановления Регистрации права фактического владельца недвижимого имущества или регистрации сделок с недвижимым имуществом на срок не более 10 календарных дней является заявление лица, оспаривающего это право.

Приостановление Регистрации права фактического владельца недвижимого имущества или регистрации сделок с недвижимым имуществом на срок более 10 календарных дней производится на основании определения суда о приостановлении регистрации оспариваемого права или сделки.

Лицо, оспаривающее право на недвижимое имущество и желающее приостановить его регистрацию или приостановить регистрацию сделки с недвижимым имуществом на срок не более 10 календарных дней, подает заявление в установленной форме (приложение 4) в местный регистрационный орган.

Перед приемом данного заявления Специалист по приему и выдаче документов должен удостовериться в наличии заявления на регистрацию права фактического владельца недвижимого имущества или заявления на регистрацию сделки с недвижимым имуществом.

При наличии заявления фактического владельца о регистрации права на недвижимое имущество или заявления на регистрацию сделки с недвижимым имуществом, специалист по приему и выдаче документов принимает заявление о приостановлении регистрации оспариваемого права от лица, оспаривающего это право.

Заявление о приостановлении, оформленное по форме, утвержденной уполномоченным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подлежит регистрации в электронном журнале приостановлений в системе АСР.

После этого заявление о приостановлении незамедлительно передается регистратору, рассматривающему поступившее заявление о регистрации права или регистрации сделки с недвижимым имуществом, для рассмотрения возможности приостановления государственной регистрации и принятия соответствующего решения.

При этом регистратор уведомляет лицо, подавшее заявление о регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним, о поступлении от третьего лица заявления на приостановление регистрации права или приостановление сделки с недвижимым имуществом.

При отсутствии заявления на регистрацию права фактического владельца недвижимого имущества или заявления на регистрацию сделки с недвижимым имуществом, заявление о приостановлении от лица, оспаривающего это право, не принимается. В этом случае заявителю выдается уведомление об отказе в приеме заявления в установленной форме (приложение 8) с указанием причин отказа.

36. При повторном поступлении от любого другого лица заявления о приостановлении регистрации права фактического владельца или заявления о приостановлении регистрации сделок в отношении одной и той же единицы недвижимого имущества, специалист по приему и выдаче документов должен истребовать:

- заявление о приостановлении регистрации;

- документы, подтверждающие правопритязание заявителя на данную единицу недвижимого имущества.

37. В случае если лицо (заявитель, правообладатель, участник сделки) включено в Санкционный перечень физических и юридических лиц, групп и организаций, в отношении которых имеются сведения об их участии в террористической или экстремистской деятельности и распространении оружия массового уничтожения, регистратор обязан безотлагательно и без предварительного уведомления данного лица приостановить регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом местный регистрационный орган в течение трех часов с момента приостановления сообщает об этом в орган финансовой разведки.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним приостанавливается на неопределенный срок и осуществляется при исключении лица (заявитель, правообладатель, участник сделки) из Санкционного перечня.

38. В рамках уголовного судопроизводства в случаях, когда имеются основания полагать, что имущество, подлежащее аресту, может быть сокрыто или утрачено, лицо, осуществляющее досудебное производство, вправе вынести постановление о приостановлении совершения сделок и иных операций с недвижимым имуществом до получения решения следственного судьи с обязательным получением такого решения у следственной судьи в течение 24 часов.

В таких случаях Регистрация прав, вытекающих из сделок и иных операций с недвижимым имуществом приостанавливается на основании постановления следователя до предоставления решения следственного судьи о наложении ареста на недвижимое имущество, но на срок не более десяти рабочих дней.

Регистрация решения следственного судьи о наложении ареста регистрируется в соответствии с пунктами 48-54 настоящих Правил.

§6. Отказ в регистрации права

39. В соответствии со статьей 22 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отказ в регистрации права на недвижимое имущество может быть произведен по следующим основаниям:

1) если представленные документы не соответствуют требованиям, установленным Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики;

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

3) 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;

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

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

6) если право, обременение (ограничение) права на объект недвижимости, о государственной регистрации права которого просит заявитель, не является правом, подлежащим регистрации.

При отказе в регистрации права заявителю направляется уведомление об отказе в регистрации права с указанием причины отказа за подписью регистратора. Копия уведомления в соответствии с требованиями пункта 68 настоящих Правил копируется в электронном формате и размещается в электронном архиве АСР, ИКС и ЦЭА.

При отказе в регистрации права, для целей учета в обязательном порядке заводится регистрационное дело и регистрационная карточка с присвоением идентификационного кода и адреса единице недвижимого имущества.

Уведомление об отказе в регистрации права выдается заявителю специалистом по приему и выдаче документов.

Если заявление на регистрацию права было принято в режиме онлайн, то уведомление об отказе направляется в личный кабинет заявителя в Государственном портале электронных услуг специалистом по приему и выдаче документов.

Заключение об отказе может быть обжаловано в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах».

Административная жалоба на отказ также может быть рассмотрен руководителем местного регистрационного органа или руководителем соответствующего структурного подразделения местного регистрационного органа в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах».

§7. Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации права

40. Ошибками, не изменяющими принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права являются технические ошибки, связанные с опiskой, опечаткой, грамматической или арифметической ошибкой, допущенной местным регистрационным органом при регистрации права и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в ЕГРП.

Основным признаком такой ошибки является несоответствие сведений в ЕГРП со сведениями в правоустанавливающих документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРП. К техническим ошибкам могут быть

отнесены также ошибки, возникающие при программном или техническом сбое оборудования АСР и отключении электроэнергии.

Ошибки, не изменяющие принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права могут быть исправлены местным регистрационным органом самостоятельно с уведомлением заинтересованных сторон.

Устранение ошибки, возникающей при программном или техническом сбое оборудования АСР и отключении электроэнергии производится по электронному журналу содержащую системную информацию о работе сервера или компьютера, в которые заносятся определенные действия пользователя или программы и сверки с первоисточником данных - по бумажным и архивным документам.

При исправлении бумажных документов регистратор должен аккуратно зачеркнуть ошибочную запись, внести правильную запись и рядом с записью внести отметку «исправленному верить» в виде сокращения «исп. верить» с подписью. При этом зачеркиваемая ошибочная запись должна быть доступна визуальному обзору. Использование затушевывающих средств и подтирок запрещено.

После устранения ошибок составляется акт, который затем переводится в электронный формат и сохраняется в электронном архиве АСР в соответствии с пунктом 68 настоящих Правил.

41. К ошибкам, изменяющим принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, относятся ошибки, исправление которых влечет за собой возникновение, переход, прекращение права на единицу недвижимого имущества. Такие ошибки могут быть исправлены только с согласия заинтересованных сторон.

Если заинтересованные стороны не согласны на исправление ошибок, ошибки могут быть исправлены только по решению суда.

§8. Исправление ошибок, связанных с ошибками в документах, выданных или удостоверенных уполномоченными органами

42. Если регистрация права произведена на основании содержащего ошибки правоустанавливающего документа, принятого (изданного, удостоверенного) уполномоченным органом, исправление ошибок допускается только при условии внесения этим органом соответствующих изменений в указанный документ.

Внесение изменений в правоустанавливающий документ путем подчистки или приписки, зачеркивания слов и замены записей с отметкой «исправленному верить» не допускается. Внесение изменений в правоустанавливающий документ осуществляется принявшим (издавшим, удостоверившим) его органом (должностным лицом) посредством принятия (издания, удостоверения) документа о внесении изменений в указанный документ.

При этом исправление ошибок, изменяющих принадлежность, характер или содержание зарегистрированного права, допускается только с согласия заинтересованных сторон.

43. В случае если документ, содержащий ошибки, является договором (соглашением), заключенным между двумя и более лицами, то для исправления ошибок должно быть предоставлено соглашение об изменении договора совершенный в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

44. Прием заявлений для регистрации документа, предусматривающего внесение изменений в документ, содержащий ошибки осуществляется в соответствии с §8 настоящей главы.

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

- небрежности истцов или представления ими заведомо ложных сведений;
- ошибки или неточности нотариуса, а также в случае, если ошибки или неточности были допущены по вине иных органов, выдающих документы, подтверждающие принадлежность прав;
- ошибки специальной съемки или описания границ, за исключением случаев, когда специальная съемка или описание границ производились местными регистрационными органами.

§9. Внесение изменений в регистрационные документы при перемене фамилии, имени, отчества/наименования правообладателя

46. Внесение изменений в регистрационные документы при перемене фамилии, имени, отчества/фирменного наименования правообладателя осуществляется на основании документа, подтверждающего изменение фамилии, имени, отчества физического лица или наименования юридического лица и заявления правообладателя.

При этом дата регистрации права лица, переменившего Ф.И.О. или наименование не меняется. В регистрационных документах вносятся изменения только в части наименования правообладателя. Например, предыдущая запись «Иванова А.И.», последующая - «То же лицо Антонова А.И.», или предыдущая запись «ОсОО «Восток», последующая - «То же лицо ОсОО «Восточный».

§10. Повторная удостоверительная надпись о зарегистрированном праве

47. По заявлению правообладателя местный регистрационный орган за соответствующую плату может совершить удостоверительную надпись о зарегистрированном праве (приложение 11) на заверенной в установленном

порядке копии или архивной выписке правоустанавливающего документа, а также на дубликате правоустанавливающего документа.

Текст повторной удостоверяющей надписи должна соответствовать ранее произведенной удостоверяющей надписи на подлиннике правоустанавливающего документа. При этом в конце надписи должна быть указана дата совершения повторной надписи, Ф.И.О. специалиста, осуществившего повторную надпись.

Наличие ограничения на недвижимое имущество не является основанием в отказе совершения повторной удостоверяющей надписи о зарегистрированном праве.

§11. Порядок регистрации ограничений прав на недвижимое имущество в виде ареста

48. Наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества и передаче его на хранение.

Информация о наложении ареста вносится в третий раздел регистрационной карточки.

Арест на недвижимое имущество может налагаться только судом (судьей) или судебными исполнителями в рамках исполнительного производства.

Документ, о наложении или снятии ареста на недвижимое имущество может быть представлен как с подачей заявления заинтересованным лицом, так и направлены по почте судом или судебным исполнителем, принявшим решение о наложении ареста.

Документ о наложении или снятии ареста также должен направляться судом или судебным исполнителем в электронном формате посредством системы межведомственного электронного взаимодействия.

Если документ о наложении ареста подается с заявлением, то процедура приема заявлений осуществляется в соответствии с пунктом 17 настоящей главы

Если документ о наложении ареста поступает по почте, документ регистрируется в общем отделе местного регистрационного органа и незамедлительно передается регистратору для исполнения.

Срок регистрации документа о наложении ареста не может превышать 5 рабочих часов.

49. Арест, наложенный на отдельную единицу недвижимого имущества, регистрируется при наличии сформированной единицы недвижимого имущества независимо от того было ли зарегистрировано право собственности на данную единицу недвижимого имущества или нет.

Если документ о наложении ареста подразумевает наложение ареста на недвижимое имущество отдельного лица, то арест регистрируется только в

случае наличия у данного лица зарегистрированного права на недвижимое имущество.

При аресте на долю в общей совместной или общей долевой собственности в регистрационной карточке должна быть отражена информация о лице на чью долю наложен арест. Например: «Арест на долю Асанова У.А.».

50. Арест, наложенный судом (судьей), регистрируется по поступлению в регистрационный орган независимо от того, вступило ли оно в законную силу или нет.

51. Снятие ареста, наложенного в рамках уголовного судопроизводства, может быть отменен постановлением следственного судьи по ходатайству заинтересованных лиц, независимо от стадии досудебного производства.

52. Арест, наложенный судом в рамках судопроизводства по гражданским делам может быть отменено только судом.

53. Регистрация ареста или снятие арестов, наложенных судебными исполнителями, производится на основании постановления судебного исполнителя о наложении или снятия ареста на имущество.

54. В случае снятия ареста другим судебным исполнителем, не налагавшим арест на недвижимое имущество, дополнительно должен быть предоставлен документ о передаче материалов исполнительного производства данному судебному исполнителю.

§12. Порядок регистрации ограничений прав по решению судебного исполнителя о принятии превентивных мер в отношении отдельных лиц

55. Поступающие от судебных исполнителей решения о принятии превентивных мер по обеспечению исполнительного документа регистрируются в информационной системе судебного департамента с приложением цифрового документа постановления судебного исполнителя.

Регистратор при каждом рассмотрении заявлений на регистрацию права обязан проверять правообладателей на предмет наличия или отсутствия на них ограничений в виде превентивных мер посредством веб-сервиса, интегрированного с информационной системой судебного департамента.

Регистратор вносит информацию в АСР в специальный раздел о превентивных мерах и проверяет в ЕГРП информацию о наличии прав на недвижимое имущество у лица, в отношении которого принято решение судебного исполнителя о принятии превентивных мер.

В случае если за указанным лицом имеется зарегистрированное право на недвижимое имущество, то на это недвижимое имущество регистрируется ограничение в виде ареста на основании решения (постановления) судебного исполнителя о принятии превентивных мер с уведомлением об этом судебного исполнителя или соответствующее подразделение судебных исполнителей в течение 48 часов.

Если в ходе проверки выявляется информация о том, что в отношении правообладателя имеется ограничение в виде превентивных мер, регистратор осуществляет государственную регистрацию права с наложением ареста на недвижимое имущество на основании решения о принятии превентивных мер с уведомлением об этом судебного исполнителя или соответствующее подразделение судебных исполнителей в течение 48 часов.

В данном случае решение судебного исполнителя о принятии превентивных мер должно быть скопировано в электронном формате и внесено в АСР или ИКС, а также в электронный архив ЦЭА в соответствии с требованиями пункта 68 настоящих Правил.

В случае отсутствия в отношении правообладателя превентивных мер, заявленное право подлежит регистрации в установленном порядке.

Постановление о принятии в отношении правообладателя превентивных мер, действует до его отмены судебным исполнителем.

4. Порядок выдачи информации о недвижимом имуществе

56. Информация о произведенной регистрации прав, данные о единице недвижимого имущества и копии документов из регистрационного дела предоставляются местными регистрационными органами по письменному заявлению физических и юридических лиц.

Предоставление информации также может осуществляться в режиме онлайн посредством Государственного портала электронных услуг и Государственной системы межведомственного электронного взаимодействия.

57. Информация выдается в виде справок и выписок из ЕГРП по форме, утверждаемой уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Из ЕГРП выдается:

- информация о произведенной регистрации и зарегистрированных правах, и обременениях (ограничениях) прав на единицу недвижимого имущества;
- сведения о ранее зарегистрированных правах на единицу недвижимого имущества (история прав на недвижимое имущество);
- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;
- информация о сделках с недвижимым имуществом;
- сведения о технических параметрах недвижимого имущества;
- информация необходимая для целей налогообложения.

58. Предоставление информации из ЕГРП осуществляется за плату, сумма которой устанавливается уполномоченным государственным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество по согласованию с уполномоченным государственным антимонопольным органом за исключением случаев, установленных пунктом 62 настоящих Правил.

59. На безвозмездной основе информация из ЕГРП предоставляется судам, судебным исполнителям и правоохранительным органам и органам прокуратуры, имеющим в производстве дела, связанные с отдельными объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам национальной безопасности, налоговым органам, органу финансовой разведки, уполномоченному органу по контролю за использованием и охраной земель, уполномоченным органам, ведущим учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, временным депутатским комиссиям, образованным постановлениями Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, Омбудсмену (Акыйкатчы) Кыргызской Республики.

60. Информация о произведенной регистрации и зарегистрированных правах, и обременениях (ограничениях) в том числе информация о ранее зарегистрированных правах (история прав на недвижимое имущество) на единицу недвижимого имущества, информация необходимая для целей налогообложения, сведения о технических параметрах недвижимого имущества предоставляется любому лицу.

61. Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, копии документов из регистрационного дела, предоставляются только:

- самим правообладателям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- судам, судебным исполнителям 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.

В случае отсутствия за запрашиваемым лицом зарегистрированного или ранее зарегистрированного права на недвижимое имущество, выдается справка об отсутствии зарегистрированного/ранее зарегистрированного права на недвижимое имущество.

62. Информация о сделках с недвижимым имуществом в том числе о сумме сделок, представляется сторонам сделки, налоговым органам и органу финансовой разведки в соответствии с Налоговым кодексом и законодательством Кыргызской Республики в сфере противодействия финансированию террористической деятельности и легализации (отмыванию) преступных доходов, а также судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с отдельными объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам национальной безопасности.

63. Графические данные объекта недвижимого имущества выдаются любому лицу на платной основе путем копирования и заверения в

установленном порядке кадастровых, поэтажных, земельных планов, фрагмента регистрационной индексированной карты и т.д.

64. За отдельную плату местный регистрационный орган предоставляет любому лицу регистрационную карточку на единицу недвижимого имущества для просмотра. Запрещается осуществлять копирование или фото-видеосъемку регистрационной карточки.

Глава 5. Порядок ведения, хранения и учета архивных документов

§1. Порядок хранения, выдачи и возврата архивных документов

66. Архив местного регистрационного органа осуществляет хранение следующих документов в бумажном и электронном форматах:

- регистрационных дел единиц недвижимого имущества;
- картографических и плановых материалов;
- землеустроительных материалов, материалов инвентаризации земель, почвенных, геоботанических и других исследований;
- материалы технического исследования единиц недвижимости;
- годовых земельных и иных отчетов местного регистрационного органа;
- секретных и особо секретных дел и учетных документов;
- журналов местного регистрационного органа.

67. Учёт, хранение и использование документов в электронном формате осуществляется через АИС, ИКС или ЦЭА.

§2. Условия хранения и уничтожения документов

68. На каждую единицу недвижимости заводится регистрационное дело в бумажном и электронном формате.

Регистрационное дело оформляется в виде папки из плотного картона, на обложке которой пишется идентификационный код объекта недвижимости, затем номер регистрационного дела, почтовый адрес (адрес местонахождения), целевое назначение объекта недвижимости.

На внутренней стороне обложки указываются сведения о правообладателях и перечень документов в регистрационном деле.

В регистрационное дело помещаются правоустанавливающие документы, кадастровый план, регистрационная карточка, второй экземпляр правоудостоверяющего документа, ведомость технического паспорта единицы недвижимого имущества (с поэтажным планом).

Регистрационное дело формируется по мере поступления документов, необходимых для проведения различных регистрационных действий с недвижимостью и правами на неё. Документы подшиваются, страницы нумеруются, сведения о документах вносятся в опись, которая подписывается архивариусом или специалистом, составившим опись.

За исключением случаев уничтожения документов, запрещается вырывать страницы из регистрационного дела, выносить их и зачеркивать или исправлять записи.

Электронная версия регистрационного дела формируется в виде отдельной электронной папки в АСР, ИКС и ЦЭА и включает сканированные либо переведенные в электронный формат файлы правоустанавливающих, правоограничивающих, правоудостоверяющих, а также технических и плановых документов, относящихся к конкретной единице недвижимого имущества.

В бумажной версии регистрационного дела подлежат постоянному хранению:

- копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов (за исключением тех, которые поступили в электронном виде в соответствии с пунктом 69 настоящих Правил);
- кадастровый план и регистрационная карточка единицы недвижимого имущества;
- ведомость технического паспорта с поэтажным планом, оформленная по результатам последнего технического обследования, и акт об уничтожении документов.

69. Согласно статье 53 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственные органы и органы местного самоуправления, оформляющие и выдающие правоустанавливающие и правоограничивающие документы на недвижимое имущество, обязаны направлять копии этих документов в местные органы регистрации по месту нахождения единицы недвижимого имущества в электронном и бумажном виде в течение 5 рабочих дней.

Согласно пункту 7 статьи 16 Закона Кыргызской Республики «Об электронном управлении», обращения и прилагаемые к ним документы, подписанные цифровой подписью и направленные заявителем в соответствии с частью 5 данной статьи, приравниваются к обращениям и документам, подписанным лично и поданным в бумажной форме.

При приеме заявлений и документов в электронном формате в онлайн-режиме, а также в случае получения документов в электронном виде от органов, оформляющих и выдающих правоустанавливающие и правоограничивающие документы на недвижимое имущество, через государственные информационные системы и системы межведомственного электронного взаимодействия, с использованием надлежащей электронной подписи либо с кодом, позволяющим идентифицировать электронный документ, не требуется распечатывание и хранение этих документов в бумажной форме.

Такие документы подлежат переносу в электронный формат и размещению в электронном архиве АСР, ИКС или ЦЭА.

70. Документы в бумажном виде, касающиеся наложения ограничений на недвижимое имущество (арест, запрет, залог, ипотека, аренда и др.) или снятия таких ограничений, подлежат переводу в электронный формат или сканированию и не хранятся в бумажном виде.

71. Картографические и плановые материалы, а также материалы инвентаризации земель, почвенно-геоботанических и иных исследований оформляются в виде карт, планов, чертежей с указанием наименования и даты подготовки (разработки, утверждения, согласования и т.д.), выполненных в установленном масштабе на бумажном носителе, планшетов определенного размера, книг, томов и других видов работ.

Электронный формат этих материалов создаётся в виде файлов, совместимых с программным обеспечением и автоматизированными информационными системами, используемыми в кадастре, регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии и картографии.

Индексированная регистрационная карта ведётся как в бумажном, так и в электронном виде. Бумажные индексированные регистрационные карты должны постоянно храниться в соответствующем структурном подразделении или у специалиста местного регистрационного органа, отвечающего за картографию.

Электронная версия индексированной регистрационной карты ведётся с применением автоматизированной информационной системы.

72. Журналы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также журналы по приему и выдаче документов для предоставляемых услуг ведутся в электронном формате в АСР или ИКС. Бумажные журналы, ранее переданные на хранение в архив, подлежат постоянному хранению.

Расписки о выдаче документов заявителям не подлежат хранению.

Учредительные документы и свидетельства о государственной регистрации юридических лиц не подлежат хранению в бумажном виде. Указанные документы подлежат сканированию и хранению в электронном формате.

§3. Инвентаризация архива

73. Ежегодно до 1 апреля года, следующего за отчетным, на основании приказа руководителя местного регистрационного органа проводится инвентаризация архива. В ходе неё проверяется наличие копий и документов в электронном архиве и архиве местного регистрационного органа, а также полнота и корректность сканированных или переведенных в электронный формат файлов правоустанавливающих, правоограничивающих, правоудостоверяющих, технических и плановых документов, относящихся к единице недвижимого имущества. Устаревшие документы учитываются, устанавливаются сроки их обновления, выявляются документы, подлежащие уничтожению. Для учета инвентаризации ведется журнал инвентаризации документов.

Если сканированные документы, относящиеся к единице недвижимого имущества, не соответствуют своим бумажным оригиналам, специалисты архива выполняют повторное сканирование, при этом ранее отсканированные электронные документы не удаляются.

§4. Выдача и возврат архивных документов

74. Архивные документы выдаются специалистам на основании резолюции руководителя местного регистрационного органа, его заместителя или начальника подразделения по поступившему заявлению. При выдаче и возврате архивных документов проводится сверка по описи рабочих документов. Все процедуры выдачи и возврата фиксируются в электронном журнале АСР или ИКС.

Архивное регистрационное дело выдается специалистам местного регистрационного органа на срок выполнения работ, но не более 30 дней. Специалист, принявший архивное дело, несет ответственность за его сохранность.

75. В случае освобождения с должности начальника архива местного регистрационного органа (архивариуса) оформление приказа об освобождении осуществляется после утверждения акта приёмки-передачи архивных документов.

При предоставлении сотруднику местного регистрационного органа отпуска по уходу за ребенком или при его увольнении оформление приказа производится после выдачи обходного листа с подписью архивариуса о том, что у него нет архивных документов.

76. В соответствии с нормами Закона Кыргызской Республики «О Национальном архивном фонде Кыргызской Республики», статьи 89 Уголовно-процессуального кодекса Кыргызской Республики изъятие оригиналов документов из государственных и ведомственных архивов для приобщения к уголовному делу запрещается. В этих случаях предоставляются заверенные копии оригиналов архивных документов для приобщения к делу.

В случае признания объекта экспертизы документа, хранящегося в архиве местного регистрационного органа, передача документа для проведения экспертизы осуществляется на основании постановления, определения следственного судьи, суда о назначении экспертизы, в котором:

- 1) должность, ФИО лица, назначившего экспертизу;
- 2) вид экспертизы;
- 3) основания назначения экспертизы;
- 4) Сведения о лице, направляемом на экспертизу;
- 5) ФИО эксперта или наименование экспертной организации, в которой должна проводиться экспертиза;
- 6) указываются вопросы, поставленные перед экспертом.

Передача документа осуществляется путем составления акта о передаче документа на экспертизу и получения электронной копии переданного документа.

§5. Процедура уничтожения документов с истекшим сроком хранения

77. За исключением документов, подлежащих постоянному хранению в соответствии с пунктом 68 настоящих Правил, остальные документы из регистрационного дела подлежат изъятию и уничтожению. Перед возвратом регистрационного дела в архив специалист местного регистрационного органа, получивший дело для выполнения соответствующего запроса, обязан проверить наличие или отсутствие документов, не подлежащих постоянному хранению и подлежащих уничтожению. При наличии таких документов специалист оформляет акт об их уничтожении (далее — Акт), в котором указывается:

- перечень с наименованием и реквизитами уничтожаемых документов;
- порядковый номер документа в перечне регистрационного дела.

Акт, подписанный специалистом, передается с регистрационным делом руководителю структурного подразделения местного регистрационного органа по земельному кадастру и регистрации прав на недвижимое имущество, который при согласии с указанным перечнем подписывает акт.

В местных регистрационных органах, не имеющих структурных подразделений, акт подписывается директором местного регистрационного органа.

После подписания акта специалист снимает документы с регистрационного дела, уничтожает их, вычеркивает записи об уничтожаемых документах из перечня регистрационного дела, зачеркиваемая запись должна быть видимой.

При этом порядковый номер в описи регистрационного дела не изменяется, и вновь поступившим документам присваивается номер, следующий за последним номером в описи регистрационного дела.

Акт хранится в регистрационном деле единицы недвижимости. При уничтожении документов специалист местного регистрационного органа и руководитель структурного подразделения должны убедиться в наличии качественного электронного формата уничтожаемого документа в АСР или ИКС и электронной записи о документе.

Электронный формат документа и электронные записи о документах должны храниться постоянно. Если электронная копия документа имеет низкое качество, неполное сканирование или несовместима с бумажной версией документа, специалист обязан повторно отсканировать документ и внести его в электронный архив. При этом старая версия отсканированного документа не должна быть удалена из электронного архива.

Также уничтожение архивных документов может производиться по результатам инвентаризации архива. Для этого в местных регистрационных органах создается комиссия, в состав которой в обязательном порядке включаются архивариус, руководитель структурного подразделения по земельному кадастру и регистрации прав на недвижимое имущество,

заместитель директора или директор местного регистрационного органа. При уничтожении документов комиссией составляется Акт. При уничтожении документов комиссия должна убедиться в наличии качественного электронного формата уничтожаемого документа в АСР или ИКС и электронной записи о документе. Если электронная копия документа имеет низкое качество, неполное сканирование или несовместима с бумажной версией документа, архивариус обязан повторно отсканировать документ и внести его в электронный архив. При этом старая версия отсканированного документа не будет удалена из электронного архива.

Уничтожение расписок о передаче документов заявителям осуществляется специалистами после возврата документов заявителям, в рамках процедур приёма и возврата, оформленных в установленном порядке.

§6. Восстановление архивных документов

78. В случае утери архивных документов местный регистрационный орган принимает меры по восстановлению документов, направляет соответствующие запросы о выдаче копий документов:

- правообладателю;
- учреждениям и организациям, выдавшим эти документы;
- в государственные архивы, где они могут находиться на хранении.

В случае отсутствия документов, утерянных при хранении в этих органах, а также при отказе правообладателя в выдаче копий документов, в архив могут быть помещены копии бумажных документов из электронного архива с составлением соответствующего акта.

79. Расходы, связанные с восстановлением документов, оплачиваются за счет лиц, допустивших утрату архивных документов.

§7. Архив и оборудование

80. Архив местного регистрационного органа размещается в отдельном помещении, оборудованном или приспособленном для хранения документов. Помещение архива должно быть изолировано от рабочих помещений сотрудников, складских и бытовых помещений и не иметь общих с ними вентиляционных каналов.

81. Здание архива должно быть защищено от пожара и затопления. В архивном помещении не должно быть газовых, водопроводных, канализационных и других магистральных труб.

82. Наружные двери архивного помещения должны быть металлическими или обшитыми металлом и иметь прочные замки. По истечении рабочего времени двери закрываются или герметизируются. Печать или пломба хранятся вместе с ключами в месте, установленном правилами внутреннего трудового распорядка.

83. Помещение архива должен быть оборудован охранной сигнализацией, на окнах помещения, расположенных на первом этаже,

установлены металлические решетки. Осветительное оборудование (лампы, свечи) в архивном помещении должно быть закрытого типа, установка распределительных щитов, предохранителей и рубильников в архивном помещении не допускается. Помещение архива должно быть оборудовано пожарной сигнализацией и противопожарным оборудованием.

84. Освещение документов солнечным светом не допускается. Окна следует закрывать или красить, чтобы защитить документы от вредного воздействия солнечного света.

85. Архивные документы должны храниться при температуре +17-19 °С, при влажности 50-55%. В помещениях с нерегулируемым климатом рекомендуется установка вентиляции, дополнительного увлажнителя или осушителя воздуха. Помещение архива должно содержаться в чистоте и порядке, чтобы предотвратить появление плесени, насекомых, грызунов и скопление пыли.

86. На видном месте в хранилище архивных документов вывешивается инструкция о мерах пожарной безопасности, план эвакуации в случае пожара или иного бедствия.

87. Для хранения документов в архивном помещении должны быть установлены стационарные металлические стеллажи, высота которых должна обеспечивать вертикальное хранение регистрационных дел. Допускается установка деревянных стеллажей при условии периодической эксплуатации специальными противопожарными средствами. Полки должны быть расположены таким образом, чтобы архивариусы могли свободно получать доступ к каждому документу. По краям стеллажей размещается (наклеивается) знак с наименованием населенного пункта, сектора, квартала.

88. Сейфы или металлические шкафы используются для хранения секретных, особо ценных дел, учетных документов, а также картографических и плановых материалов архива. В передней части каждого сейфа, шкафа, располагается список хранящихся документов.

Для выдачи и размещения документов сотрудники архива должны быть обеспечены халатами и лестницами.

Глава 6. Порядок заполнения основных документов Единой государственной системы регистрации

§1. Требования, предъявляемые к порядку оформления основных документов Единой системы государственной регистрации

89. При заполнении основных документов единой системы государственной регистрации записи должны вестись четко, без помарок и исправлений. Запрещается использовать сокращенные записи, за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.

Если право было зарегистрировано до официального открытия местного регистрационного органа в органах, правопреемником которых является

местный регистрационный орган, то в основных документах единой системы государственной регистрации указывается дата регистрации права в указанных органах, либо дата системной регистрации.

Если для государственной регистрации представлены копии правоустанавливающих документов, удостоверенные в установленном порядке, или архивная выписка из правоустанавливающего документа, то в основные документы единой системы государственной регистрации обязательно вносятся данные основного правоустанавливающего документа, от которого воспроизведена копия, сделана выписка или выдан дубликат.

В то же время внесение записей типа «Копия постановления», «Выписка из решения», «Дубликат договора» не допускается.

90. В случае обнаружения ошибок, исправление осуществляется в соответствии с пунктами 40–41 настоящих Правил.

§2. Регистрационная карточка

91. Регистрационная карточка является одним из основных документов единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В ней содержатся записи о возникновении, переходе, прекращении прав и обременений (ограничений) прав, а также сведения о правообладателях и единице недвижимости (приложение 12).

92. Регистрационная карточка заводится на каждую единицу недвижимого имущества и состоит из трех разделов:

- идентификации единицы недвижимого имущества, где отражается информация об идентификационном коде, адресе, местоположении, технических параметрах единицы недвижимого имущества;
- регистрации прав собственности, куда вносится информация о правообладателе, правоустанавливающих документах, об общей или долевой собственности, дате и времени регистрации права, дате прекращения права и Ф.И.О. регистратора.
- регистрации обременений (ограничений) прав, куда вносятся информация об обременениях (ограничениях) права, правоограничивающем документе, дате и времени регистрации ограничения права, дате прекращения ограничения права и Ф.И.О. регистратора.

§3. Регистрационное дело

93. Регистрационное дело открывается на каждую единицу недвижимого имущества и формируется документами, содержащими все сведения, относящиеся к данной единице недвижимого имущества (приложение 13). Открытие и хранение регистрационных дел по объектам недвижимого имущества осуществляется в установленном порядке в соответствии с требованиями уполномоченного государственного органа.

Глава 7. Порядок регистрации прав при разделении и объединении единиц недвижимого имущества

94. Разделение единицы недвижимого имущества - это деление на две и более новые единицы, и аннулирование старой как отдельной единицы недвижимого имущества.

95. Объединение единицы недвижимого имущества - это слияние двух или более единиц недвижимого имущества в одну новую единицу недвижимого имущества.

96. Разделение или объединение единиц недвижимого имущества не влияет на право собственности, а также иные права и обременения (ограничения) права, если это не оговаривается специально.

Разделение или объединение недвижимого имущества, за исключением зданий и сооружений без земельного участка, производится местным регистрационным органом. При разделении или объединении разрабатывается проект разделения или объединения единиц недвижимого имущества, на основании которого подготавливается правоудостоверяющий/ие документ/ы на земельный/ые участок/ки.

При объединении или разделении земельных участков картограф присваивает идентификационный код на основании проекта об объединении или разделении земельных участков, подготовленного специалистом, выполнившим заявление.

97. Земельная доля гражданина, зарегистрированная в составе земельной доли членов семьи (на основании одного правоустанавливающего документа), может быть выделена в самостоятельную земельную долю.

Выделение самостоятельных земельных участков сельскохозяйственного назначения из земельной доли одного гражданина допускается только в пределах размеров, превышающих 5 га. При этом размеры выделяемых самостоятельных участков не могут быть меньше 5 га.

Если земельная доля одного гражданина расположена в разных контурах и участках, не имеющих общих границ, то данные земельные наделы являются отдельными единицами недвижимого имущества.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества производится на основании того же правоустанавливающего документа, на основании которого возникло право на разделяемую или объединяемую единицу недвижимого имущества.

§1. Порядок изъятия старых и заведения новых регистрационных карточек (карточки) и регистрационных дел (дела) при разделении или объединении единиц недвижимого имущества

98. Регистратор аннулирует старую регистрационную/регистрационные карточку/карточки и регистрационное/регистрационные дело/дела и заводит новую регистрационную/регистрационные карточку/карточки и регистрационное/регистрационные дело/дела.

Заведенная регистрационная карточка должна отражать ссылку на аннулированную регистрационную/регистрационные карточку/карточки в разделе «Идентификация единицы недвижимого имущества».

При этом новые кадастровые планы должны быть помещены в новые регистрационные дела.

В каждом новом регистрационном деле должна быть сделана запись со ссылкой на аннулированное/аннулированные регистрационное/регистрационные дело/дела.

99. Если обременения (ограничения) прав существовали ранее только в отношении одной из объединяемых единиц недвижимого имущества, то новая регистрационная карточка должна содержать запись о том, что обременение (ограничение) права распространяется лишь на часть новой единицы недвижимого имущества.

Например, если был заложен только один из объединенных участков, в новой регистрационной карточке должна быть формулировка: «залог» на № (указывается идентификационный номер единицы до объединения)».

Изъятые старые регистрационные карточки и дела не подлежат уничтожению, а передаются на хранение в архив.

На лицевой стороне (обложке) старого регистрационного дела должна быть сделана запись: «Регистрационное дело закрыто; дата, месяц и год», а также ссылка на новое/новые регистрационное/регистрационные дело/дела по новым единицам в виде записи: «См. дело за идентиф. номером ... ».

Глава 8. Кодирование единиц недвижимого имущества

100. Местные регистрационные органы присваивают всем единицам недвижимого имущества неповторяющиеся идентификационные коды.

Идентификационные коды недвижимого имущества отражаются в журнале присвоения идентификационного кода (приложение 14).

Принципы и порядок присвоения идентификационных кодов единицам недвижимого имущества утверждается 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 разделении или объединении единиц недвижимого имущества существующие идентификационные коды ликвидируются и вновь созданным единицам недвижимости присваиваются новые идентификационные коды.

§1. Регистрационные карты зон и порядок их подготовки

101. Регистрационные карты зон подготавливаются на основе базовых карт административного района или города, определенных как регистрационная зона. Границы смежных регистрационных зон должны быть

согласованы с соответствующими местными регистрационными органами. Согласование границ оформляется двусторонним актом.

На регистрационную карту зоны наносятся границы всех секторов, каждый сектор выделяется цветом, отличным от цветов на карте, и ему присваивается идентификационный номер.

Также в регистрационной карте зоны указываются населенные пункты и их идентификационные номера. В регистрационной карте зоны должны быть указаны:

- расположение листов, составляющих карту зон;
- легенда карты, которая содержит масштаб карты, условные обозначения, ориентация по сторонам света;
- границы регистрационных секторов;
- идентификационные номера регистрационных секторов;
- населенные пункты;
- идентификационные номера населенных пунктов.

§2. Регистрационная индексированная карта и порядок ее подготовки

102. На каждый регистрационный сектор, квартал или населенный пункт (если отсутствуют кварталы) составляется регистрационная индексированная карта, которая показывает границы, географическое месторасположение и идентификационные номера земельных участков. В случае отсутствия картографических материалов индексированная карта составляется на основе опорных или схематических карт, созданных в соответствии с настоящими Правилами.

Индексированные карты для сельской местности должны быть масштаба 1:10000, для населенных пунктов - 1:2000 или 1:1000. Карты других масштабов могут быть использованы в зависимости от деталей, содержащихся в карте.

Для составления регистрационных индексированных карт на сектор в сельской местности используются карты аильных округов (бывших колхозов и совхозов) в масштабе 1:10000, принятые как сектор.

На регистрационную карту сектора наносятся границы регистрационных кварталов. Каждому кварталу присваивается идентификационный номер.

Для облегчения поиска расположения единицы недвижимого имущества в регистрационной индексированной карте в сельской местности применяется система ссылки. Эта система представляется в виде буквенно-цифрового кода ссылки на карте по вертикали (буквенная) и горизонтали (цифровая) соответственно и вносится в квадрат «ссылки» раздела 1 «Идентификации единицы недвижимого имущества».

103. В регистрационной индексированной карте указываются:

- расположение листов составляющих карт;
- легенда карты, которая содержит название сектора (если есть), масштаб карт, условные обозначения;

- ориентация по сторонам света;
- границы регистрационных кварталов, идентификационные номера кварталов;
- идентификационные номера населенных пунктов;
- границы единиц недвижимого имущества;
- идентификационные номера единиц недвижимого имущества;
- название магистралей и улиц;
- буквенно-цифровой код ссылки с краю карты для облегченного расположения единиц недвижимого имущества;
- геодезические пункты.

104. Составление базовых карт.

На территории, где отсутствуют базовые карты составляются базовые карты в масштабе:

- в населенных пунктах 1:2000;
- в сельской местности 1:10000.

При отсутствии базовых карт населённых пунктов выполняется съёмка угловых единиц объектов недвижимости, расположенных на перекрёстках и вдоль улиц. Полученные результаты съёмки оформляются в цифровом формате и наносятся на ватман в масштабе 1:2000.

Для проведения кадастровой съёмки используются пункты государственной координатной системы Kyrg-06.

В случае их недостаточности, определяются дополнительные опорные точки, на основании которых выполняется закладка дополнительных геодезических пунктов. Для этих целей применяются спутниковые технологии, лазерные тахеометры, GNSS RTK оборудование, беспилотные летательные аппараты (дроны) и другие соответствующие измерительные приборы.

105. Если базовая карта отсутствует на часть населенного пункта, то сверяется соответствие ситуации, показанной на имеющейся карте, с ситуацией на местности. При соответствии производится съёмка территорий (в основном улиц), на которых отсутствуют карты, путем привязки к пересечениям осей улиц, каналам, капитальным сооружениям, существующим на имеющейся карте и на местности. При проведении съёмки используются пункты сети национальной государственной системы координат Kyrg-06. В случае недостаточной плотности такой сети от существующих пунктов, определяются дополнительные точки привязки, то есть выполняется сгущение с целью получения съёмочного обоснования с использованием спутниковых данных, измерений лазерными тахеометрами, оборудования GNSS RTK, беспилотных летательных аппаратов (дронов) и других технологий.

Затем, путем переноса границ единиц недвижимого имущества из абрисов и кадастровых планов, составляется регистрационная индексированная карта. При системном обследовании перенос границ начинается с кадастровых планов единиц недвижимого имущества,

расположенных на пересечении улиц, которые были нанесены на карту во время съемки.

Если имеющиеся картографические материалы не отражают актуальную информацию о фактической ситуации на местности, то производится проверка соответствия имеющейся на карте ситуации с ситуацией на местности путем полевого обследования. На основании полевой съемки производится корректировка ситуаций на карте с привязкой к геодезическим пунктам. По результатам съемки на карте отмечается та ситуация, которая соответствует ситуации на местности.

106. Если отсутствует базовая карта на сектора в сельской местности, то составляется карта в масштабе 1:10000 путем полевой съемки с помощью геодезических инструментов с привязкой к геодезической сети. Съемке подлежат в основном магистральные дороги, каналы, осушительные сети, лесополосы, реки, водоемы, капитальные строения.

Ответственность за подготовку и хранение регистрационных индексированных карт несет картограф местного регистрационного органа.

Картограф также несет ответственность за своевременное нанесение границ единиц недвижимого имущества в регистрационную индексированную карту, накладку границ на регистрационной индексированной карте, ведению учета и присвоению идентификационных кодов.

§3. Кадастровый план и его подготовка

107. Кадастровый план составляется на основании правоустанавливающих документов таких как договоры купли-продажи, дарения, мены, решения суда, а также решений уполномоченного органа (местной государственной администрации или иного уполномоченного органа) о передаче земельного участка в собственность, а также документов о приватизации (свидетельство или решение уполномоченного органа) на объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения) и др.

Оформление и выдачу кадастрового плана осуществляют местные регистрационные органы.

В случаях раздела или объединения земельного участка кадастровый план составляется местным регистрационным органом на основании соответствующего проекта раздела или объединения. При разделении или объединении земельных участков, ранее выданный правоудостоверяющий документ на земельный участок предоставляется в местный регистрационный орган и прилагается к материалам землеустройства.

При совершении сделок с земельным участком, а также по желанию заявителя, ранее выданные правоудостоверяющие документы могут быть заменены кадастровым планом.

Кадастровый план составляется как в бумажном, так и в электронном формате и подлежит внесению в электронный архив. При отсутствии возможности составления плана в электронном формате, специалист,

оформивший его на бумажном носителе, обязан провести сканирование и внести в электронный архив.

Кадастровый план составляется по результатам кадастровой съемки в порядке, установленном в пунктах 4 и 5 настоящего раздела.

Для оформления кадастрового плана физическое или юридическое лицо обращается в местный регистрационный орган с заявлением и полным пакетом правоустанавливающих документов.

Если фактическая площадь земельного участка не совпадает с площадью, указанной в правоустанавливающем документе, и заявитель согласен с уменьшенной площадью, кадастровый план оформляется с указанием фактической площади при наличии письменного согласия заявителя.

В кадастровом плане указываются следующие сведения:

- идентификационный код недвижимого имущества;
- местоположение или адрес недвижимого имущества;
- вид собственности;
- целевое назначение;
- категория;
- вид угодий;
- площадь земельного участка по документам;
- имя и фамилия собственника или пользователя земельного участка;
- наименование, дата и номер правоустанавливающего документа, выданного уполномоченным государственным органом;
- сведения о регистрации в едином государственном реестре;
- схематический план, подготовленный с масштабом;
- масштаб плана (1:500);
- географические направления;
- номер контура расположения участка;
- координатные точки в государственные системы координат (Куртг-06);
- дата составления кадастрового плана;
- подпись исполнителя соответствующего структурного подразделения местного регистрационного органа по земельному кадастру и ситуационный план с указанием местоположения предоставленного участка.

Если нет возможности нанести ситуационный план с точными размерами, осуществляется привязка одного углового пункта к не менее чем трём другим точкам.

В дополнение на ситуационном плане указываются:

- линии, обозначающие границы земельных долей;
- водные объекты, озера, каналы, дороги, ограждения, лесополосы и иные элементы границ;
- фамилия, имя, отчество и подпись специалиста;
- фамилия, имя, отчество и подпись руководителя местного регистрационного органа.

Если невозможно отобразить несколько участков, подлежащих закреплению, на одном плане соответствующего масштаба, составляются дополнительные планы с указанием идентификационных кодов кадастровой зоны.

Масштаб плана определяется с учетом площади и конфигурации земельного участка таким образом, чтобы можно было отразить все угловые точки границ участка.

Границы участка наносятся с соблюдением условных обозначений, принятых при проведении землеустроительных работ. Все надписи на плане должны быть четкими и разборчивыми.

В случае, если представленные документы не соответствуют требованиям настоящих Правил и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики, в оформление кадастрового плана и проведение землеустроительных работ может быть отказано.

Отказ в проведении землеустроительных работ и оформлении кадастрового плана может быть обжалован в соответствии с требованиями Закона Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах».

§4. Кадастровая съемка земельных участков

108. Кадастровая съемка земельного участка заключается в проведении геодезических изысканий для определения координат, конфигурации границ и составлении кадастрового плана земельного участка.

Кадастровая съемка земельного участка осуществляется:

- при фиксировании/установлении границ единицы недвижимого имущества;
- при оформлении и выдаче правоудостоверяющего документа на земельный участок;
- при проведении технического обследования единицы недвижимого имущества;
- при изменении границ и конфигурации земельного участка;
- при разделении или объединении единиц недвижимого имущества.

109. Кадастровая съемка земельного участка осуществляется по заявлению правообладателя.

Кадастровая съемка земельного участка включает в себя комплекс работ, которые подразделяются на этапы:

- подготовительной работы, когда проверяется представленная документация, изучается информация по плану местности, архивные документы, определяется порядок действий;
- полевой работы при которой осуществляется геодезическая съемка, в процессе которой определяются координаты участка и объектов, расположенных на нем, согласовываются границы, выносятся межевые знаки в натуру (установление знаков непосредственно на участке);

- камеральной работы, в ходе которых обрабатываются данные, полученные в результате измерений, проводятся расчеты, изготавливаются чертежи в установленном масштабе, вычерчиваются границы, определяется расчетная площадь по полученному плану.

Итогом работы по кадастровой съемке является составление и оформление кадастрового плана единицы недвижимого имущества в электронном и бумажном виде.

110. При проведении кадастровой съемки используются точки сети государственной системы координат Kyrg-06, при недостаточности такой сети, определяются другие точки привязки, то есть выполняется сгущение для получения съемочного обоснования, используя данные со спутников, измерения лазерными тахеометрами, теодолитом и т.д.

Результаты кадастровой съемки заносятся в абрис земельного участка, в ЕГРП путем внесения данных в основные документы единой системы государственной регистрации.

Кадастровая съемка осуществляется специалистом местного регистрационного органа, осуществляющим работы по землеустройству, земельному кадастру, техническому обследованию единиц недвижимого имущества.

111. Специалист местного регистрационного органа при проведения кадастровой съемки земельного участка:

- изучает представленные заявителем документы, запрашивает в архиве местного регистрационного органа архивные документы на обследуемую единицу недвижимого имущества;

- изучает информация по плану местности, определяет порядок действий;

- осуществляет геодезическую съемку, в процессе которой определяет границы, координаты участка и объектов, расположенных на нем;

- в случае проведения первичной съемки или изменения границ земельного участка составляет Акт согласования границ единицы недвижимого имущества со смежными правообладателями;

- определяет точки привязки;

- осуществляет вынос межевых знаков в натуре с составлением акта;

- обрабатывает данные, полученные в результате измерений, проводит расчеты, изготавливает чертежи в установленном масштабе, вычерчивает границы, определяет расчетную площадь по полученному плану.

- составляет кадастровый план единицы недвижимого имущества в электронном и бумажном виде.

- в случае отсутствия идентификационного кода, адреса недвижимого имущества, передает подготовленные материалы картографу для присвоения идентификационного кода, адреса единице недвижимого имущества и нанесения границ в регистрационную индексированную карту;

- вносит данные результатов кадастровой съемки в АСР.

112. При обмере земельного участка соблюдаются следующие правила:

- съемка границ земельного участка начинается в обязательном порядке с привязки исходной точки проводимых замеров (минимум) к двум точкам (угловым) любого близлежащего капитального строения или к геодезическим знакам, при условии, что точка привязки имеется на карте;

- промеры границ участка производятся в определенном порядке, начиная с лицевой стороны участка, далее двигаясь, как правило, слева направо и обходя постепенно все границы участка (по периметру) до исходной точки, с одновременным замером строений и сооружений, расположенных на границах участка. Строения, расположенные в середине участка, обмеряются в последнюю очередь;

- в случае, когда границы застроены и не дают возможности съемки обычным порядком, необходимо брать дополнительные промеры частями или параллельно границе;

- при обмере участка должны быть взяты все необходимые промеры створов, диагоналей (система замкнутых треугольников), определяющих конфигурацию участка, направление изломов, углов, границ угодий и положение на участке строений и сооружений;

- измерение участка производится по линиям оград (если ограды занимают определенную площадь, уточняется принадлежность оград);

- в случае, когда земельный участок не имеет в натуре физические границы, без которых трудно установить точно линии границы обследуемого участка, рекомендуется руководствоваться всей совокупностью обстановки, фиксируя (устанавливая) межевые знаки границы в натуре по правоустанавливающим документам с привязкой к геодезическим знакам, о чем делается соответствующее примечание в абрисе;

- при проведении кадастровой съемки в ходе системной регистрации производится обмер только основных строений, расположенных на земельном участке с вычислением общей строительной площади только основных строений, площади земельного участка и внесением в кадастровый план единицы недвижимого имущества.

113. Площадь земельного участка должна быть указана соответственно нижеследующему:

- площадь размером один гектар или менее - с точностью до кв. метра;
- более 1 га, но менее 10 га - с точностью 10 кв. метров;
- более 10 га, но менее 100 га - с точностью до 100 кв. метров;
- более 100 га, но менее 1000 га - с точностью до 1000 кв. метров;
- более чем 1000 га - с точностью до гектара.

§5. Кадастровая съемка строений, части строений и квартир

114. Кадастровая съемка строений, части строений и квартир как при явочной регистрации прав, так и при системной регистрации прав производится в соответствии с пунктами 108-113 настоящих Правил.

Глава 9. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав и ограничений прав

§1. Регистрация права общей собственности

115. Недвижимое имущество, находящееся в собственности двух и более собственников, является общей собственностью. Регистрация факта нахождения недвижимого имущества в общей собственности производится с одновременной регистрацией права на долю лица, обратившегося с заявлением.

§2. Регистрация общей совместной собственности

116. Регистрация общей совместной собственности производится на основании правоустанавливающего документа, с указанием документов, подтверждающих совместную собственность, без подачи заявления каждым участником общей совместной собственности. При этом в регистрационную карточку и АСР вносятся имена всех собственников.

Брачные договоры, касающиеся прав на недвижимое имущество, регистрируются как ограничение в третьем разделе регистрационной карточки.

§3. Регистрация общей долевой собственности

117. Регистрация права на долю в общей долевой собственности производится на основании правоустанавливающих документов, подтверждающих права на долю в общей долевой собственности. При этом в регистрационную карточку и ЕГРП вносятся имя собственника доли заявившего свое право.

§4. Регистрация права собственности на недвижимое имущество, построенное на долевых началах

118. Для регистрации права собственности на недвижимое имущество, построенное на долевых началах, необходимо предоставление нотариально удостоверенного соглашения о передаче в собственность недвижимого имущества, построенного на долевых началах.

Для регистрации права долевого участия в строительстве недвижимого имущества необходимо представить нотариально заверенный договор долевого участия в строительстве.

При этом застройщик вправе заключать договора с клиентами на привлечение денежных средств после включения его и объекта строительства в Реестр строящихся объектов (далее - Реестр).

Право долевого участия на строящуюся единицу недвижимости регистрируется как бенефициарное право в третьем разделе регистрационной карточки земельного участка на котором строится сооружение, или

регистрационной карточки строящегося сооружения если это сооружение зарегистрировано как незавершенная единица недвижимости.

При регистрации права долевого участия регистратор проверяет в Реестре сведения об объектах строительства, в котором расположены предметы объекта строительства (количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, жилых и нежилых помещений, объекты инженерной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры, а также вспомогательные объекты по проекту объекта строительства);

При этом количество зарегистрированных участников долевого строительства не может превышать количество недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений), указанных в Реестре.

Регистрация сделок, предметом которых является незавершенное строение, осуществляется при условии передачи по сделке всех обязательств собственника такого строения, вытекающих из земельного, градостроительного законодательства.

§5. Регистрация права государственной собственности

119. Регистрация права государственной собственности производится на основании заявления, подаваемого уполномоченным лицом, в оперативном управлении или в хозяйственном ведении которого находится государственная собственность.

Право государственной собственности регистрируется во 2 разделе регистрационной карточки и в качестве собственника указывается «Государство».

Право оперативного управления, право хозяйственного ведения, право землепользования физических/юридических лиц в том числе государственных органов и право физических/юридических лиц по найму государственного имущества регистрируются в 3 разделе регистрационной карточки на основании соответствующего правоустанавливающего документа.

При подаче документов на регистрацию государственные органы должны указать на необходимость охраны государственных секретов в установленных случаях, при этом регистрационное дело отмечается грифом «секретно» и хранится отдельно.

Регистрация прав на объекты государственной собственности не производится без предоставления правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых они расположены. Данное требование не распространяется на случаи, когда права регистрируются только на помещение, а не на здание и сооружение в целом.

§6. Регистрация прав на объекты и земли транспорта

120. Недвижимое имущество организаций (автомобильного, железнодорожного, судоходного, авиационного, трубопроводного) транспорта, в том числе земли, на которых находится это имущество, находятся в государственной, муниципальной, частной и иных формах

собственности в соответствии с порядком, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Кыргызской Республики, за исключением железных и автомобильных дорог общего пользования и инженерных сооружений на них, магистральных трубопроводов, маяков, а также устройств и навигационных знаков, регулирующих и гарантирующих безопасность движения, аэронавигационных устройств системы управления воздушным движением, сети коммуникаций, инженерных сетей, связанных с технологией обслуживания воздушных судов, авиационных перевозок и обеспечением полетов являющихся государственной собственностью.

Регистрации прав на земли, здания, строения, сооружения, являющиеся объектами транспорта, осуществляется на основании следующих документов:

- решения соответствующего уполномоченного государственного органа об отводе земельного участка/о передаче объекта транспорта в оперативное управление или хозяйственное ведение, либо соглашение или договор в случае приобретения права на объект транспорта по гражданско-правовым сделкам или международным соглашениям;
- документа, подтверждающего границы (полосы отвода) земельного участка;
- документа о принятии в эксплуатацию объекта транспорта.

§7. Регистрация права на земли объектов энергетики и связи

121. К землям объектов энергетики относятся земли, отведенные для, размещения тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также объектов по использованию возобновляемых источников энергии, размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

К землям связи относятся земли, отведенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры (в том числе, но не ограничиваясь, базовые станции, антенно-мачтовые сооружения, антенно-фидерные устройства, линейно-кабельные сооружения связи), зданий и сооружений объектов связи.

Регистрация права собственности на объекты энергетики и связи производится на основании следующих или одного из следующих документов:

- решения соответствующего уполномоченного государственного органа об отводе земельного участка/о передаче объекта связи и энергетики в оперативное управление или хозяйственное ведение, либо соглашение или договор в случае приобретения права на объект связи и энергетики по гражданско-правовым сделкам или международным соглашениям;
- документа, подтверждающего границы (полосы отвода) земельного участка;
- документа о принятии в эксплуатацию объекта связи и энергетики.

§8. Регистрация права на объекты недвижимости, которые используются под размещение дипломатических представительств, консульских учреждений и представительств международных организаций, аккредитованных в Кыргызской Республике

122. Для осуществления регистрации права на земельный участок и здание, которое занято под посольство, предоставляется копия международного договора, на основе которого предоставляются земельный участок и здание.

В зависимости от того, на каких правах предоставлялось здание, регистрируется право собственности либо Кыргызской Республики, либо соответствующего иностранного государства. Если здание и сооружение находятся в собственности Кыргызской Республики, то наряду с правом собственности Кыргызской Республики на здание регистрируется ограничение в виде права на аренду на земельный участок, а земельный участок регистрируется за государством.

Недвижимое имущество, занимаемое посольством и находящееся в собственности Кыргызской Республики, состоит на балансе Государственного предприятия дипломатического сервиса «Кыргыздипсервис». В связи с этим в разделе «Регистрация ограничений» регистрационной карточки указывается, что имущество находится в оперативном управлении Государственного предприятия дипломатического сервиса «Кыргыздипсервис».

Также для регистрации требуется документ о принятии в эксплуатацию здания посольства.

§9. Регистрация права на недвижимое имущество, расположенное на территории свободных экономических зон

123. Свободная экономическая зона (далее - СЭЗ) - часть территории Кыргызской Республики, на которой действует особый (специальный правовой) режим осуществления экономической деятельности субъектами СЭЗ.

Право бессрочного пользования земельным участком регистрируется на основании решения соответствующего уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование.

Для регистрации права оперативного управления недвижимым имуществом предоставляется:

- положение о СЭЗ утвержденное Кабинетом Министров Кыргызской Республики;
- решение уполномоченного государственного органа о передаче объекта недвижимости в оперативное управление;

- соответствующее соглашение или договор в случае приобретения права на объект недвижимости по гражданско-правовым сделкам;
- документ о принятии объекта в эксплуатацию;

Имущество, переданное генеральным дирекциям СЭЗ в оперативное управление и земельные участки, переданные СЭЗ в бессрочное пользование, предоставляются субъектам СЭЗ на условиях аренды.

Порядок и условия аренды имущества в том числе земли устанавливаются договором об условиях деятельности в СЭЗ, заключаемым генеральной дирекцией СЭЗ с субъектом СЭЗ в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О свободных экономических зонах в Кыргызской Республике».

§10. Регистрация права при приватизации государственной собственности

124. При приватизации государственных зданий, сооружений и помещений предприятий право частной собственности на земельный участок без переоформления возникает только в случаях, предусмотренных статьей 5 Закона Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики».

В случае приватизации зданий и сооружений в период действия Закона Кыргызской Республики «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике», до введения в действие Закона Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике», регистрация права, возникшего на основании такой приватизации, осуществляется при предоставлении следующих документов:

- решения уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственной собственностью о передаче объекта в частную собственность;
- договора купли-продажи или учредительных документов (единоличное решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом о преобразовании государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества));
- свидетельства о праве собственности, выданного уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Регистрация права, возникшего на основании договора аренды с последующим выкупом, производится в третьем разделе регистрационной карточки. Право собственности регистрируется после предоставления документа о выплате полной стоимости приватизированного объекта от уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

Если правоустанавливающий документ не позволяет определить состав недвижимого имущества, то дополнительно предоставляется выписка из акта

инвентаризации и оценки основных средств с указанием зданий и сооружений, входящих в состав приватизированного объекта, выдаваемая уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом из приватизационного дела.

125. Регистрация права, возникающего на основании приватизации зданий и сооружений после введения в действие Закона Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике», производится при предоставлении следующих документов:

- решения уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом о передаче объекта в частную собственность;

- нотариально удостоверенного договора купли-продажи или учредительных документов (единоличное решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом о преобразовании государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества));

- выписки из акта инвентаризации и оценки основных средств с указанием зданий и сооружений, входящих в состав приватизированного объекта, выдаваемой уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом из приватизационного дела.

126. Приватизация жилых помещений осуществляется в форме:

- 1) продажи на конкурсе;
- 2) передачи в аренду с последующим выкупом;
- 3) прямой продажи;
- 4) безвозмездной передачи.

Форму приватизации определяет собственник жилого помещения или его уполномоченный орган.

При приватизации жилого помещения путем конкурса или прямой продажи регистрация права собственности осуществляется на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи. В случае, если договор купли-продажи не был нотариально удостоверен, регистрация проводится в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

Регистрация права собственности на жилое помещение, приватизированное по договору аренды с последующим выкупом, осуществляется в третьем разделе регистрационной карточки. Право собственности подлежит регистрации после предоставления документа, подтверждающего полную оплату стоимости приватизированного объекта.

Для регистрации права собственности на жилое помещение, переданное на безвозмездной основе, требуется соответствующее решение уполномоченного органа о безвозмездной передаче жилого помещения и акт приема-передачи.

127. Регистрация права частной собственности на земельные участки, расположенные под зданиями и сооружениями, приватизированными до

введения в действие Земельного кодекса, осуществляется на основании правоустанавливающих документов, подтверждающих право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, выданных физическому или юридическому лицу до введения в действие Земельного кодекса.

Регистрация прав местных органов государственной власти или органов местного самоуправления на объекты социальной и производственной инфраструктуры, переданные им в процессе преобразования государственных предприятий осуществляется на основании:

- решения Комиссии по подготовке государственного предприятия к приватизации;
- акта приема-передачи.

§11. Регистрация права, возникшего в результате приватизации в сельскохозяйственном секторе

128. Для регистрации права на единицу недвижимого имущества, которое возникло в ходе приватизации в сельскохозяйственном секторе до введения в действие Закона Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике» (в период действия Законов Кыргызской Республики «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике»), предоставляются:

- решение Центра по земельно - аграрной реформе (далее-ЦЗАР) о передаче объекта в частную собственность;
- договор купли-продажи или договор аренды с последующим выкупом с предоставлением письменного подтверждения в ЦЗАР об оплате выкупной стоимости;
- Свидетельство о праве собственности, выданное ЦЗАР.

Если правоустанавливающий документ не позволяет определить состав недвижимого имущества, то должен быть представлен дополнительный документ, подтверждающий состав приватизируемого имущества, выданный ЦЗАР.

Регистрация права на объект социальной инфраструктуры, переданный в общую собственность трудового коллектива, производится на основании решения уполномоченного органа либо собственника о безвозмездной передаче соответствующей единицы недвижимого имущества. Если это решение не было зарегистрировано в порядке, установленном законодательством, то для регистрации предоставляется решение суда о распределении недвижимого имущества.

Для регистрации права на объект социальной инфраструктуры, переданный на баланс органа местного самоуправления, предоставляется соответствующее решение уполномоченного органа либо собственника и акт приема-передачи.

129. Регистрация права на объект, приватизированный до 25 марта 1994 года, проводится на основании документов, выданных уполномоченным

государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Для регистрации права на единицу недвижимого имущества, которое возникло в ходе приватизации в сельскохозяйственном секторе после введения в действие Закона Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике», предоставляются:

- решение уполномоченного органа о передаче объекта в частную собственность;
- договор купли-продажи или договор аренды с последующим выкупом с предоставлением письменного подтверждения уполномоченного органа об оплате выкупной стоимости;
- выписки из акта инвентаризации и оценки основных средств с указанием объектов недвижимого имущества, входящих в состав приватизированного объекта, выдаваемой уполномоченным органом.

130. Для регистрации права, возникшего при приватизации в аграрном секторе после 29 ноября 2004 года, предоставляются следующие документы:

- решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом о передаче объекта в частную собственность;
- нотариально удостоверенный договор купли-продажи или учредительные документы (единоличное решение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом о преобразовании государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества));
- выписки из акта инвентаризации и оценки основных средств с указанием зданий и сооружений, входящих в состав приватизированного объекта, выдаваемой уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом из приватизационного дела.

§12. Регистрация права муниципальной собственности

131. Право муниципальной собственности возникает в соответствии со статьей 5 Закона Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество».

Право муниципальной собственности регистрируется во 2 разделе регистрационной карточки и в качестве собственника указывается соответствующий орган местного самоуправления.

Право оперативного управления, право хозяйственного ведения и право землепользования уполномоченных муниципальных органов и право физических и юридических лиц по найму муниципального имущества регистрируются в 3 разделе регистрационной карточки на основании соответствующего правоустанавливающего документа.

Для регистрации права муниципальной собственности при передаче объектов государственной собственности органам местного самоуправления должны быть предоставлены:

- соответствующее постановление или распоряжение Кабинета Министров Кыргызской Республики о передаче объекта недвижимости в муниципальную собственность;
- акт приема-передачи недвижимого имущества между уполномоченным государственным органом по управлению государственным имуществом и органом местного самоуправления;

Для регистрации права муниципальной собственности на недвижимое имущество при приобретении объектов в муниципальную собственность по гражданско-правовым сделкам и иным обязательствам, предоставляется соответствующий договор;

При лишении права собственности физических и юридических лиц или другого принудительного изъятия собственности судом и передачи в муниципальную собственность или в результате признания судом бесхозной вещи, поступившей в муниципальную собственность, предоставляется соответствующее решение суда.

Право муниципальной собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество в результате строительства производится на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и документа о приемке объекта недвижимости в эксплуатацию.

Регистрация права арендатора муниципального недвижимого имущества осуществляется на основании договора аренды заключенного между арендатором и органом местного самоуправления. При этом подлинность подписей сторон договора аренды могут быть освидетельствованы уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в соответствии с Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления утвержденной уполномоченным государственным органом в сфере юстиции.

В таких случаях заявление на регистрацию права принимается через окно приема и выдачи документов местного регистрационного органа.

§13. Регистрация права при приватизации муниципальной собственности

132. Для регистрации прав, возникших при приватизации муниципального имущества, предоставляется соответствующее нотариально удостоверенное соглашение или договор, заключенный в результате приватизации методом:

- продажи на аукционе;
- продажи на конкурсе;
- передачи в управление с последующим выкупом;

- передачи в аренду с последующим выкупом;
- внесения в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

Применение методов приватизации муниципального имущества осуществляется в порядке, определяемом Кабинетом министров Кыргызской Республики. В исключительных случаях на основании решения местного кеңеша приватизация объектов жилищного фонда, находящихся в муниципальной собственности, может осуществляться путем их безвозмездной передачи в собственность физических лиц. Приватизация такого объекта муниципальной собственности по решению местного кеңеша может осуществляться путем прямой продажи в соответствии с законом Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество», если объект муниципальной собственности дважды выставлялся на публичные торги в установленном порядке и не был реализован. При отсутствии нотариального удостоверения в соглашении или договоре процедура регистрации осуществляется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

§14. Регистрация права собственности юридического лица на недвижимое имущество, переданное в его уставный капитал

133. Для регистрации права собственности юридического лица на недвижимое имущество, переданное в его уставный капитал, необходимо предоставление:

- решения учредителя (учредителей) о создании юридического лица содержащее условия передачи недвижимого имущества в уставной капитал юридического лица;
- учредительного договора, содержащего условия о размере и составе уставного капитала, о размере и порядке изменения долей каждого из участников в уставном фонде; о размере, составе, сроках и порядке внесения ими вкладов; об ответственности участников за нарушение обязанностей по внесению вкладов (в случае, если количество учредителей более одного);
- свидетельства об участии (в случае регистрации права коммандитного товарищества);
- нотариально удостоверенное соглашение о передаче недвижимого имущества в уставной капитал юридического лица. В случае, если соглашение заключено без нотариального удостоверения, процедура регистрации осуществляется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

При этом если учредителем и руководителем юридического лица является одно и то же лицо, то от имени юридического лица выступает другое уполномоченное лицо данного юридического лица.

§15. Регистрация прав кооператива и членов кооператива

134. Кооператив является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых взносов его членами, а также имущества, произведенного и приобретенного кооперативом в процессе его деятельности.

Земельные участки (доли) членов сельскохозяйственных производственных кооперативов остаются в их собственности и могут передаваться кооперативам только в аренду.

Жилые помещения, принадлежащие ранее колхозам и совхозам, не являются собственностью кооперативов, функционирующих на базе имущественных комплексов бывших колхозов и совхозов, и подлежат приватизации.

Регистрация права кооператива на недвижимое имущество, переданное ему в качестве паевых взносов его членами, осуществляется на основании нотариально удостоверенного соглашения о передаче имущества в качестве паевого взноса.

Регистрация права на недвижимое имущество, приобретенное кооперативом в процессе его деятельности, производится на основании соответствующих правоустанавливающих документов.

135. Право временного пользования сельхозкооператива на земельные участки (доли) регистрируются на основании договора аренды.

Право собственности члена кооператива на недвижимое имущество, переданное ему кооперативом в счет исполнения обязательств, предусмотренных уставом кооператива, в том числе право, возникшее при передаче жилья в жилищно-строительном кооперативе, передаче имущества в счет паевого взноса при прекращении членства в кооперативе, регистрируется на основании соответствующего нотариально удостоверенного соглашения о передаче имущества члену кооператива.

При этом член кооператива, прекративший членство в кооперативе, не вправе требовать выдачи именно того объекта имущества, который был внесен им в качестве паевого взноса, если иное не предусмотрено уставом кооператива.

§16. Регистрация права на недвижимое имущество (сооружение), возведенное из легких конструкций

136. Регистрация права на недвижимое имущество (сооружение), возведенное из легких конструкций, производится на основании документов, выданных в соответствии с требованиями Положения о порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике, утверждаемого уполномоченным государственным органом в сфере градостроительства и архитектуры.

§17. Регистрация прав на жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности.

137. Регистрация прав на жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности осуществляется на основании соответствующих правоустанавливающих документов.

Регистрация прав на жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей собственности, осуществляется с обязательным внесением в регистрационные документы сведений о правах на долю в общем имуществе собственников данного здания.

Размеры долей собственников в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений определяются товариществами собственников жилых и нежилых помещений или иными объединениями собственников или соглашением собственников, в случае если общее имущество управляется собственниками жилых и нежилых помещений.

Сведения о размере доли в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений оформляются в виде списка собственников или соглашения собственников.

В регистрационной карточке, заводимой на здание и прилегающий к нему земельный участок, находящиеся в общей собственности, в качестве собственника производится запись «Собственники жилых и нежилых помещений».

Также местные регистрационные органы принимают уведомления от товариществ собственников жилья (ТСЖ) или других объединений собственников жилья. Такие уведомления направляются в случае, если у правообладателя имеется задолженность перед товариществ собственников жилья или объединением свыше одного года и могут быть представлены в письменной или электронной форме.

Письменное уведомление должно быть подписано председателем соответствующего объединения и заверено печатью. Ответственность за достоверность и актуальность информации о задолженности несет председатель, направивший уведомление.

Данные уведомления не являются препятствием для регистрации прав, включая права на недвижимое имущество или ограничения, а также для совершения сделок. Обмен информацией в электронном формате осуществляется при внедрении системы электронного взаимодействия между местными регистрационными органами и товариществ собственников жилья или объединениями.

138. До принятия многоквартирного дома в эксплуатацию, в случае принадлежности земельного участка разным собственникам регистрационная карточка заводится отдельно на каждый земельный участок.

При сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома прилегающий к дому земельный участок в границах, указанных в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, независимо от формы собственности, переходит в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Регистрация права общей долевой собственности на прилегающий к дому земельный участок производится на основании акта приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и соглашения о передаче земельного участка в собственность заключенный между собственником земельного участка и собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

139. Если в общую собственность собственников квартир и нежилого помещения многоквартирного дома также были переданы многолетние насаждения, в разделе 1 регистрационной карточки делается отметка «многолетние насаждения».

Регистрация права на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, который принят в эксплуатацию до принятия Жилищного кодекса Кыргызской Республики осуществляется при предоставлении правоустанавливающих документов. При отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, предоставляется проект границ придомового земельного участка.

§18. Регистрация права недееспособного и ограниченно дееспособного лица

140. Регистрация возникшего, прошедшего или прекращённого права, связанного с распоряжением недвижимым имуществом опекуном или попечителем лица, признанного недееспособным либо ограниченно дееспособным, осуществляется на основании правоустанавливающих документов на единицу недвижимого имущества. При этом установление опеки или попечительства осуществляется в соответствии с требованиями Положения об опеке и попечительстве, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 24 сентября 2013 года № 522.

Для регистрации сделки, совершённой лицом, признанным ограниченно дееспособным, необходимо согласие попечителя. Сделки от имени гражданина, признанного недееспособным, совершаются его опекуном.

Для регистрации возникшего, прошедшего или прекращённого права, возникшего в связи с установлением патронажа, необходимо предоставление договора поручения или договора доверительного управления.

§19. Регистрация права собственности на вновь создаваемую единицу недвижимого имущества

141. Регистрация права собственности на вновь создаваемую единицу недвижимого имущества производится на основании документов, выданных в соответствии с требованиями Положения о порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершённых строительством

объектов в Кыргызской Республике, утверждаемого уполномоченным государственным органом в сфере градостроительства и архитектуры.

Документы по оценке соответствия завершенных объектов строительства, подлежащих вводу в эксплуатацию, после их регистрации вносятся в электронную карточку объекта недвижимого имущества с указанием информации о «праве на строительство», форма использования изменяется на «земля и строение». В качестве даты регистрации указывается день регистрации указанного документа.

В то же время дата регистрации земельного участка как свободного участка до начала проведения строительных работ прекращается.

§20. Регистрация права на недвижимое имущество, собственник которого умер, не зарегистрировав право ранее

142. В случае если правообладатель умер, не успев зарегистрировать право на недвижимое имущество, то для Регистрации права умершего лица могут обращаться лица, претендующие на наследование имущества умершего лица.

Регистрация права на недвижимое имущество и выдача правоудостоверяющего документа на земельный участок осуществляется на основании заявления, подаваемого заинтересованными лицами, правоустанавливающего документа выданного или заключенного при жизни правообладателя и свидетельства о смерти правообладателя. При этом обязательной является предоставление заявителем документа подтверждающего степень родства (свидетельство о браке, о рождении) или завещания умершего лица.

В регистрационных документах в качестве собственника указывается умершее лицо.

§21. Регистрация права на земельный участок предоставленный под недропользование

143. Регистрация прав на земельный участок, предоставленный под недропользование осуществляется на основании правоустанавливающих документов, выданных в соответствии с Положением о порядке предоставления земельных участков под недропользование, утвержденным постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики.

§22. Регистрация права на земельную долю

144. Право частной собственности гражданина Кыргызской Республики на земельную долю регистрируется на основании:

- решения уполномоченного органа об утверждении списка лиц, имеющих право на земельную долю;

- свидетельства о праве частной собственности на земельный участок (долю) либо свидетельства о праве пользования земельной долей оформленным в установленном порядке с нанесением границ земельных участков и указанием правообладателей.

Регистрационная карточка заводится на каждый обособленный земельный участок (имеющий замкнутые границы). При этом в разделе 2 регистрационной карточки регистрируется право общей долевой собственности с указанием всех собственников и размера земельных долей.

§23. Регистрация права на садово-дачные земельные участки

145. Право собственности физических лиц на садово-дачные земельные участки, полученные до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, регистрируется на основании:

- решения уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка садово-дачному, кооперативу/товариществу или учреждению, организации, предприятию под садово-дачное строительство;
- решения садово-дачного, кооператива/товарищества о выделении его отдельному члену земельного участка;
- членской книжки, в которой имеются данные о выделенном садово-дачном участке и другие необходимые сведения о члене садово-дачного кооператива/товарищества.

146. Право собственности на садово-дачные участки, полученные после введения в действие Земельного кодекса 16 июля 1999 года, регистрируется при предоставлении соответствующего решения уполномоченного органа (исполнительного органа местного самоуправления) о предоставлении земельного участка.

Регистрация прав на земли общего пользования, дороги, пруды и земельные участки под зданиями и сооружениями, построенные и используемые для удовлетворения общих нужд собственников дачных участков, осуществляется в соответствии с Порядком использования земель, признанных землями населенных пунктов, предназначенных для дачного жилого строительства, утверждаемым Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

§24. Регистрация права на земельный участок, закрепленный за индивидуальным жилым домом и выделенный под его строительство

147. Право собственности на земельный участок, закрепленный за жилым домом и выделенный под его строительство до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, регистрируется на основании решения о выделении земельного участка под строительство и/или договора застройки.

При предоставлении земельного участка после введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, необходимо предоставление решения уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность для строительства индивидуального жилого дома.

§25. Регистрации прав на земельные участки, фактическая площадь которых не соответствует площади по правоустанавливающим документам

148. Регистрация права на допустимо превышающую площадь земельного осуществляется на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления, согласованное с территориальными органами по архитектуре и строительству об установлении допустимой превышающей площади земельного участка между фактической площадью и площадью, установленной в правоустанавливающих документах.

В случае если фактическая площадь меньше площади установленной в правоустанавливающих документах регистрация права осуществляется на фактическую площадь земельного участка на основании письменного согласия правообладателя.

В случае несогласия правообладателя на уменьшенную площадь, споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

§26. Регистрация прав на системы хозяйственно-питьевого водоснабжения

149. В соответствии с Законом Кыргызской Республики «О питьевой воде», централизованные системы хозяйственно-питьевого водоснабжения могут находиться только в государственной и муниципальной собственности.

Право государственной или муниципальной собственности регистрируется во втором разделе регистрационной карточки на основании соответствующего правоустанавливающего документа или на основании статьи 7 Закона Кыргызской Республики «О питьевой воде». Для регистрации также должна быть предоставлена схема расположения систем хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Регистрация прав на земельные участки, на которых расположены системы сельского водоснабжения, производится в порядке, установленном настоящими Правилами для регистрации права собственности, временного пользования либо сервитута (в случае, если системы хозяйственно-питьевого водоснабжения обременяют право на земельные участки третьих лиц).

Эксплуатация централизованных систем хозяйственно-питьевого водоснабжения осуществляется специализированными предприятиями водоснабжения на основе договоров, заключаемых с собственниками систем.

Право хозяйственного ведения или оперативного управления предприятий водоснабжения регистрируется на основании соответствующего договора в третьем разделе регистрационной карточки.

§27. Регистрация права на водохозяйственные сооружения.

150. Регистрация права собственности на водохозяйственные сооружения и на земельный участок, на котором расположены водохозяйственные сооружения осуществляется в соответствии с требованиями Водного кодекса Кыргызской Республики.

§28. Регистрация права пользования водным объектом в целях рыбоводства, рыборазведения и рыболовства

151. Регистрация права временного пользования на предоставленный в установленном порядке водный объект/участок водного фонда в целях аквакультуры, рыболовства и рыбного хозяйства осуществляется на основании соответствующего договора аренды, заключенного с уполномоченным органом в сфере аквакультуры, рыболовства и рыбного хозяйства. При этом должны быть четко указаны местоположение и границы участка как на местности, так и на планах (картах).

Государственная регистрация договора аренды осуществляется в соответствии с пунктом 181 настоящих Правил.

Право временного пользования водным объектом/участком водного фонда прекращается по следующим основаниям:

- на основании решения суда;
- по истечении срока действия договора временного пользования;
- на основании документа, подтверждающего ликвидацию юридического лица, которому было предоставлено право пользования водным объектом/участком водного фонда;
- по взаимному соглашению сторон.

§29. Регистрация права на земельный участок лиц, вышедших из гражданства Кыргызской Республики

152. Если физическое лицо в установленном порядке приобрело право на земельный участок в постоянное пользование или пожизненное наследуемое владение до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, и при этом вышло из гражданства Кыргызской Республики после введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, то право собственности на земельный участок которое подлежит признанию в соответствии со статьей 5 Закона Кыргызской Республики «О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики»,

регистрируется на основании правоустанавливающих документов подтверждающих право на земельный участок.

При этом право собственности подлежит отчуждению иностранным лицом в течение срока, установленного статьями 8, 39 Земельного кодекса Кыргызской Республики и статьей 283 Гражданского кодекса Кыргызской Республики с момента государственной регистрации.

В этом случае во втором разделе регистрационной карточки регистрируется право собственности на земельный участок, в графе «прекращение» отмечается, что право собственности прекращается через год.

Лицо, вышедшее из гражданства Кыргызской Республики, обязано в течение одного года со дня возникновения права собственности на земельный участок передать его гражданину Кыргызской Республики.

Местный регистрационный орган в течение тридцати рабочих дней со дня регистрации права собственности иностранного лица направляет в местную государственную администрацию или орган местного самоуправления уведомление о регистрации права собственности.

Сообщение о нем составляется в свободной форме.

Если физическое лицо приобрело право бессрочного пользования земельным участком в пределах населенного пункта до момента введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики и вышло из гражданства после введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, то регистрируется право временного пользования земельным участком сроком до 50 лет с момента выхода из гражданства Кыргызской Республики.

§30. Регистрация права собственности на имущество, принадлежащее иностранным лицам или лицам без гражданства

153. Регистрация права собственности иностранных лиц и лиц без гражданства на здание, сооружение без земельного участка производится по их заявлению на основании соответствующего правоустанавливающего документа.

При приобретении иностранными лицами зданий и сооружений с земельным участком регистрация права собственности на здание, сооружение производится на основании соответствующего договора и/или правоустанавливающего документа. В этом случае в регистрационной карточке во втором разделе регистрируется право собственности на здание, сооружение, в третьем разделе регистрируется право срочного (временного) пользования земельным участком.

В дальнейшем при отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего иностранному лицу или лицу без гражданства, в пользу гражданина Кыргызской Республики, во второй раздел регистрационной карточки вносится имя покупателя, в третьем разделе регистрируется прекращение права пользования земельным участком. При этом

осуществляется государственная регистрация права частной собственности гражданина Кыргызской Республики на земельный участок.

Регистрация права срочного (временного) пользования земельным участком иностранных граждан, иностранных юридических лиц производится на основании правоустанавливающего документа о предоставлении земельного участка во временное пользование.

В этом случае в регистрационной карточке в третьем разделе регистрируется право срочного (временного) пользования земельным участком.

154. В случае если в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О залоге» и в силу ипотечного соглашения иностранному банку, специализированному финансово-кредитному учреждению за счет обращения взыскания по ипотечному кредиту переходит право собственности на земельный участок, в регистрационной карточке во втором разделе регистрируется право собственности иностранного лица, в графе «Прекращение» делается отметка о том, что право собственности должно быть прекращено через два года.

На земли в черте населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения в графе «Прекращение» делается отметка о том, что право собственности должно быть прекращено через два года.

Местный регистрационный орган, со дня регистрации права собственности иностранного банка и специализированного финансово-кредитного учреждения, в течение тридцати рабочих дней представляет в местную государственную администрацию или орган местного самоуправления уведомление о регистрации права собственности. Уведомление о такой регистрации составляется в свободной форме.

155. Регистрация права собственности иностранных лиц на земельные участки сельскохозяйственного назначения, полученного им в порядке универсального правопреемства, производится на основании соответствующих документов, подтверждающих право его наследования или правопреемства. В этом случае в регистрационной карточке во втором разделе регистрируется право собственности на земельный участок, в графе «Прекращение» делается отметка о том, что право собственности должно быть прекращено через год. Иностранное лицо обязано в течение одного года со дня возникновения права собственности на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики. Местный регистрационный орган, со дня регистрации права собственности иностранного лица, в течение тридцати рабочих дней представляет в местную государственную администрацию или орган местного самоуправления уведомление о регистрации права собственности. Уведомление о такой регистрации составляется в свободной форме.

§31. Регистрация права государственной собственности на объекты историко-культурного наследия

156. Памятниками истории и культуры республиканского значения являются объекты, решением Правительства Кыргызской Республики, включенные в государственный список памятников истории и культуры Кыргызской Республики. В соответствии с Законом Кыргызской Республики «Об охране и использовании историко-культурного наследия» архитектурные сооружения или их части, являющиеся памятниками истории и культуры, могут предоставляться в пользование юридическим и физическим лицам.

Регистрация права пользования на объекты историко-культурного наследия производится на основании:

- решения местных органов власти по предварительному согласованию с государственным органом по охране памятников;
- письменного договора, в котором помимо прочего пользователь принимает на себя все обязательства по охране и использованию памятников, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики.

Недвижимые памятники истории могут находиться в частной собственности по праву наследования, но условия их купли и продажи согласовываются с государственным органом по охране памятников. Собственники объектов историко-культурного наследия обязаны получить соответствующий охранный документ установленного образца в государственных органах по охране памятников.

§32. Регистрация права на единицу недвижимого имущества при перепрофилировании или перепланировке зданий (помещений)

157. Для регистрации права на недвижимое имущество, которое было перепрофилировано или перепланировано (с изменением объемно-планировочных и конструктивных решений) необходимо предоставить документы выданные в соответствии с требованиями Положения о порядке выдачи документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и оценки соответствия вводимых в эксплуатацию завершаемых строительством объектов в Кыргызской Республике утверждаемого уполномоченным государственным органом в сфере градостроительства и архитектуры.

§33. Регистрация права на недвижимое имущество, выделенное в натуре (передача недвижимого имущества в собственность учредителя)

158. Регистрация права на недвижимое имущество, выделенное в натуре (передача недвижимого имущества в собственность учредителя), регистрируется в соответствии с порядком установленным учредительными документами юридического лица.

При этом документ о передаче недвижимого имущества должен содержать полную информацию о составе и технических характеристиках передаваемого недвижимого имущества.

§34. Регистрация права при передаче учредителем (учредителями) своих долей

159. Если один или несколько учредителей передают свои доли одному или нескольким другим учредителям, для регистрации должно быть предоставлено соглашение, в котором должна быть нотариально удостоверена подпись отчуждающего долю учредителя или учредителей.

§35. Регистрация права при реорганизации юридического лица

160. Реорганизация юридического лица может осуществляться в виде слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

Для регистрации права на недвижимое имущество юридических лиц, созданных при разделении и выделении, предоставляются следующие документы:

- учредительные документы вновь созданных юридических лиц;
- свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица;
- разделительный баланс, к которому прилагается акт приема-передачи.

Для регистрации права на земельный участок необходимо предоставить правоустанавливающие документы, подтверждающие права реорганизованного юридического лица и документы, подтверждающие правопреемственность.

161. Для регистрации права юридического лица, созданного при слиянии и присоединении, предоставляются:

- учредительные документы вновь созданного юридического лица;
- свидетельство о государственной регистрации в качестве юридического лица;
- передаточный акт.

162. Для регистрации права юридического лица, образованного в результате преобразования, необходимо предоставить:

- учредительные документы нового юридического лица;
- свидетельство о регистрации в качестве юридического лица в органах юстиции Кыргызской Республики;
- передаточный акт.

§36. Регистрация права на недвижимое имущество учредителей при ликвидации юридического лица

163. Для регистрации права на недвижимое имущество, которое возникает у учредителей при ликвидации юридического лица, необходимо предоставить следующие документы:

1) если учредитель один:

- копия приказа Министерства юстиции Кыргызской Республики о регистрации прекращения деятельности юридического лица;
- копия ликвидационного баланса;
- копия нотариально удостоверенного учредительного документа или решения, подтверждающего факт того, что лицо являлось единственным учредителем (если он отсутствует в архиве местного регистрационного органа);
- передаточный акт имущества, переданного учредителю после завершения процесса ликвидации;

2) если учредителей более одного:

- копия приказа Министерства юстиции Кыргызской Республики о регистрации прекращения деятельности юридического лица;
- копия ликвидационного баланса;
- копия нотариально удостоверенного учредительного документа или решения для определения количества учредителей и определения принадлежности недвижимого имущества тому или иному учредителю (если он отсутствует в архиве местного регистрационного органа);
- соглашение о разделе недвижимого имущества, внесенное в качестве учредительного взноса (если таковое имеется), в котором должна быть нотариально удостоверена подпись учредителя или учредителей.

§37. Регистрация процесса банкротства (несостоятельности)

164. Регистрация принятого уполномоченным органом решения о начале процесса банкротства (несостоятельности) юридических и физических лиц (в дальнейшем - должники) осуществляется в третьем разделе регистрационной карточки на основании извещения органа, которым принято решение о признании или объявлении названных лиц банкротами и начале процедуры банкротства, или извещения администратора. Регистрация извещения о начале процедуры банкротства не влечет за собой прекращение права собственности на имущество.

С даты официального назначения администратора он является единственным представителем банкрота.

Документом, подтверждающим полномочия лица, осуществляющего деятельность администратора (внешнего управляющего), является:

- протокол собрания кредиторов (в случае объявления должника банкротом во внесудебном порядке);
- решение суда о начале процесса банкротства и приказ госоргана по делам о банкротстве (в случае объявления должника банкротом в судебном порядке);
- решение Национального банка Кыргызской Республики (в случае объявления должника банкротом Национальным банком Кыргызской Республики).

§38. Регистрация ограничения прав при банкротстве

165. Регистрация ограничения прав при банкротстве производится на основании предоставленного:

- решения суда (если решение о банкротстве принимается судом);
- протокола собрания кредиторов (если решение принимается кредиторами либо самим собственником);
- решения Национального банка Кыргызской Республики (при банкротстве банков);
- решения государственного органа управления по страховому надзору Кыргызской Республики (при банкротстве страховых организаций);
- решения государственного органа Кыргызской Республики по регулированию рынка ценных бумаг (при банкротстве профессиональных участников рынка ценных бумаг).

Решение о банкротстве регистрируется в третьем разделе регистрационной карточки как ограничение.

§39. Регистрация прав на реализуемое имущество в процессе банкротства

166. Реализация недвижимого имущества должника-банкрота производится администратором (внешним управляющим).

Регистрация права на реализованное администратором имущество путем продажи на торгах производится на основании договора купли-продажи и акта приема-передачи. Если предоставляется протокол торгов, он должен быть нотариально удостоверен. Если продана часть имущественного комплекса, должны быть приложены документы, устанавливающие границы и состав проданного недвижимого имущества.

Право на земельный участок регистрируется при предоставлении правоустанавливающих документов на земельный участок или его часть, выделенную в самостоятельную единицу.

§40. Регистрация права при реструктуризации должника

167. При реструктуризации должника, являющегося юридическим лицом, специальный администратор вправе создать одно новое или несколько новых юридических лиц.

Для регистрации права юридического лица, образованного в результате реструктуризации, необходимо предоставить:

- учредительные документы нового юридического лица с отметкой об учредителе специального администратора;
- свидетельство о регистрации в качестве юридического лица в органах юстиции Кыргызской Республики;
- передаточный акт.

§41. Регистрация права собственности или пользования недвижимым имуществом, возникшего на торгах

168. Регистрация права собственности или пользования недвижимым имуществом, возникшего путем продажи на торгах, производится на основании протокола результатов аукциона или конкурса, договора купли-продажи или договора аренды.

В случае реализации недвижимого имущества находящейся в общей совместной собственности или приобретения недвижимого имущества в общую совместную собственность на регистрацию предоставляется также нотариально удостоверенное согласие участников общей совместной собственности об отчуждении/приобретении недвижимого имущества на торгах.

§42. Регистрация права, возникающего после заключения договора купли-продажи недвижимого имущества

169. Договор купли-продажи объектов недвижимости заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения.

При отсутствии нотариального удостоверения договор купли-продажи регистрируется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

Переход права собственности регистрируется во втором разделе регистрационной карточки.

170. Договор купли-продажи с отлагательным условием регистрируется как ограничение в третьем разделе регистрационной карточки. В качестве бенефициарного лица указывается имя покупателя.

Регистрация права собственности покупателя по договору купли-продажи с отлагательным условием во втором разделе регистрационной карточки производится при предоставлении документа, подтверждающего выполнение условий договора (уведомление от продавца, банка (если недвижимость была приобретена в пользу покупателя банком) о полном взаиморасчете).

171. Регистрация права на предприятие, возникающего на основании заключения договора купли-продажи предприятия, производится при предоставлении:

- нотариально удостоверенного договора купли-продажи предприятия;
- передаточного акта, подписанного обеими сторонами. При этом в документе должен быть отражен полный перечень отчуждаемого недвижимого имущества входящего в состав предприятия.

172. Право покупателя по договору купли-продажи в рассрочку регистрируется во втором разделе регистрационной карточки с обязательным наложением ограничений в третьем разделе регистрационной карточки. В качестве бенефициарного лица указывается ФИО продавца.

Регистрация снятия ограничения по договору купли-продажи в рассрочку производится при предоставлении нотариального удостоверенного заявления продавца о произведении с ним расчета.

В том случае, если в договоре купли-продажи в рассрочку указано, что право собственности переходит после полного взаиморасчета, то регистрация права покупателя производится в третьем разделе регистрационной карточки. Регистрация права собственности покупателя производится после предоставления нотариального удостоверенного заявления продавца о произведении с ним расчета.

173. Право, вытекающее из предварительного договора о передаче права на недвижимое имущество, регистрируется как бенефициара в третьем разделе регистрационной карточки. В качестве бенефициарного лица указываются фамилия, имя и отчество или наименование юридического лица - будущего правоприобретателя.

Регистрация перехода права осуществляется при предоставлении надлежаще оформленного основного договора о передаче прав на недвижимое имущество.

Прекращение прав по предварительному договору о передаче прав на недвижимое имущество может быть зарегистрировано по заявлению одной из сторон предварительного договора о передаче прав на недвижимое имущество после истечения срока, в который стороны должны были заключить основной договор о передаче прав на недвижимое имущество.

§43. Регистрация права собственности при наследовании недвижимого имущества

174. Для регистрации права собственности на недвижимое имущество, возникающего в порядке наследования по завещанию или по закону, наследник предоставляет в местный регистрационный орган:

- свидетельство о праве на наследство по закону и по завещанию, выданное нотариусом;
- свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе по заявлению пережившего супруга, выданное нотариусом.

§44. Регистрация права собственности, возникающего в результате заключения договора мены

175. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже если это не противоречит гражданскому законодательству Кыргызской Республики.

При отсутствии нотариального удостоверения договор мены регистрируется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

Если предметом договора мены с каждой стороны было недвижимое имущество, то для регистрации обращается каждый из собственников, и

регистрационные записи производятся в регистрационных карточках на каждый обмениваемый объект недвижимого имущества.

§45. Регистрация права собственности, возникшего после заключения договора дарения

176. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения.

При отсутствии нотариального удостоверения договор дарения регистрируется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

Право на недвижимое имущество в случае отмены дарения регистрируется на основании соглашения сторон о расторжении договора дарения или на основании решения суда.

§46. Регистрация права по доверительному управлению недвижимым имуществом

177. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора купли-продажи недвижимого имущества и в нем должны быть указаны:

- состав имущества, передаваемого в доверительное управление;
- собственник имущества, передаваемого в доверительное управление, а если договор в соответствии с законом заключается по решению другого лица
- также фирменное наименование этого лица;
- фирменное наименование юридического лица или имя физического лица, в интересах которого осуществляется управление имуществом (выгодоприобретатель);
- фирменное наименование или имя доверительного управляющего;
- выгоды, предоставляемые выгодоприобретателю;
- размер и форма вознаграждения управляющему, если договор не предусматривает, что доверительное управление осуществляется безвозмездно при заключении в соответствии с законом договора не собственником;
- сроки и порядок предоставления доверительным управляющим отчета о своей деятельности учредителю управления и выгодоприобретателю;
- срок действия договора. При этом договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий пяти лет. Для отдельных видов имущества, передаваемого в доверительное управление, законом могут быть установлены иные предельные сроки, на которые может быть заключен договор.

При отсутствии нотариального удостоверения договор доверительного управления недвижимым имуществом регистрируется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

Право по доверительному управлению регистрируется как обременение в третьем разделе регистрационной карточки и в качестве бенефициарного

лица указывается доверительный управляющий по договору. Видом обременения (ограничения) права указывается -«доверительное управление».

§47. Регистрация права при ренте

178. В случае заключения договора ренты в отношении недвижимого имущества, регистрации подлежит договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества. Для регистрации права также должны быть предоставлены правоустанавливающие документы. Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. В этом случае в третий раздел регистрационной карточки вносится информация об обременении недвижимого имущества рентой. При заполнении третьего раздела регистрационной карточки указывается срок заключения ренты - заключен ли договор ренты бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента).

Во втором разделе регистрационной карточки в качестве собственника указывается плательщик ренты.

§48. Регистрация права при пожизненном содержании

179. Для регистрации права при пожизненном содержании необходимо предоставить нотариально удостоверенный договор пожизненного содержания.

Права, вытекающие из договора пожизненного содержания, подлежат регистрации во втором и третьем разделах регистрационной карточки во втором разделе регистрационной карточки в качестве собственник указывается плательщик по договору пожизненного содержания, в третьем разделе регистрационной карточки в качестве бенефициарного лица указывается лицо, которому выплачивается пожизненное содержание).

Обязательства пожизненного содержания прекращаются со смертью получателя пожизненного содержания, путем предоставления свидетельства о смерти, выданной уполномоченным органом.

§49. Регистрация прав, возникающих на основании договора финансовой аренды (лизинга)

180. Для регистрации предоставляется нотариально удостоверенный договор лизинга.

При этом в качестве собственника указывается лизингодатель (при условии предоставления соответствующих правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности), а права лизингополучателя регистрируются в третьем разделе регистрационной карточки как права пользования (владения) при лизинге.

Заявление на государственную регистрацию подается лизингодателем. При наличии нотариально удостоверенного соглашения между

лизингодателем и лизингополучателем или доверенности, за государственной регистрацией может обратиться лизингополучатель.

Для регистрации прекращения прав при расторжении договора лизинга с заявлением обращается лизингодатель.

Для регистрации перехода права собственности к лизингополучателю необходимо получить письменное подтверждение от лизингодателя о выплате выкупной стоимости.

§50. Регистрация права аренды, субаренды (поднайма) и перенайма

181. Обязательной регистрации подлежит право аренды или субаренды сроком на три года и более, а право аренды или субаренды на срок менее трех лет может быть зарегистрировано по желанию сторон.

Необходимым условием регистрации аренды или субаренды является регистрация основного права, принадлежащего арендодателю или субарендадателю (право собственности, оперативное управление и т.д.).

Регистрация прав по субаренде или перенайму запрещается без регистрации права аренды.

При регистрации права по договору субаренды и перенайма регистратор обязан проверить срок заключения указанных договоров, поскольку они не могут быть заключены на срок, превышающий срок договора аренды.

Договор аренды зданий, сооружений, предприятий как имущественного комплекса подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

При регистрации права аренды или субаренды срок действия указывается в регистрационной карточке в графе «Прекращения». Если в договоре срок аренды не определен какой-либо конкретной календарной датой, то делается пометка «неопределенный срок».

Субаренда земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, запрещается.

Порядок регистрации права при заключении договора перенайма аналогичен порядку регистрации права по аренде.

В случае сдачи в аренду (субаренду, заключения договора перенайма) части единицы недвижимого имущества, к договору должен быть приложен план этой части единицы недвижимости с указанием границ, удостоверенных подписью сторон. При этом договор аренды части нежилого помещения не требует обязательного нотариального удостоверения.

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения права третьих лиц на это имущество (сервитут, залог и т.д.).

В случае если договором аренды предусмотрен переход права собственности к арендатору, по истечении срока имущественного найма или до его истечения при условии внесения арендатором всей выкупной цены, регистрация права собственности арендатора производится на основании ранее зарегистрированного договора аренды, после представления письменного подтверждения арендодателя о выполнении условий договора. В

графе «Документ на право собственности» указывается «дог. аренды». Договор аренды с последующим выкупом не требует обязательного нотариального удостоверения.

182. Для регистрации аренды и субаренды предоставляются:

- договор аренды, субаренды;
- нотариально удостоверенный договор аренды с последующим выкупом.

Регистрация договоров аренды и аренды с последующим выкупом, заключенных без нотариального удостоверения, осуществляется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

В случаях аренды муниципального имущества подлинность подписей сторон договора аренды могут быть освидетельствованы уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в соответствии с Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления утвержденной уполномоченным государственным органом в сфере юстиции.

В таких случаях заявление на регистрацию права принимается через окно приема и выдачи документов местного регистрационного органа.

Аренда или субаренда подлежит регистрации в третьем разделе регистрационной карточки как обременение (ограничение) права на недвижимое имущество.

Право арендатора на продолжение пользования имуществом после истечения срока договора аренды при отсутствии со стороны арендодателя возражения, предусмотренного статьей 560 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, статьей 9 Земельного кодекса Кыргызской Республики, регистрируется на основании:

- письменного уведомления, направленного арендатором арендодателю о своем желании заключить договор аренды на новый срок, с соблюдением срока, указанного в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - то в разумный срок до окончания действия договора аренды.

В случае, если арендодателем является юридическое лицо, уведомление должно иметь отметку/штамп о получении арендодателем уведомления, с указанием даты принятия документа и входящего номера, либо уведомление должно быть направлено по почте, с извещением о его получении.

Если арендодателем является физическое лицо, - то одновременно с уведомлением должен быть предоставлен документ о почтовом отправлении.

§51. Регистрация прекращения права аренды и субаренды (поднайма)

183. Регистрация прекращения аренды производится:

- при истечении срока аренды;
- при предоставлении договора о прекращении аренды;
- при предоставлении решения суда о прекращении аренды;

- в случае смерти арендатора, ликвидации или реорганизации юридического лица (решение арендодателя или суда о прекращении аренды в связи со смертью арендатора, ликвидации или реорганизации юридического лица);

- в случае гибели арендуемого недвижимого имущества (соглашение о прекращении аренды в связи с гибелью арендуемого недвижимого имущества).

Прекращение права субаренды может быть зарегистрировано по тем же основаниям, что и прекращение права аренды.

Если иное не предусмотрено договором имущественного найма, досрочное прекращение договора имущественного найма влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды (поднайма). Если договор имущественного найма по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды (поднайма).

§52. Регистрация сервитутов

184. Для регистрации сервитутов предоставляются:

- договор между юридическими и (или) физическими лицами (добровольный сервитут);
- решение соответствующего органа власти (принудительный сервитут);
- решение суда (принудительный сервитут);
- план или карта той части земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, с указанием местоположения и сферы действия сервитута.

Предоставление плана не требуется, если сервитут охватывает весь земельный участок, либо в случае, когда письменное описание является достаточным для определения сферы действия сервитута.

Для регистрации добровольного сервитута не требуется нотариального удостоверения соглашения о сервитуте.

Сервитут подлежит регистрации как ограничение в третьем разделе регистрационной карточки единицы недвижимого имущества, которая ограничена сервитутом.

В качестве «Бенефициарной единицы или лица» указывается идентификационный номер той единицы недвижимости, которая является выгодоприобретателем по отношению к обремененной единице недвижимого имущества.

Кроме того, в первом разделе регистрационной карточки той единицы недвижимого имущества, которая является выгодоприобретателем, указывается идентификационный номер обремененной единицы недвижимого имущества.

185. Сервитут может быть прекращен по следующим основаниям:

- по договору между правообладателями бенефициарного земельного участка и обремененного участка;

- в случаях объединения бенефициарного и обремененного земельного участка в один участок;
- по истечении срока, на который был установлен сервитут;
- по решению уполномоченного органа или по решению суда.

Для регистрации прекращения сервитута предоставляются:

- договор о прекращении сервитута;
- или решение суда, или решение соответствующего органа власти о прекращении принудительного сервитута;
- или документ, подтверждающий, что у обремененного и господствующего объектов недвижимого имущества один собственник (договор купли-продажи).

Дата прекращения сервитута указывается в соответствии:

- с договором между правообладателями бенефициарного и обремененного земельного участка;
- с решением уполномоченного органа или суда о прекращении сервитута;
- с истечением срока действия договора.

При регистрации сервитута, предоставленного арендатором, необходимо проверить наличие письменного согласия собственника недвижимого имущества или уполномоченного лица о согласии на установление добровольного сервитута между арендатором и третьим лицом. Срок действия сервитута не должен превышать срока действия договора аренды.

§53. Регистрация залога

186. Регистрация залога осуществляется при зарегистрированном праве собственности или иного права на недвижимое имущество, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса, которое будет обременено залогом, за исключением случаев, когда регистрация указанных прав на недвижимое имущество не требуется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Договор о залоге заключается в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами.

Регистрация залога производится на основании представленного договора о залоге в двух экземплярах. Кроме того, если предметом договора является земельный участок, к договору о залоге обязательно должен быть приложен план земельного участка.

В случае если вместе с договором о залоге заключалось соглашение о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, которое являлось его неотъемлемой частью, на регистрацию предоставляется как договор о залоге, так и названное соглашение. При этом штамп о государственной регистрации ставится как на договоре о залоге, так и на соглашении.

Соглашение о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, заключенное отдельно в период действия договора о залоге, подлежит государственной регистрации.

При возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога стороны вправе дополнительным соглашением предусмотреть иной, отличный от первоначально определенного договором о залоге и/или соглашением, порядок внесудебного обращения взыскания на предмет залога, который подлежит государственной регистрации.

Проведение регистрации договора о залоге должно сопровождаться обязательным указанием точного времени (часы, минуты) поступления.

Залог регистрируется в третьем разделе регистрационной карточки как обременение.

В случае наложения запрещения по договору о залоге на отчуждение, регистратор делает соответствующую запись в третьем разделе регистрационной карточки о том, что данная единица недвижимого имущества не подлежит отчуждению на основании указанного залога.

Регистрация снятия запрещения, наложенного нотариусом, производится на основании предоставленного в местный регистрационный орган договора о залоге с надписью нотариуса по установленной форме о снятии запрещения.

Регистрация договора залога, не требующего нотариального удостоверения осуществляется в соответствии с главой 10 настоящих Правил.

187. Если предметом залога является недвижимое имущество юридического лица, то для регистрации договора о залоге предоставляются учредительные документы юридического лица, свидетельство о его государственной регистрации, решение (протокол) органа управления юридического лица о предоставлении недвижимого имущества в залог, документ о полномочиях лица, подписавшего договор о залоге.

188. В случае, если юридическое лицо выпускает эмиссионные долговые ценные бумаги с залоговым обеспечением, для регистрации залога предоставляется:

- решение эмитента об обременении недвижимого имущества в целях залогового обеспечения выпускаемых им эмиссионных ценных бумаг в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О залоге»;
- решение эмитента о выпуске эмиссионных ценных бумаг с залоговым обеспечением.

Решение эмитента об обременении недвижимого имущества должно быть подписано уполномоченными лицами эмитента и управляющим залогом и быть удостоверенным нотариально, включая наложение нотариусом запрещения на отчуждение этого недвижимого имущества. При этом штамп о государственной регистрации ставится на решении эмитента об обременении недвижимого имущества и на решении эмитента о выпуске эмиссионных ценных бумаг с залоговым обеспечением.

Государственная регистрация залога недвижимого имущества при выпуске эмитентом эмиссионных долговых ценных бумаг с залоговым обеспечением производится до государственной регистрации выпуска таких ценных бумаг.

При государственной регистрации ипотеки регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество должна содержать: государственный регистрационный номер выпуска долговых эмиссионных ценных бумаг и дату его государственной регистрации, а в качестве сведений о залогодержателе указание на то, что залогодержателями являются владельцы данных долговых эмиссионных ценных бумаг выпуска согласно реестру держателей таких ценных бумаг, удостоверенному лицензированным реестродержателем.

§54. Регистрация ипотечной закладной

189. В случае составления собственником жилой недвижимости ипотечной закладной, на регистрацию предоставляется ипотечная закладная, которая должна содержать условия, предусмотренные статьей 36² Закона Кыргызской Республики «О залоге».

Если ипотечная закладная предоставлена на регистрацию вместе с договором о залоге, документы принимаются на основании одного заявления. При этом штамп о государственной регистрации ставится как на договоре о залоге, так и на ипотечной закладной.

Ипотечная закладная, заключенная отдельно в период действия договора о залоге, подлежит государственной регистрации.

§55. Регистрация извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога

190. Для возбуждения процедуры обращения взыскания на предмет залога во внесудебном или судебном порядке залогодержатель обязан зарегистрировать соответствующее извещение в местном регистрационном органе, осуществившем регистрацию залога.

Извещение о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога должно содержать информацию, указанную в пункте 2 статьи 58 Закона Кыргызской Республики «О залоге».

Извещение регистрируется в третьем разделе регистрационной карточки.

Регистрация права собственности на недвижимое имущество, на которую обращено взыскание в судебном порядке, производится на основании:

- решения суда об обращении взыскания на предмет залога;
- протокола торгов.

Заявление на регистрацию извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога подается залогодержателем.

В случае залога недвижимого имущества в качестве залогового обеспечения по долговым эмиссионным ценным бумагам от имени залогодержателей все процедуры, предусмотренные пунктом 189 настоящих Правил, производит Управляющий залогом.

§56. Регистрация права при отчуждении имущества, являющегося предметом залога

191. При регистрации перехода права на недвижимое имущество, являющегося предметом залога, предоставляется письменное согласие залогодержателя на отчуждение недвижимого имущества. Если ранее договор о залоге был зарегистрирован, то его повторного предоставления не требуется. Если регистрация права по договору не произведена, то регистратор обязан потребовать договор о залоге и зарегистрировать его.

В случае залога недвижимого имущества в качестве залогового обеспечения по долговым эмиссионным ценным бумагам его отчуждение не допускается до их полного погашения.

§57. Особенности залога земельного участка, на котором находится здание или сооружение

192. Для регистрации залога земельного участка, на котором находится здание или сооружение, предоставляется договор, в котором должно быть указано, что предметом договора является строение и земельный участок (с регистрацией правоустанавливающих документов, если они ранее не были зарегистрированы).

При регистрации залога земельного участка, на котором находятся здания, сооружения или жилые строения, не являющиеся предметом залога по договору, часть земельного участка, на котором находятся эти здания, сооружения или жилые дома, а также часть земельного участка, которая необходима для использования объектов в соответствии с его назначением, должна быть выделена в самостоятельный земельный участок.

Для регистрации обязательно должен быть предоставлен план земельного участка или его части.

Для регистрации залога при выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг требование пункта 188 применяется также к решению эмитента об обременении недвижимого имущества согласно пункту 188 настоящих Правил.

§58. Регистрация уступки требований (прав) по договору о залоге и перевод долга

193. Для регистрации уступки требований (прав) по договору о залоге и перевода долга предоставляется договор, решение суда или иной документ, на основании которого требование, принадлежащее кредитору, переходит к другому лицу.

Права кредиторов по обязательству переходят к другому лицу на следующих основаниях:

- в результате универсального правопреемства в правах кредитора (для регистрации предоставляются документы, подтверждающие реорганизацию юридического лица - кредитора);
- по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, когда возможность такого перевода предусмотрена законом (предоставляется решение суда);
- в других случаях, предусмотренных законом.

Регистрация уступки требований и перевод долга по договору о залоге производятся на основании договора об уступке прав по договору о залоге, заключенному между залогодержателем и третьим лицом (договор должен быть нотариально удостоверен, если залог обеспечивает обязательства по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон).

При условии предоставления вышеперечисленных документов о том, что была произведена уступка требований, в третьем разделе регистрационной карточки в качестве «Бенефициарного лица» вносится информация о новом кредиторе.

Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора и регистрируется на основании договора о переводе долга. Договор удостоверяется нотариально, если договор о залоге был нотариально удостоверен.

§59. Регистрация извещений о прекращении реализации предмета залога на торгах

194. Регистрация извещений о прекращении реализации предмета залога на торгах производится на основании извещения о прекращении процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализацию, подаваемого залогодержателем, а также Управляющим залогом для случая ипотеки при выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг.

§60. Прекращение залога

195. Прекращение действия договора о залоге, при выполнении обязательств залогодателем, регистрируется на основании извещения о прекращении залога, т.е. обязательство выполнено. При этом заявление подается лично или уполномоченным представителем залогодержателя.

Извещение должно быть выписано по месту нахождения недвижимого имущества.

Регистрация принудительного прекращения залога по решению суда производится на основании протокола о результатах торгов, а в случае наличия запрещения на отчуждение предмета залога - также на основании письма нотариальной конторы о снятии запрещения.

Регистрация прекращения залога при внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога производится на основании извещения о прекращении залога.

Для регистрации прекращения обязательств по договору о залоге может быть представлено соглашение об отступном.

Если соглашение о прекращении соглашения об отступном предусматривает возобновление действия договора о залоге, то, наряду с соглашением о расторжении соглашения об отступном, должен быть вновь зарегистрирован договор о залоге в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если расторжение соглашения об отступном связано с прекращением обязательств по договору о залоге по другим основаниям, то для регистрации прекращения соглашения о залоге и регистрации права собственности за должником необходимо предоставить только соглашение о прекращении соглашения об отступном и документ, подтверждающий прекращение обязательств.

В случае государственной регистрации ипотеки при выпуске долговых эмиссионных ценных бумаг регистрация прекращения залога возможна только на основании предоставления оригинала решения уполномоченного государственного органа по регулированию рынка ценных бумаг о полном погашении долговых эмиссионных ценных бумаг.

§61. Регистрация права собственности на предмет залога, на которое обращено взыскание в судебном порядке

196. Для регистрации права на недвижимое имущество, на которое обращено взыскание в судебном порядке, предоставляется:

- решение суда об обращении взыскания на предмет залога;
- протокол торгов, имеющий силу договора (содержащий условия договора купли-продажи);
- извещение о прекращении залога.

Регистрация права собственности на недвижимое имущество, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, производится на основании:

- договора или протокола торгов о реализации недвижимого имущества, являющегося предметом залога;
- извещения о прекращении залога;
- исполнительной надписи нотариуса о снятии запрещения (если имеется нотариально заверенный запрет).

§62. Регистрация ипотеки в силу закона

197. Ипотека в силу закона - залог, возникающий при приобретении права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество с

использованием денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом. Залогодержателем при этом 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.

Для регистрации ипотеки в силу закона предоставляется нотариально удостоверенный договор купли-продажи, который должен содержать информацию о кредитном договоре или о договоре займа или содержать в себе положения кредитного договора или договора займа (смешанный договор).

Регистратором заполняется раздел 2 и раздел 3 регистрационной карточки, заведенной на единицу объекта недвижимости, являющуюся предметом купли-продажи.

В разделе 2 регистрируется переход права собственности к покупателю (приобретателю) недвижимости.

В графе «Документ на право собственности» раздела 2 делается запись «дог. купли-продажи» и указывается дата заключения договора и его номер.

В графе «Собственник/и» договора указывается ФИО физического лица или полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы, приобретшего право собственности в соответствии с договором.

Заполняется раздел 3 регистрационной карточки, в который вносится запись о регистрации ипотеки в силу закона как обременения права лица, приобретшего право на недвижимость, запись о котором уже внесена в раздел 2.

В графе «Бенефициарная единица или лицо» указывается ФИО физического лица или наименование юридического лица, являющегося залогодержателем (кредитором).

В графе «Вид обременения (ограничения) права» указывается «ипотека в силу закона».

В графе «Документ на обременение (ограничение) права» делается запись купли-продажи.

Информация о зарегистрированном праве и ипотеке в силу закона вносится в электронную версию Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Для прекращения обременения (ипотеки в силу закона) представляется документ, подтверждающий выполнение условий договора об оплате недвижимости.

На основании заявления о снятии обременения и представленных документов об оплате предмета купли-продажи, в разделе 3 регистрационной карточки в графе «Дата прекращения» указываются число, месяц и год

принятия решения о регистрации прекращения обременения (ограничения) права.

В случае, если вместе с договором о залоге заключалось соглашение о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, которое являлось его неотъемлемой частью, на регистрацию предоставляется как договор купли-продажи, так и названное соглашение. При этом штамп о государственной регистрации ставится как на договоре, так и на соглашении.

Соглашение о порядке обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, заключенное отдельно в период действия договора, подлежит государственной регистрации.

При регистрации договора купли-продажи (ипотеки в силу закона) оплата производится только за регистрацию права собственности без оплаты за регистрацию ограничения.

§63. Регистрация прекращения права на строение в связи с его гибелью или сносом

198. Регистрация прекращения права собственности на строение в связи с его гибелью регистрируется на основании акта соответствующего уполномоченного органа или судебного акта, подтверждающего факт гибели строения.

Регистрация прекращения права собственности на строение в связи со сносом осуществляется на основании:

- заявления правообладателя о прекращении права собственности на строение;
- акта о сносе (демонтаже), составленного органом местного самоуправления (уполномоченным подразделением органа местного самоуправления), либо акта обследования, подтверждающего отсутствие строения, составленного местным регистрационным органом на основании поданного заявления.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели или сноса строения, собственник строения сохраняет право собственности на земельный участок и на расположенные на нем иные объекты, предназначенные для благоустройства разрушенного объекта.

§64. Регистрация прекращения права на недвижимое имущество в связи с добровольным отказом от него

199. Для регистрации прекращения права в связи с добровольным отказом собственник обращается с письменным заявлением об отказе от права собственности на недвижимое имущество. Если заявление направляется по почте, то необходимо нотариальное удостоверение заявления собственника об отказе от принадлежащего ему права собственности.

Если недвижимое имущество является совместно приобретенным, то в случае добровольного отказа в праве собственности на недвижимое

имущество требуется нотариально заверенное согласие супруга в соответствии с Семейным кодексом Кыргызской Республики.

В этом случае в третий раздел регистрационной карточки вносится информация об отказе собственника от права собственности на принадлежащее ему недвижимое имущество, и в соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления направляется уведомление об отказе собственника от права собственности. До приобретения права собственности другим лицом в порядке, установленном статьей 257 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, право собственности лица, отказывающегося от права собственности, не прекращается.

При этом бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет местными регистрационными органами по заявлению соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления и учитываются в Журнале учета бесхозного имущества (приложение 15).

§65. Регистрация прав и ограничений прав на основании судебных актов

200. В соответствии с Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» любой судебный акт, касающийся прав на недвижимое имущество, подлежит регистрации местными регистрационными органами независимо от вступления такого судебного акта в законную силу.

При этом возникновение, переход, прекращение прав, а также установление обременений (ограничений) на права в отношении недвижимого имущества на основании судебных актов, вступивших в законную силу, подлежат государственной регистрации на основании заявления заинтересованного лица.

Судебные акты, не вступившие в законную силу, подлежат регистрации в журнале регистрации судебных актов и жалоб на судебные акты (приложение 16) размещением в электронном архиве АСР.

При государственной регистрации прав на недвижимое имущество регистратором учитываются сведения о жалобах и возражениях, в зависимости от того, вступил или не вступил в законную силу оспариваемый или опротестовываемый судебный акт.

В случае наложения ареста на недвижимое имущество на основании судебного решения, вступившего в законную силу, соответствующее обременений (ограничений) в виде ареста подлежит регистрации в разделе 3 регистрационной карточки недвижимого имущества с указанием основания «решение суда».

В дальнейшем государственная регистрация права собственности допускается только после снятия ареста судом.

Если по решению суда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи, мены, дарения, решение, постановление и т.д.) признан недействительным и последующие сделки не совершались, то производится регистрация прекращения права собственности последнего правообладателя и возникновения права собственности у предыдущего собственника.

В обоих случаях правоустанавливающими документами являются судебное решение и документ, подтверждающий право собственности предыдущего собственника.

Если судебным решением правоустанавливающий документ признан недействительным, но при этом были совершены последующие сделки или переход права на основании универсального правопреемства или была зарегистрирована передача права собственности, то регистрация производится в соответствии абзацем четвертым настоящих Правил.

Если право на недвижимое имущество возникло в результате реализации через торги, нотариальное удостоверение протокола торгов не требуется, за исключением случаев, предусмотренных законодательством для исполнения судебного решения.

В этом случае для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в местный регистрационный орган представляются следующие документы:

- судебный акт о взыскании недвижимого имущества;
- протокол торгов и акт приема-передачи недвижимого имущества.

Глава 10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения

201. Настоящая глава регламентирует порядок и процедуру регистрации прав, возникающих на основании сделок с недвижимым имуществом, которые в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики не требуют обязательного нотариального удостоверения.

Регистрация прав на недвижимое имущество, возникающая на основании сделок, не требующих обязательного нотариального удостоверения (далее – регистрация права по сделке), осуществляется в местном регистрационном органе на основании заявления.

Регистрацию права по сделке осуществляет специалист местного регистрационного органа, уполномоченный на действия по регистрации права по сделке (далее - регистратор).

Также прием заявления и документов на регистрацию права по сделке осуществляться в режиме онлайн путем принятия местным регистрационным органом заявления и документов в электронной форме посредством Государственного портала электронных услуг.

§1. Прием заявления и документов на регистрацию прав на недвижимое имущество на основании договоров отчуждения, не требующих нотариального удостоверения

202. Прием заявлений и документов на регистрацию права по сделке осуществляет регистратор в специально оборудованном помещении местного регистрационного органа.

Для регистрации права по сделке предоставляются документы в соответствии с пунктом 12 настоящих Правил.

При этом для регистрации права по сделке должны явиться все участники сделки или их представители, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики

203. регистратор:

- устанавливает личности участников сделки и подлинность их подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц.

Личность участника сделки проверяется в соответствии с пунктом 20 настоящих Правил;

- проверяет принадлежность прав на недвижимое имущество;
- принимает заявления и документы от сторон сделок.

Сверяет представленные на регистрацию копии документов с оригиналами. Если подлинность представленного документа вызывает сомнения, вправе направить его на экспертизу в соответствующий орган;

- изучает предоставленные документы на соответствие требованиям пунктов 17,18,20 настоящих Правил;

- проверяет на соответствие законодательству Кыргызской Республики предоставленный на регистрацию права договор или соглашение в соответствии с параграфом 3 настоящей главы, при наличии такового договора или соглашения;

- в случае подписания договора, заявления, иного документа представителем участника сделки, проверяет его полномочия;

- проверяет наличие обременений и ограничений прав на объект недвижимости, с которым совершается сделка;

- изучает архивные документы местного регистрационного органа;

- в случае отсутствия составленного сторонами сделки договора о сделке, по согласию сторон составляет текст договора и предоставляет им на подписание;

- разъясняет сторонам сделки их права и обязанности;

- предупреждает о последствиях совершаемых действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред;

- хранит в тайне сведения, которые стали ему известны в связи с осуществлением им профессиональной деятельности, в том числе после сложения полномочий или увольнения, за исключением случаев, предусмотренных законом.

§2. Проверка дееспособности физических лиц и правоспособности юридических лиц, обратившихся за регистрацией права по сделке

204. Регистратор проверяет дееспособность граждан, обратившихся за регистрацией права по сделке. Дееспособность граждан определяется документально путем проверки документов, удостоверяющих личность граждан, в которых указан их возраст.

Регистратор 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.

205. Опекун без предварительного разрешения уполномоченного органа по защите детей не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного, совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей и на совершение любых других сделок, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Предварительное разрешение уполномоченного органа по защите детей требуется также в случаях выдачи доверенности от имени подопечного.

Если несовершеннолетний, достигший 16-летнего возраста, признан полностью дееспособным на основании решения территориального подразделения уполномоченного государственного органа по защите детей либо по решению суда, то местный регистрационный орган обязан зарегистрировать право на недвижимое имущество, стороной в которой выступает такое лицо.

Опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование.

206. Если гражданин, обратившийся за регистрацией права на недвижимое имущество, неграмотный или слепой, регистратор должен прочитать ему текст документа, о чем на документе делает отметку.

207. Если обратившийся за регистрацией права на недвижимое имущество глухой, немой или глухонемой, то при регистрации права обязательно должно присутствовать лицо, которое может объясниться с ним и удостоверить своей подписью, что содержание сделки, заявления или иного документа соответствует воле участвующего в ней глухого, немого или глухонемого.

208. Если обратившийся за регистрацией права на недвижимое имущество гражданин не владеет кыргызским или русским языками, стороны предоставляют переводчика, подтверждают в присутствии регистратора согласие на его услуги. В тексте должна быть сделана отметка о том, что текст

переведен устно или письменно, фамилия, имя, отчество переводчика и его подпись.

209. При регистрации права на недвижимое имущество с участием юридических лиц проверяется правоспособность юридических лиц, обратившихся за регистрацией права на недвижимое имущество, для чего регистратор должен ознакомиться с уставом юридического лица или его положением и проверить, соответствуют ли совершаемые действия правам, предоставленным юридическому лицу.

210. Правоспособность иностранного юридического лица, зарегистрированного за пределами Кыргызской Республики, проверяется по легализованной выписке из реестра либо другому документу, который подтверждает, что он является действующим юридическим лицом по законодательству своей страны с нотариально удостоверенным переводом.

Легализация документов, выданных (заверенных) компетентными органами иностранных государств, не требуется, если это предусмотрено соответствующими международными договорами, участницей которых является Кыргызская Республика.

Если действия от имени юридического лица совершаются руководителем юридического лица, которому уставом или положением предоставлено право на совершение сделок от имени юридического лица, то доверенности не требуется.

Если от имени юридического лица выступает избираемый представитель, то необходимо потребовать предоставления документов, подтверждающих факт избрания данного лица и объем его полномочий.

Если представителем выступает специальный администратор регистратор требует кроме документов, удостоверяющих его личность, также решение суда о возбуждении процесса банкротства, решение государственного органа по делам о банкротстве о назначении администратора, лицензию на осуществление деятельности администратора, осуществляющего процедуру процесса банкротства, учредительные документы юридического лица - банкрота.

§3. Требования к оформлению договора не требующего обязательного нотариального удостоверения

211. Договор, не требующий обязательного нотариального удостоверения, может быть предоставлен для регистрации права самими участниками сделки, или составлен регистратором.

Если договор изложен неправильно или неграмотно, регистратор по согласованию с участниками сделки вносит исправления в договор или составляет новый.

212. Договор составляется в оригинале для каждого правоприобретателя, который после осуществления государственной регистрации права выдается на руки правоприобретателю

(правоприобретателям). Один дополнительный экземпляр оригинала хранится в архиве местного регистрационного органа.

Текст договора, предоставленного на регистрацию права, должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены хотя бы один раз прописью, а наименования юридических лиц - без сокращений, с указанием юридических адресов (в необходимых случаях - также номера текущего (расчетного) счета и отделения банка). Фамилии, имена и отчества граждан должны быть написаны полностью, с указанием места их жительства.

Если одной из сторон сделки является иностранный гражданин, указывается гражданство иностранного гражданина.

Если договор подписывается доверенными лицами, в тексте договора указывается номер, дата доверенности, при подписании договора делается отметка «по доверенности».

В тексте договора техническая характеристика единицы недвижимого имущества и площадь земельного участка указываются в соответствии с данными правоустанавливающего документа, технического паспорта, размерами площадей квартиры или комнаты, не включая размеры площадей мест общего пользования (сушилки, санузел, коридор и т.д.).

Если фактическая площадь земельного участка окажется больше или меньше чем указано в правоустанавливающем документе, а также в случаях, когда из технического паспорта видно, что собственником произведены к дому пристройки (надстройка), переоборудование, капитальный ремонт с переустройством или перепланировкой помещений без получения разрешительных документов, размер земельного участка и размер жилого дома в договоре указывается по правоустанавливающему документу, о чем уведомляется правоприобретатель.

В таких случаях в договоре должно быть указано фактическое состояние недвижимости, отсутствие документов на строение, фактическая и юридическая площадь земельного участка и размер строения по техническому паспорту.

Если в технических параметрах единицы недвижимости произошли изменения (пристройка), соотношение долей в общей долевой собственности должно сохраняться. Изменения, не подтвержденные юридическими документами и не зарегистрированные в установленном порядке, в договоре не отражаются.

213. Если гражданин, обратившийся за регистрацией права, вследствие физических недостатков болезни или по каким-либо иным причинам не может расписаться собственноручно, по его поручению, в присутствии его и регистратора договор отчуждения может подписать другой гражданин с указанием в тексте договора причин, в силу которых документ не мог быть подписан собственноручно гражданином, обратившимся за регистрацией права.

214. Если обратившийся за регистрацией права заявитель глухой, немой или глухонемой, то при регистрации права обязательно должно присутствовать предоставленное ими лицо, обладающее навыками общения с такими людьми, который удостоверит своей подписью, что содержание договора соответствует воле обратившегося за регистрацией права глухого, немого или глухонемого.

215. Подлинники правоустанавливающих документов, на основании которых произведена государственная регистрация права, копии иных предоставленных документов (например, доверенность, согласие супругов, свидетельство о рождении, браке, смерти,) сканируются и помещаются в регистрационное дело и АСР.

Для удостоверительных надписей могут применяться штампы с текстом соответствующей надписи. Если удостоверительная надпись не уместится на соответствующем документе, она может быть продолжена или изложена полностью на прикрепленном к документу листе бумаги. В этом случае листы, на которых изложен текст документа и удостоверительная надпись, прошнуровываются и пронумеровываются, количество листов заверяется подписью и печатью регистратора. Текст удостоверительной надписи может быть отпечатан или ясно написан от руки, подчистки не допускаются, незаполненные места должны быть прочеркнуты.

§4. Порядок регистрации договора, не требующего обязательного нотариального удостоверения

216. Подписанный сторонами договор подлежит внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в соответствии с параграфом 4 главы 3 настоящих Правил.

Если стороной договора является иностранное лицо, то право регистрируется в соответствии с пунктом 152-155 настоящих Правил.

§5. Особенности регистрации отдельных видов договоров отчуждения

Регистрация права на недвижимое имущество, находящееся в общей собственности

217. Для регистрации права на недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов, необходимо предоставить нотариально удостоверенное согласие другого супруга в соответствии с Семейным кодексом Кыргызской Республики.

Если в заявлении супруга ставятся условия, в отношении кого персонально он дает согласие на отчуждение имущества, либо указаны цена и другие условия, регистратор при регистрации договора отчуждения обязан проверить соблюдение этих условий.

Регистрация права может быть зарегистрирована без истребования согласия другого супруга, если из правоустанавливающего документа, свидетельства о браке или иных документов видно, что имущество является личной собственностью одного супруга (приобретено до вступления в брак супругов, получены по наследству или по договору дарения, либо ранее произведен раздел имущества, приобретенного в течение брака, кроме случаев, когда из документов видно, что произведена существенная реконструкция, пристройка и т.п. в течение совместного брака). Не требуется согласия супруга, если заключенным брачным договором предусмотрен раздельный режим владения отчуждаемым имуществом.

Регистратор устанавливает личность заявителя и проверяет информацию о его семейном положении по паспорту и по базе данных уполномоченного государственного органа по регистрации записей актов гражданского состояния для чего местному регистрационному органу обеспечивается соответствующий доступ посредством системы межведомственного электронного взаимодействия.

218. При регистрации прав по договору отчуждения общей собственности крестьянского хозяйства регистратор истребует письменные согласия всех сособственников.

При регистрации прав по договору отчуждения одним из участников общей долевой собственности на недвижимость, принадлежащей ему доли, постороннему лицу, регистратор должен удостовериться в том, что продавец в письменной форме известил остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, с указанием цены и других условий, на которых продается доля (статья 270 Гражданского кодекса). При удостоверении договора дарения положения данного пункта не применяются.

Доказательством извещения участников общей долевой собственности о предстоящей продаже доли в общем недвижимом имуществе может служить свидетельство нотариальной конторы о передаче им заявления продавца или заявление участников общей долевой собственности об отказе от осуществления преимущественного права покупки продаваемой доли единицы недвижимого имущества (с указанием цены и других условий, на которых продается эта доля).

Подлинность подписи на заявлении участников общей долевой собственности должна быть засвидетельствована органом, совершающим нотариальные действия, или должностным лицом исполнительной власти, уполномоченным совершать нотариальные действия.

Свидетельствование подлинности подписи не требуется, если участники общей долевой собственности лично явятся в местный регистрационный орган и подадут заявление об отказе от преимущественного права покупки. В этом случае регистратор устанавливает их личность и проверяет подлинность подписи, о чем делает отметку на заявлении и указывает наименование документа, удостоверяющего личность, номер, дату выдачи, наименование

учреждения, выдавшего документ, фамилию, инициалы заявителей, год (в необходимых случаях и месяц) рождения.

Заявление об отказе участника общей долевой собственности от осуществления преимущественного права покупки отчуждаемого недвижимого имущества, предоставленный документ, подтверждающий неосуществление этого права в течение месяца со дня извещения их о намерении и условиях продажи, и извещение продавца о продаже помещаются в регистрационное дело единицы недвижимого имущества.

Если доля единицы недвижимого имущества продается одному из участников общей долевой собственности, извещение других участников общей долевой собственности не требуется.

Согласия сособственников при удостоверении договоров отчуждения части (доли) недвижимого имущества не требуется, если часть недвижимого имущества определена в натуре как самостоятельный объект: имеется отдельный вход-выход, отдельно установленные границы части недвижимого имущества, предназначенные для самостоятельного использования. В подтверждение этого факта может быть отдельный технический паспорт, отдельная регистрация права собственности на объект имущества, различные правоустанавливающие документы и т.д.

Регистрация договора купли-продажи доли недвижимого имущества постороннему лицу может быть произведена также в случае, если неизвестен адрес других участников общей долевой собственности. В подтверждение этого должен быть представлен соответствующий документ справочного бюро (адресного стола) или местной государственной администрации.

219. При регистрации прав по договору отчуждения квартир в многоквартирном доме в регистрационных документах ставится отметка о правах на долю в общей собственности.

К общей собственности собственников квартир в многоквартирном доме относятся помещения, обслуживающие более одного собственника, подъезды, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, коридоры, кровля, чердак, технические этажи, подвалы, мусоропроводы, строительные конструкции здания, другие подсобные помещения, а также прилегающие к дому земельные участки.

Собственник квартиры не может отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

§6. Регистрация прав по договорам отчуждения приватизированного жилья

220. При отчуждении жилых помещений, переданных в собственность граждан в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике» регистратор истребует:

- справку жилищно-эксплуатационного управления (далее - ЖЭУ) или его правопреемника о составе семьи на момент приватизации, или домоуправления (далее-ДУ) или иных органов (квартирный комитет, паспортный стол, государственный архив, ведомственный нотариальный архив, кондоминиум), располагающих сведениями о составе семьи на момент приватизации;

- не требуется свидетельствование подлинности подписи на заявлениях членов семьи, совместно проживавших на момент приватизации, о согласии на отчуждение квартиры (дома или его части), если члены семьи приватизированной квартиры лично явятся в регистрационный офис в момент совершения сделки (кроме заявлений о согласии супругов), при этом регистратор устанавливает личность заявителя(-ей), о чем делает отметку в заявлении.

- в целях защиты прав несовершеннолетних, проживавших в приватизируемом жилом помещении, соответствующую справку ЖЭУ, ДУ или иных органов, располагающих сведениями о составе семьи с участием несовершеннолетних на момент приватизации (квартирный комитет, паспортный стол, государственный архив, ведомственный нотариальный архив, кондоминиум) и/или справку об участниках приватизации, с учетом положений законодательства, действовавшего в период осуществления приватизации, и Кодекса Кыргызской Республики о детях.

При отчуждении безвозмездно приватизированного жилья одним из супругов, согласие другого супруга, если он является сособственником, оформляется как согласие сособственника и не требует свидетельствования.

§7. Регистрация договора мены

221. При регистрации договора мены недвижимости, зарегистрированной в разных местных регистрационных органах, необходимо предоставить справку о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (выписка из ЕГРП). При этом по месту нахождения одной единицы недвижимого имущества осуществляется составление и регистрация договора мены, а по месту нахождения второй недвижимости осуществляется регистрация права на недвижимое имущество.

§8. Государственная регистрация договоров о залоге недвижимого имущества

222. Для регистрации договоров о залоге необходимо истребовать следующие документы:

- правоустанавливающий документ на закладываемое имущество;
- если имущество приобретено при совместном браке и брачным договором не установлен раздельный режим собственности или имущество не является личной собственностью залогодателя (принято им в дар, по наследству, приобретено до брака и др.), необходимо нотариально

удостоверенное согласие супруга на сделку. Нотариально удостоверенное согласие супруга не требуется при его личном прибытии в местный регистрационный орган и даче письменного заявления о согласии на сделку. Если нет, - то заявление о семейном положении и/или о праве на имущество;

- если предметом залога является объект общей совместной собственности (приватизированная квартира, имущество членов крестьянского хозяйства и т.д.), то необходимо представить справку от организации, обладающей сведениями о составе семьи, проживавшей на момент приватизации (паспортный стол, квартальный комитет, государственный архив, ведомственный нотариальный архив, кондоминиум, местное территориальное управление и т.д.), и/или принимавшей участие в приватизации, и нотариально удостоверенное согласие всех участников совместной собственности. Нотариально удостоверенное согласие всех участников совместной собственности не требуется при их личном прибытии в местный регистрационный орган и даче письменного заявления о согласии на сделку;

- если залогодателем выступает юридическое лицо, то регистратор истребует решение уполномоченного органа (подлинник решения или заверенную руководителем выписку из решения (копию решения) о предоставлении имущества под залог, копии учредительных документов и документов, подтверждающих полномочия представителя и/или руководителя юридического лица;

- при ипотеке предприятия в целом как имущественного комплекса требуется самостоятельный баланс предприятия, где отражаются основные и оборотные средства, иные ценности, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятий, с указанием кредиторов, характера, размера, сроков их требований. Истребуются также документы, подтверждающие право собственности залогодателя и/или его право на пользование участком, на котором расположено предприятие;

- в случае залога государственного имущества необходимо согласие уполномоченного государственного органа по управлению государственным имуществом;

- если договор оформляется через представителя физического лица, требуется доверенность, удостоверяющая его полномочия по оформлению и подписанию договора и другие полномочия;

- для жилых помещений - договор обязательного страхования жилых помещений от пожара и стихийных бедствий (страховой полис).

В случае если договор о залоге включает в себя два или более объекта недвижимости, расположенные в разных регистрационных зонах, регистратор осуществляет проверку сведений о наличии обременений (ограничений) на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и удостоверяет договор залога с регистрацией ограничения прав на недвижимое имущество, зарегистрированное в его регистрационной зоне. Регистрация ограничения прав на другие объекты

недвижимости, являющиеся предметом залога и расположенные в другой регистрационной зоне, осуществляется местным регистрационным органом по месту нахождения другого недвижимого имущества на основании данного договора залога через окно приема и выдачи документов в установленном порядке.

§9. Государственная регистрация соглашения об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке

223. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога должен быть предусмотрен в договоре о залоге.

Если договор о залоге был зарегистрирован между должником, залогодателем и залогодержателем, соглашение подлежит заключению между этими же сторонами.

В соглашении стороны указывают:

- 1) наименование (имя) и местонахождение (местожительство) сторон;
- 2) договор залога;
- 3) основания для обращения взыскания;
- 4) момент (начало) обращения взыскания на предмет залога;
- 5) порядок передачи предмета залога залогодателем залогодержателю;
- 6) права и обязанности залогодержателя по отношению к предмету залога и его реализации;
- 7) способ реализации предмета залога, который должен быть выбран одним из следующих:
 - а) проведение публичных торгов:
 - должна быть определена форма проведения в виде открытого аукциона или конкурса;
 - назначен организатор торгов;
 - определена начальная (стартовая) продажная цена, при разногласии определения продажной цены стороны могут поручить это независимому оценщику;
 - состав и местонахождение, а также достаточное для идентификации описание предмета ипотеки;
 - порядок приобретения на торгах предмета залога залогодержателем или залогодателем с зачетом покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой;
 - порядок распределения суммы, вырученной от реализации предмета ипотеки;
 - б) реализация залога путем прямого заключения договора купли-продажи с третьими лицами;
 - в) иной способ;
- 9) наименование (имя) предшествующих и последующих залогодержателей предмета ипотеки (если они имеются и известны сторонам на момент заключения соглашения);

10) наименование (имя) третьих лиц, обладающих вещными правами и правами пользования в отношении предмета ипотеки (если они имеются и известны сторонам на момент заключения соглашения);

11) иные условия, которые стороны считают необходимыми указать в соглашении.

При регистрации соглашения регистратор истребует следующие документы:

- документ, подтверждающий основное обязательство;
- договор залога;
- правоустанавливающие документы на имущество;
- если имущество приобретено при совместном браке и брачным договором не установлен отдельный режим собственности или имущество не является личной собственностью залогодателя (принято им в дар, по наследству, приобретено до брака и др.), необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга на сделку. Нотариально удостоверенное согласие супруга не требуется при его личном прибытии в местный регистрационный орган и даче письменного заявления о согласии на сделку. Если нет, - то заявление о семейном положении и/или о праве на имущество;
- если предметом залога является объект общей совместной собственности (приватизированная квартира, имущество членов крестьянского хозяйства и т.д.), то необходимо представить справку от организации, обладающей сведениями о составе семьи, проживавшей на момент приватизации (паспортный стол, квартальный комитет, государственный архив, ведомственный нотариальный архив, кондоминиум, местное территориальное управление и т.д.), и/или принимавшей участие в приватизации, и нотариально удостоверенное согласие всех участников совместной собственности. Нотариально удостоверенное согласие всех участников совместной собственности не требуется при их личном прибытии в местный регистрационный орган и даче письменного заявления о согласии на сделку;
- если стороной сделки является юридическое лицо, регистратор удостоверяет правоспособность юридического лица по организационным документам (свидетельство о регистрации, организационный договор, Устав (положение); протокол юридического лица (или копия, решение уполномоченного органа) для заключения внесудебного договора купли-продажи заложенного имущества; документы, подтверждающие полномочия представителя (руководителя).

§10. Регистрация прав по договорам отчуждения заложенного недвижимого имущества

224. При наличии запрещения отчуждения договор отчуждения недвижимого имущества может быть зарегистрирован лишь при согласии кредитора и приобретателя на перевод долга на приобретателя, а при наличии ареста - лишь после его снятия.

При регистрации договоров отчуждения имущества, находящегося под запрещением, регистратор не снимает зарегистрированное ограничение и указывает наличие ограничения в договоре отчуждения.

При регистрации договоров отчуждения заложенного недвижимого имущества на основании соглашения об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, регистратор истребует, кроме документов, указанных в параграфе 27 главы 7 настоящих Правил:

- договор залога;
- соглашение об удовлетворении требования залогодержателя во внесудебном порядке;
- извещение об обращении взыскания на предмет залога, зарегистрированное в местном регистрационном органе (оригинал);
- акт приема-передачи заложенного имущества, если он предусмотрен соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

При этом заявления собственников (решение уполномоченного органа), супруга(-и) о согласии на отчуждение заложенного имущества и учредительные документы юридических лиц регистратором могут быть истребованы в копиях, представленных при заключении договора залога.

225. В тексте договора отчуждения стороны указывают:

- основания заключения сделки (в тексте договора обязательно необходимо сделать ссылку на соглашение об удовлетворении требования залогодержателя во внесудебном порядке);
- описание предмета договора заложенного имущества;
- размер невыполненного обязательства (или его денежная оценка);
- продажную стоимость отчуждаемого имущества;
- сумму затрат, произведенных залогодержателем;
- сумму, подлежащую возврату залогодателю;
- и другие условия по соглашению сторон.

Регистратор должен разъяснить сторонам сделки порядок прекращения процедуры обращения взыскания (статья 83 Закона Кыргызской Республики «О залоге»).

§11. Регистрация права по сделкам с земельными участками

226. Регистрация права по сделкам с земельными участками осуществляется регистратором при условии, что на момент регистрации права эти участки сформированы.

Земельные участки считаются сформированными, когда права собственности или временного пользования на данный земельный участок зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, имеется выданный в установленном порядке правоудостоверяющий документ на земельный участок и установленные (восстановленные) границы.

Регистрация права по сделкам с землями сельскохозяйственного значения осуществляется в соответствии с положениями Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Регистрация права по сделкам с частью земельного участка возможна только после выделения этой части в установленном порядке в самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией (пункт 3 статьи 37 Земельного кодекса Кыргызской Республики).

227. При регистрации договора отчуждения жилых домов и нежилых помещений с земельным участком иностранному юридическому или физическому лицам должны быть соблюдены правила статьи 8 Земельного кодекса Кыргызской Республики. Иностранному юридическому и физическому лицам земельный участок переходит только во временное (срочное) пользование. При этом получение разрешения государственных органов о предоставлении во временное пользование земельного участка вышеназванным лицам не требуется, если иное не предусмотрено условиями предоставления земельного участка.

Договор об отчуждении одного из нескольких жилых домов, принадлежащих одному лицу на праве личной собственности или нескольким лицам на праве общей собственности и находящихся на одном земельном участке, может быть зарегистрирован лишь после его выдела в отдельную единицу недвижимости.

После регистрации сделки по передаче права собственности или права временного пользования на земельный участок в результате совершения гражданско-правовых сделок с земельным участком, на основании соответствующего правоустанавливающего документа, регистратор вносит запись в раздел «Сделки, совершаемые с земельным участком» и раздел «Сделки с правом срочного (временного) пользования на земельные участки» удостоверения на право временного пользования земельным участком.

§12. Государственная регистрация прав и ограничений на недвижимое имущество, возникающих на основании договоров, не требующих нотариального удостоверения в режиме онлайн

228. Порядок онлайн регистрации прав и ограничений на недвижимое имущество – это процедура дистанционной регистрации прав и ограничений на недвижимое имущество через информационно-коммуникационную сеть интернет.

Онлайн-регистрация невозможна в случаях:

- наличия обременений (ограничений) на объект недвижимости;
- наличия налоговой задолженности у собственника объекта недвижимости;

- наличия долевых прав третьих лиц на объект недвижимости кроме прав общей совместной собственности супругов в соответствии с семейным законодательством Кыргызской Республики;

- отсутствия документа об уплате государственной пошлины;

- отсутствия страхового полиса (в случае сделки с жилой недвижимостью) за исключением регистрации прав залогодержателя.

229. Заявление на регистрацию прав и ограничений прав на недвижимое имущество в режиме онлайн подается через соответствующий сервис Государственного портала электронных услуг.

В сервисе онлайн-регистрации генерируется/прикрепляются соответствующие сделке договора, которые подписываются обеими сторонами сделки цифровой подписью.

Сторона сделки, подающая онлайн-заявление, должна оплатить стоимость услуги за регистрацию права и ограничения на недвижимое имущество. Оплата производится в электронной форме.

230. Стороны сделки несут персональную ответственность за подлинность представленных документов и внесение сведений при онлайн-регистрации.

При подтверждении факта оплаты оператором платежных систем заявление и сопутствующие документы посредством сервиса онлайн-регистрации направляются в АСР местного регистрационного органа по месту расположения объекта недвижимости.

После направления заявления в АСР сервис онлайн-регистрации в автоматическом режиме уведомляет обе стороны сделки о принятии заявления уполномоченным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество с указанием даты и времени принятия, которое автоматически фиксируется в АСР.

Общий срок осуществления регистрации права и ограничения в режиме онлайн составляет 3 рабочих часа.

В случае регистрации сделок по купле продаже недвижимости, срок исполнения заявления исчисляется с момента предоставления покупателем документа об уплате госпошлины. Покупатель в течение трех дней после получения уведомления о принятии заявления должен явиться в местный регистрационный орган по месту нахождения недвижимого имущества для подтверждения уплаты государственной пошлины. В случае неявки покупателя в течение трех дней после получения уведомления о приеме заявления осуществляется отказ в регистрации права.

231. Регистратор:

При сделке купли-продажи:

- после предоставления документа об уплате государственной пошлины, удостоверяет договор купли-продажи объекта недвижимости, регистрирует переход права в установленном порядке в АСР, вносит удостоверительную надпись на договоре купли-продажи и отмечает переход права собственности

в основных документах государственной регистрации и в техническом паспорте единицы недвижимого имущества;

- в случае отказа в регистрации договора купли-продажи объекта недвижимости направляет покупателю уведомление об отказе с указанием причины отказа.

При сделке залога/ипотека

При положительном решении регистратор производит регистрацию договора залога/ипотеки в течение 3 часов.

При успешной регистрации залога в личный кабинет Залогодателя и залогодержателя поступает Выписка о зарегистрированных правах и ограничениях.

В случае отказа в регистрации договора залога/ипотеки направляет заявителю уведомление об отказе с указанием причины отказа.

232. В случае отказа в регистрации прав и ограничений в режиме онлайн заявитель имеет право обратиться в местный регистрационный орган в явочном порядке с предоставлением соответствующих документов.

233. В случае наличия ограничений в доступе к сервису Государственного портала электронных услуг (иностранное лицо) регистрация может производиться в явочном порядке.

234. Переход отдельных местных регистрационных органов к осуществлению государственной регистрации прав и ограничений прав на недвижимое имущество исключительно в онлайн-режиме осуществляется на основании решения уполномоченного государственного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

§14. Приостановление регистрации прав по договорам отчуждения и отказ в регистрации права

235. Регистрация права может быть приостановлена при необходимости истребования дополнительных сведений или документов от физических и юридических лиц или направления документов на экспертизу. Регистрация права должна быть приостановлена, если необходимо запросить заинтересованных лиц об отсутствии у них возражений против совершения этой сделки. Срок, на который откладывается регистрация права, не может превышать одного месяца.

Регистратор отказывает в регистрации права если регистрация права, совершаемая от имени юридического лица, противоречит целям, указанным в его уставе или положении; или не соответствует требованиям закона или совершается с целью, заведомо противной интересам государства и общества.

Регистратор по требованию лица, которому отказано в регистрации права, должен изложить причины отказа в письменной форме и разъяснить порядок его обжалования.

§15. Права и обязанности регистратора

236. Регистратор не вправе разглашать сведения, ставшие ему известными в связи с регистрацией права на недвижимое имущество, а также регистрировать права на недвижимое имущество на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своей супруги (своего супруга), их и своих родственников (родителей, детей, внуков, братьев, сестер, дедушки, бабушки).

Если подлинность предоставленного документа вызывает сомнения, то регистратор вправе задержать этот документ и направить его на экспертизу в соответствующий орган. Направление документа на экспертизу осуществляется руководителем структурного подразделения, осуществляющего регистрацию местного регистрационного органа.

В письме должна содержаться следующая информация:

- наименование местного регистрационного органа;
- наименование экспертной организации;
- наименование направляемого на экспертизу документа, на чье имя он выписан;
- кем предоставлен документ на регистрацию;
- причины направления документа на экспертизу;
- вопросы, по которым необходимо заключение;
- сроки предоставления заключения (если это необходимо).

Ответственность за достоверность предоставленных государственному регистратору при регистрации права на недвижимое имущество сведений и документов возлагается на лиц, их предоставивших.

§16. Выдача дубликата документов

237. В случае утраты договора, не требующего нотариального удостоверения и зарегистрированного в местном регистрационном органе, может быть выдан его дубликат. Дубликат договора выдается в местном регистрационном органе регистратором по письменному заявлению гражданина или юридического лица, от имени, по поручению или в отношении которых произведена регистрация права.

Дубликат договора также может быть выдан учреждениями, в архивах которых хранятся экземпляры договоров.

Дубликат документа должен содержать весь текст зарегистрированного документа.

На дубликате документа совершается удостоверительная надпись по установленной форме.

Приложение 1

Журнал регистрации правоустанавливающих документов

№ п/п	Дата поступления документа	Наименование документа и реестровый номер	Орган, от которого поступил документ	ФИО, подпись архивариуса, принявшего документ	Отметка о помещении в архивное дело
1	2	3	4	5	6

В графе № 1 указывается порядковый номер записи документов, поступивших в местный регистрационный орган;

в графе № 2 указывается время, число, месяц, год поступления документа в местный регистрационный орган;

в графе № 3 указывается наименование документа, число, месяц выдачи и его реестровый номер;

в графе № 4 указывается наименование органа, от которого поступил документ;

в графе № 5 указывается ФИО специалиста, принявшего документ;

в графе № 6 указывается адрес или идентификационный код единицы недвижимого имущества (если есть), в регистрационное дело которого помещен документ.

Примечание: Журнал ведется архивариусом местного регистрационного органа, в который вносятся правоустанавливающие документы, поступающие от уполномоченных государственных органов, органов местного самоуправления, имеющих право выдавать правоустанавливающие документы.

Приложение 2

Журнал регистрации отмененных доверенностей

№	Адрес единицы недвижимог о имущества, идентифика ционный код	Лицо, выдавш ее доверен ность	Лицо, на которое выдана доверен ность	Основан ия для прекра щения доверен ности	Дата и время поступл ения заявлен ия о прекра щении доверен ности	ФИО специали ста, принима ющего документ	Подп ись
1	2	3	4	5	6	7	8

--	--	--	--	--	--	--	--

В графе № 1 указывается порядковый номер записи;

в графе № 2 указываются адрес и идентификационный код единицы недвижимого имущества;

в графе № 3 указывается ФИО или наименование юридического лица, выдавшего доверенность;

в графе № 4 указывается ФИО или наименование юридического лица, на которое выдана доверенность;

графа № 5 заполняется при поступлении заявления об отмене ранее выданной доверенности;

в графе № 6 указывается дата и время поступления заявления об отмене доверенности;

в графе № 7 указываются ФИО регистратора;

в графе № 8 ставится подпись регистратора.

Приложение 3

**Журнал приема заявлений на регистрацию права
собственности, обременения (ограничения) права и
выдачи документов после регистрации**

№ п / п	Дат а и вре мя под ачи заяв лен ия	ФИО заяви телей и полно е наиме нован ие юрід ическ ого лица	Адре с едини цы недви жимо го имущ ества	Идентиф икацион ный код единицы недвижи мого имущест ва	Представл енные правоуста навливаю щие и другие документ ы	Спец иалис т по прие му и выдач е доку менто в, приня вший заявл ение		Дата выда чи доку мент ов или отка за в прие ме заяв лени я	Выд анн ые доку мент ы	Подп ись лица, полу чивш его доку мент ы
						Ф И О	под пис ь			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

В графе № 1 указывается порядковый номер записи;

в графе № 2 указывается время, число, месяц, год поступления заявления;
в графе № 3 указывается ФИО заявителей, наименование юридического лица;

в графе № 4 указывается адрес единицы недвижимого имущества;

в графе № 5 указывается идентификационный код единицы недвижимого имущества;

в графе № 6 перечисляются предоставленные правоустанавливающие и другие документы. При регистрации права по доверенности также указывается дата и реестровый номер доверенности;

в графе № 7 указывается ФИО лица, принявшего заявление на регистрацию права;

в графе № 8 ставится подпись специалиста по приему и выдаче документов;

в графе № 9 указывается число, месяц, год выдачи документов или отказа в приеме документов;

в графе № 10 указываются документы, выданные после регистрации права;

в графе № 11 ставится подпись лица, получившего документы.

Приложение 4

Заявление на приостановление регистрации права и обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество

Адрес единицы недвижимого имущества:

Идентификационный код:

ФИО физического лица или полное наименование юридического лица, обратившегося с заявлением _____

Действующий по доверенности _____ паспорт: серия _____ № _____ кем выдан _____ дата выдачи «___» _____ 20__ г.

Адрес заявителя _____

ФИО физического лица или полное наименование юридического лица, права которого оспариваются _____

Вид оспариваемого права собственности, ограничения (нужное подчеркнуть)

Основания для подачи заявления

Перечень приложенных документов:

Подпись заявителя _____

Дата «__» _____ 20__ г.

ФИО специалиста по приему и выдаче документов

Подпись _____

Дата и время _____

Приложение 5

(Наименование местного органа регистрации)

**Уведомление о подаче заявления лицом, оспаривающим право
собственника, о приостановлении регистрации права или обременений
на недвижимое имущество**

Настоящим уведомлением Вам

(Ф И О физического лица или наименование юридического лица подавшего заявление на регистрацию права)

сообщает следующее.

(Ф И О физического лица или наименование юридического лица, подавшего заявление на приостановление регистрации права)

По поданному заявлению регистрация Вашего права временно приостановлена. В связи с этим уведомляем Вас о том, что Вы имеете право обратиться в местный орган регистрации для ознакомления с заявлением о приостановлении и прилагаемыми к нему документами.

Составлено «__» _____ 20__ г.

Регистратор:

(Ф. И. О. полностью, подпись)

Примечание: Уведомление отправляется заказным письмом.

Приложение 6

(Наименование местного органа по регистрации)

**Заключение об отказе в регистрации (или в проведении
землеустроительных работ, иных услуг)**

Идентификационный код недвижимого имущества:

Адрес недвижимого имущества:

Ваше _____
(отказ в регистрации, в проведении землеустроительных работ или в предоставлении
иных услуг указать конкретно)
заявление от «_____» _____ 20 ____ года № _____ рассмотрено,
решение об отказе принято по следующим основаниям:

Специалист: _____
(Ф И О подпись)

Руководитель структурного подразделения: _____
(Ф И О подпись)

Дата подготовки: «_____» _____ 20__ года

Приложение 7

(Наименование местного органа по регистрации)

**Уведомление об отказе в регистрации (или в проведении
землеустроительных работ, иных услуг)**

Идентификационный код недвижимого имущества:

Адрес недвижимого имущества:

Ваше _____
(отказ в регистрации, в проведении землеустроительных работ или в предоставлении
иных услуг указать конкретно)
заявление от «_____» _____ 20 ____ года № _____ рассмотрено,
решение об отказе принято по следующим основаниям:

Специалист: _____
(Ф И О подпись)

Дата подготовки: «_____» _____ 20 ____ года

Приложение 8

(Наименование местного органа по регистрации)

**Уведомление
об отказе в приеме заявления**

Идентификационный код объекта недвижимого имущества:

Адрес объекта недвижимого имущества (если имеется):

Заявитель, _____

(Ф. И. О. или наименование юридического лица)

По результатам рассмотрения документов принято решение об отказе в
приеме заявления по следующим основаниям:

Ф. И. О. и подпись специалиста по приему и выдаче документов

Дата: «_____» _____ 20__ г.

Приложение 9

**ФОРМА
удостоверительной надписи на
правоустанавливающем документе**

_____ местным регистрационным
органом

Произведена государственная регистрация права в журнале регистрации
за № _____.

Идентификационный № _____

Адрес: _____

«___» _____ 20__ г. Регистратор _____
(ФИО, подпись)

Приложение 10

**Форма удостоверительной надписи на
правоустанавливающем документе при регистрации
прав на недвижимое имущество, возникающих на
основании договоров отчуждения, не требующих
нотариального удостоверения**

_____ местный регистрационный
орган.

Договор подписан сторонами в присутствии регистратора, личность
сторон установлена, их дееспособность проверена и произведена
государственная регистрация права в журнале регистрации за

№ _____

Идентификационный № _____

Адрес: _____

«___» _____ 20__ г. Регистратор _____
(ФИО, подпись)

Приложение 11

**Форма повторной удостоверительной надписи на
правоустанавливающем документе**

Удостоверительная надпись на дубликате правоустанавливающего документа _____ местным регистрационным органом произведена государственная регистрация права в журнале регистрации за № _____.

Идентификационный № _____

Адрес: _____

« ____ » _____ 20__ г. Регистратор _____

(ФИО, подпись)

Приложение 12

Кыргызская Республика Регистрационная карточка на единицу недвижимого имущества Раздел 1 Идентификация единицы недвижимого имущества			
Идентификационный код единицы недвижимого имущества		Предыдущий идентификационный код Деление Объединение	Адрес:
Карта _____	Границы		Область/
Ссылка _____	фактические _____ Фиксированные _____	_____ _____ _____	Район/ _____ Айыл окмоту _____ Наименование населенного пункта _____ улица _____ — дом № _____ № кв. _____ —

Форма собственности	Площадь единицы недвижимого имущества по правоустанавлива ющему документу	Учредительный договор	
Государственная		Устав	
Муниципальная		Положение	
Частная		Земля без строения	
И другие		Земля и строение	
		Земля и часть строения	
		Многолетние насаждения	
		Водный объект	
		Другие	
		Строение	
		Часть строения	
Доля во внутридомовых помещениях			
Доля на придомовой земельный участок и объекты, расположенные на нем _____			

Право на получение выгоды	Бенефициарный документ, подтверждающий право на получение выгоды	Идентификационный код обремененной единицы недвижимого имущества	Дата государственной регистрации		Регистратор		Подпись главного регистра-
			обременения	прекращения обременения	фамилия	подпись	

Раздел 2

Регистрация права собственности

Собственник/и (ФИО или наименование юридического лица ЕИН)	Адрес собственника/ов	Документ на право собственности	Общая совместная или общая долевая собственность	Дата государственной регистрации	дата прекращения	Регистратор		Подпись главного регистратора
						фамилия	подпись	

Страница _____ из страниц 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Раздел 3

Регистрация обременения (ограничения) прав

Бенефициарная единица или лицо	Вид обременения (ограничения)	Документ на обременение (ограничение)	Дата государственной регистрации	Дата прекращения	Регистратор		Подпись главного регистратора
					фамилия	подпись	

Запись о дате просмотра регистрационной карточки	Дата	Дата	Дата	Дата	Дата	Дата
--	------	------	------	------	------	------

Приложение 13

Идентификационный код

Предыдущий идентификационный код

Деление

Объединение

РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЛО № _____

Населенный пункт _____

Улица _____

№ _____ дома _____ № _____ кв.

Назначение _____ недвижимости

Правообладатель:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Опись имеющихся документов:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Приложение 14

Журнал присвоения идентификационных кодов

№ п/п	Адрес	Идентификационный код	Карта, ссылка	Дата, ФИО, подпись картографа	Примечание
1	2	3	4	5	6

Приложение 15

Журнал учета бесхозяйного имущества

№	Адрес недвижимог о имущества	Идентификационн ый код	Вид недвижимос ти	Дата приняти я на учет	Примечан ие
1	2	3	4	5	6

Приложение 16

Журнал регистрации судебных актов и исковых заявлений

№	Идентифика ционный код и адрес ЕНИ	Исковые заявления	Судебные акты	Результаты судебных процессов		
				1-инстанция	апелляция	касса ция
1	2	3	4	5	6	7

