



## Б У Й Р У К П Р И К А З

2026-ж. “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Бишкек ш.

### Кыймылсыз мүлктөргө техникалык изилдөө жүргүзүү тартиби жөнүндө жобону бекитүү тууралуу

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 3-мартындагы № 115 “Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин айрым ченем жаратуу ыйгарым укуктарын мамлекеттик органдарга жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органдарына өткөрүп берүү жөнүндө” токтомуна жана Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2024-жылдын 12-февралындагы № 53 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография боюнча мамлекеттик агенттик жөнүндө жобонун 18-пунктуна ылайык, **буйрук кылам:**

1. Кыймылсыз мүлктөргө техникалык изилдөө жүргүзүү тартиби жөнүндө жобо тиркемеге ылайык бекитилсин.

2. Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография боюнча мамлекеттик агенттиктин (мындан ары – Жер агенттиги) санариптик трансформация башкармалыгы ушул буйрук катталган күндөн тартып үч жумушчу күндүн ичинде, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2010-жылдын 26-февралындагы № 117 “Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актыларын расмий жарыялоо булактары жөнүндө” токтомуна ылайык анын расмий жарыяланышын камсыз кылсын.

3. Жер агенттигинин жер кадастры, каттоо жана чечимдерди даярдоо башкармалыгы:

– ушул буйрук расмий жарыяланган күндөн тартып үч жумушчу күндүн ичинде, мамлекеттик жана расмий тилдердеги эки нускадагы көчүрмөсүн, кагаз жана электрондук алып жүрүүчүдө, анын жарыяланган булагы жөнүндө маалыматтарды көрсөтүү менен Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актыларынын мамлекеттик реестрине киргизүү үчүн Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлигине жөнөтсүн;



– ушул буйрук күчүнө кирген күндөн тартып үч жумушчу күндүн ичинде, буйруктун көчүрмөсүн бул буйрук жарыяланган булагын көрсөтүү менен мамлекеттик жана расмий тилдерде, кагаз жана электрондук алып жүрүүчүдө Кыргыз Республикасынын Президентинин Администрациясына маалымат үчүн жөнөтсүн.

4. Бул буйрук Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2009-жылдын 19-июнундагы № 388 “Кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө жобону бекитүү тууралуу” токтомун күчүн жоготту деп таануу жөнүндө Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин токтому расмий жарыяланган күндөн тартып жети жумушчу күн өткөндөн кийин күчүнө кирет.

5. Ушул буйруктун аткарылышын контролдоо Жер агенттигинин директорунун орун басары Т.Дж. Джембаевге жүктөлсүн.

**Директор**

**Э.Ж. Зарнаев**

## **Кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө жобо**

### **1-глава. Жалпы жоболор**

1. Бул Жобо кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө жүргүзүүнүн тартибин белгилейт.

Кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө өзүнө төмөнкүлөрдү камтыйт:

- кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө жүргүзүүнү;
- техникалык паспорт берүүнү.

Техникалык паспорт акы төлөө жолу менен ишке ашырылат.

2. Кыймылсыз мүлк бирдиктерин техникалык изилдөөнү кыймылсыз мүлк жайгашкан жер боюнча жергиликтүү каттоо органдары жүзөгө ашырат. Кыймылсыз мүлк бирдиктерин техникалык изилдөө белгиленген арыздын негизинде жүзөгө ашырылат.

Ошондой эле кыймылсыз мүлк бирдиктерин техникалык изилдөөгө арыздарды жана документтерди кабыл алуу онлайн режиминде жергиликтүү каттоо органы тарабынан Электрондук кызмат көрсөтүүлөрдүн мамлекеттик порталы аркылуу электрондук формадагы арыздарды жана документтерди кабыл алуу жолу менен ишке ашырылышы мүмкүн.

3. Кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө өзүнө алгачкы жана кийинки изилдөөлөрдү камтыйт.

Алгачкы изилдөө жаңы түзүлгөн кыймылсыз мүлккө жүргүзүлөт.

Кийинки изилдөө реконструкциянын, планын өзгөртүүнүн, профилин өзгөртүүнүн натыйжасында имараттардын, курулмалардын, квартиралардын же башка кыймылсыз мүлктүн техникалык мүнөздөмөлөрү өзгөргөндө укук ээсинин арызы боюнча милдеттүү тартипте, ошондой эле укук ээсинин демилгеси боюнча ыктыярдуу тартипте жүргүзүлөт.

Мында техникалык изилдөө имараттар менен курулмалардын техникалык абалын же коопсуздугун текшерүү болуп саналбайт. Техникалык паспорт кыймылсыз мүлк бирдигин текшерүү учурунда жүргүзүлгөн иш жүзүндөгү өлчөөлөрдүн негизинде түзүлөт.

Техникалык изилдөөнүн жыйынтыктары боюнча техникалык паспорт түзүлөт (1-тиркеме).

Техникалык паспорт түзүлгөндө объекттин дубалдарынын материалы жана курулган жылы жөнүндө маалыматтар, ырастоочу архивдик же



долбоордук документтер жок болгон учурда, арыз берүүчүнүн сөзүнүн негизинде же кыймылсыз мүлк бирдигин визуалдык кароонун жыйынтыгы боюнча аныкталат.

4. Бул Жободо колдонулган терминдер жана аныктамалар техникалык паспортту даярдоо жана толтурууда кыймылсыз мүлктүн максаттык пайдалануусуна ылайык пайдаланылат:

**Абрис** - бул жердин чиймеси, талаа шарттарында кол менен жасалган сүрөткө тартуу иштери, анда өлчөмдөр, аралык жана негизги объектилердин жайгашкан жери көрсөтүлөт жана талаа маалыматтарын иштеп чыгууга, ошондой эле жерге жайгаштыруу, кадастр жана топографиялык сүрөткө тартуу боюнча расмий документтерди даярдоого негиз катары кызмат кылат.

**Турак жай курулма** - адамдар жашашы үчүн узак пайдаланууга эсептелген, туруктуу типтеги капиталдык курулма.

**Турак эмес жай** - өндүрүштүк, соодалык, маданий-агартуучулук, дарылоочу-санитардык, коммуналдык-тиричиликтик, административдик жана башка максаттар үчүн арналган курулма.

**Негизги курулма** - өзүнүн арналышы боюнча башкы деп саналган курулма. Бир жер участогунда бир же андан көп негизги курулма болушу мүмкүн.

**Көмөкчү курулуш** - белгилүү жер участогундагы негизги курулмага караганда экинчи даражадагы мааниге ээ курулма. Көмөкчү курулмаларды техникалык изилдөөдө алардын ички жайлары ченелбейт. Турак жай секторундагы көмөкчү курулуштардын катарына турак жай секторундагы: сарайлар, гараждар (жеке пайдалануудагылар), бастырмалар, жертөлөлөр ж.у.с. кирет.

**Жер үстүндөгү курулма** - полдун деңгээли тротуардын же жерпайдын белгисинен төмөн эмес белгиленген курулма.

**Цоколь (жарым жер төлө) курулма** – полдун деңгээли тротуардын же жерпайдын белгисинен ички бийиктигинин жарымынан ашпаган төмөндүктөгү курулма.

**Жер төлө курулма** – жайлардын полу белгиленген учурда тротуардын же жерпайдын белгисинин бул жайлардын бийиктигинин жарымынан көбүнөн төмөн турган курулма.

**Мансардалык курулма** - бөлмөлөрү чатырдын ичиндеги жайда жайгашкан курулма, мында анын бөлмөлөрүнүн шыбынын горизонталь бөлүгүнүн аянты астананын аянтынын жарымынан кем эмес, ал эми дубалдарынын шыптын жантайган четине чейинки бийиктиги 1,6 м кем эмес болууга тийиш.

**Кошумча курулуш** - тышкы дубалдардын контурунан сыртта жайгашкан курулманын бөлүгү. Кошумча курулманын көбүндө негизги курулма менен ички байланыш болот. Кошумча курулманын аянты негизги курулманын жалпы аянтынын ичине киргизилип эсептелет.

**Жайлар** - курулманын ичиндеги өзүнчө, жанаша башка бөлмөлөрдөн жылчыксыз дубалдар же жылчыксыз тосмолор менен бөлүнгөн жана көчөгө, короого, жалпы пайдалануудагы коридорго же тепкич аянтка өзүнчө чыгуучу

бөлүгү. Жайлар арналышы боюнча турак жай жана турак эмес жай болуп бөлүнүшөт.

**Жатакана** - адамдардын жашашы үчүн атайын курулган же ылайыкташтырып жабдылган турак жай. Жатаканага берилген курулмаларда ашкана, буфет жана ушул сыяктуу жайлар тийиштүү типке (соодалык, маданий-агартуучу жана башка жайлар) киргизилүүгө тийиш. Алардын аталыштары жана аянттары эгер түзүлө турган болсо, планга жана экспликацияга жазылууга тийиш.

**Конок үйү** – жеке турак жай имараты же жеке турак жай имаратынын бир бөлүгү болгон, бөлмөлөрү конок үйүнүн кызматтарын көрсөтүү үчүн колдонулган жайгаштыруу каражатынын бир түрү.

**Бөгөттөлгөн** (блоктолгон) турак үйү - ар кандай үй-бүлөлөр үчүн, бир нече секциялардан (блоктордон) турган, ар биринин өзүнүн жер тилкесине өзүнчө кире бериши бар, жылчыксыз жалпы каптал дубалдары менен бириктирилген, тешиктери жок имарат.

**Апартаменттер** — иш жүзүндө жашоо үчүн бардык шарттары бар (ашкана, санитардык түйүн, коммуникациялар) мейманкана же коммерциялык типтеги имараттардагы турак эмес жайлар.

5. Техникалык паспорт кагаз жана электрондук форматта даярдалат жана каттоонун автоматташтырылган системасынын электрондук архивине жайгаштырылат. Техникалык паспортту электрондук форматта түзүүгө мүмкүн болбогон учурда, кагаз жүзүндө таризделген техникалык паспорт сканерден өткөрүлүп, электрондук архивге киргизилет.

Техникалык паспорттун электрондук формасын Мамлекеттик электрондук кызмат көрсөтүүлөр порталына жайгаштыруу тартиби кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан белгиленет.

6. Кыймылсыз мүлк бирдигине жеткиликтүүлүк болбогон учурда, арызды аткаруу 30 жумуш күнгө чейин токтотулат, бул тууралуу арыз берүүчүгө жазуу жүзүндө билдирүү жөнөтүлөт (2-тиркеме).

Эгерде арыз ээси кабарланган күндөн тартып 30 күндүн ичинде кыймылсыз мүлк бирдигине жеткиликтүүлүктү камсыз кылбаса, анда кыймылсыз мүлк бирдигин техникалык изилдөөдөн баш тартуу жүргүзүлөт (3-тиркеме).

7. Көп убакытты талап кылган ири жана татаал объектилерге техникалык изилдөөлөрдү жүргүзүүдө техникалык изилдөөлөр келишимдик негизде аткарылат.

8. Техникалык изилдөөнү жүргүзүүдө иштин төмөнкүдөй иретин сактоо зарыл:

- архивдик документтерди изилдөө;
- талаа жумуштары;
- камералык жумуштар.

9. Айына бир жолу техникалык изилдөөнүн жыйынтыгы боюнча жергиликтүү каттоо органынын түзүмдүк бөлүмүнүн жетекчилиги комиссия

менен бирге даярдалган техникалык паспорттордун арасынан бир нечесин тандап алып, жеринде чыгып контролдук өлчөөлөрдү жүргүзөт.

## **2- глава. Өзүм билемдик менен курулган объекттерге техникалык изилдөө**

10. Өзүм билемдик курулуш деп турак үй, имарат, курулма же башка кыймылсыз мүлк таанылат, эгерде алар төмөнкү учурларда курулган болсо:

- жер участкасы бул максаттар үчүн бөлүнбөсө,  
- зарыл болгон уруксат документтери болбосо же Кыргыз Республикасынын шаар куруу жана курулуш ченемдери менен эрежелерин бузуу менен.

11. Эгерде курулуш куруу максаты үчүн бөлүнгөн жер участкасына тургузулса жана укук ээсинин жер участкасына укук белгилөөчү жана укук күбөлөндүрүүчү документтери болсо, бирок курулушка уруксат берүүчү документтери жок болсо, техникалык паспорт берүү менен техникалык изилдөө жүргүзүлөт. Бул учурда техникалык паспортто курулуш пайдаланууга кабыл алынбаганы тууралуу белги жазылат.

Техникалык изилдөөдө курулуш максаттары үчүн жер участкасына укук белгилөөчү жана укук күбөлөндүрүүчү документтери жок адамдардын аныкталган уруксатсыз курулуштары, ошондой эле көп квартиралуу турак үйгө карата уруксат берүүчү жана долбоордук документтерде көрсөтүлбөгөн уланма курулуштар же кошумча курулуштар табылган учурда, техникалык текшерилүүгө жатат, бул жөнүндө кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык паспортуна жана архивдик материалдарына жазуу жазылат. Ошол эле учурда жергиликтүү каттоо органынын адиси тарабынан тиешелүү акт түзүлүп, аны бир жуманын ичинде жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органына же архитектуралык-курулуштук көзөмөл жана контроль жүргүзүү чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу органга тиешелүү чараларды көрүү максатында жөнөтүлөт.

## **3-глава. Талаа жумуштары**

12. Кыймылсыз мүлк бирдиктерин изилдөө жер участкасын изилдөөнү, курулмаларды кадастрдык сүрөткө тартууну жана абрис түзүүнү камтыйт.

13. Кыймылсыз мүлк объекттерине кадастрдык сүрөткө тартуу кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо жаатындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

14. Курулмаларды сүрөткө тартуу изилдене турган объекттердин багытын аныктоо менен башталат. Өлчөөлөр электрондук өлчөөчү жабдууну же өлчөөчү рулетканы колдонуу менен жүргүзүлөт.

15. Имараттардын сырткы өлчөмдөрү цокол деңгээлинен терезе оюктарынын деңгээлине чейин 10 см чейин тактык менен өлчөнөт.

16. Өлчөөлөрдүн тактыгын камсыз кылуу жана иштин ыңгайлуулугу үчүн имараттын сырткы өлчөмдөрүн саат жебесине каршы багытта, ал эми



ички өлчөмдөрүн — жумуш жүргүзүүнүн шарттарына жараша өлчөө сунушталат.

17. Имараттын сызыктуу өлчөөлөрүнүн акыркы чекити болуп объекттин бурчу, ошондой эле 0,40 мден ашкан чыгып турган элементтер эсептелет. Өлчөөлөр чыгып турган элементтерден же дубалдардын горизонталдык сызыктарынын бурчтук чекиттеринен жүргүзүлөт.

18. Диагоналдык өлчөөлөрдү негизинен чоң жана тик бурчтуу эмес формадагы жайларда жүргүзүү сунушталат.

19. Имаратты планын түзүүдө бардык дубалдардын жана бөлүүчү тосмолордун калыңдыгы эске алынат.

20. Ички өлчөөлөр имараттын бардык дубалдарынын периметри боюнча, полдун деңгээлинен 1,10–1,30 м бийиктикте, 10 см чейинки тактык менен эшиктерди, терезе ачылыштарын, чыгып турган элементтерди жана башка конструктивдик бөлүктөрдү өлчөө жүргүзүлөт. Эшик жана терезе ачылыштары жарык ачылышы боюнча өлчөнөт.

21. Тепкич аянттарын өлчөөдө, аянттар өлчөнүп, абриске тепкичтердин саны жана марштардын көтөрүлүү багыты көрсөтүлөт.

22. Имараттын кабаттуулугу жер үстүндөгү кабаттардын саны боюнча аныкталат. Биринчи жер үстүндөгү кабат катары жердин пландалган деңгээлинен (отмостка же тротуар) төмөн болбогон кабат эсептелет. Эгер имараттын ар башка бөлүктөрүндө жер үстүндөгү кабаттардын саны ар башкача болсо, кабаттуулук имараттын эң бийик бөлүгүнө ылайык аныкталат.

23. Имараттын сырткы өлчөмү өлчөнүп бүткөндөн кийин ички жайлардын абриси түзүлөт.

24. Абрис бардык жайлар үчүн бир убакта же ар бир жай өлчөнгөн сайын түзүлүшү мүмкүн. Кандай болгондо да абрис негизги дубалдарды, бөлгүч тосмолорду, эшиктерди жана терезе ачылыштарын чийүүдөн башталууга тийиш.

25. Абрис курулуштун планы боюнча, өлчөөнүн жүрүшүнө жараша бардык бөлүктөрү көрсөтүлүп, өлчөмдөрү коюлган абалда түзүлөт.

26. Көп кабаттуу имараттарда абрис ар бир кабат үчүн өзүнчө түзүлөт: жер төлөдөн башталып, акыркы кабат (турак үйлөрдө – мансарда) менен аяктайт.

27. Типтүү долбоордо абриске техникалык кабат (жер төлө), биринчи жана типтүү кабаттар, ошондой эле акыркы кабаттардагы жайлар киргизилет.

28. Абристи түзүүнүн жана өлчөө жүргүзүүнүн тартиби:

- имараттын негизги капиталдык тышкы дубалдарынын контурларын, кошумча курулуштардын дубалдарын, ошондой эле периметри боюнча же анын бөлүктөрү боюнча терезе жана эшик оюктарынын контурларын чийүү;

- имараттын бурчтарынан баштап, терезе жана эшик оюктарынын башталышын жана аякталышын, ошондой эле негизги жана кошумча имараттардын бардык периметрлерин белгилөө менен, өлчөмдөрдү ырааттуу жазуу менен өлчөө жүргүзүү.

29. Эгерде коңшу имараттардын тыгыз жайгашуусунан улам сырткы дубалдардын жалпы периметрин өлчөө мүмкүн болбосо, дубалдардын

узундугу бөлмөлөрдүн ички өлчөмдөрүнүн жана дубалдардын калыңдыгынын суммасы менен аныкталат.

#### **4- глава. Камералык жумуштар**

30. Имараттардын пландары абристенг алынган маалыматтардын негизинде түзүлөт.

Пландар чийме кагазына так аткарылат, тиешелүү форматтагы баракка симметриялуу жайгаштырылат.

31. Кабаттык планы 1:100 масштабында түзүлөт. Өзгөчө учурларда, узундугу 70 мден ашкан ири имараттарда 1:200 масштабында чийилиши мүмкүн.

32. Негизги имараттын 1:100 масштабдагы планы  $\pm 0,5$  мм тактык менен түзүлүшү керек.

33. Кабаттык пландарда төмөнкүлөр масштабдалат:

- дубалдар жана бөлүүчү тосмолор;
- терезелер жана эшиктер.

34. Кабаттык пландар бир формат баракта, жер төлөдөн баштап ырааттуу жайгаштырылат. Зарыл болсо, кабаттардын пландары өзүнчө барактарда да чийилиши мүмкүн.

35. Кабаттуу планды чийүүдөн мурун, сырткы өлчөмдөр ички өлчөмдөрдүн жана дубалдардын калыңдыгынын суммасына дал келерин текшерүү үчүн эскиздик өлчөөлөр арифметикалык жактан текшерилет. Фасад сызыгы ырасталгандан кийин масштабга туура которулуп, бөлмөлөрдүн өлчөмдөрүнө ылайык каптал сызыктар курулат.

36. Чийүү биринчи кабаттын планынан башталып, жер төлө үчүн (эгер бар болсо) орун калтырылат. Чиймедеги конфигурация имараттын иш жүзүндөгү конфигурациясына так дал келиши керек. Андан соң бардык капиталдык дубалдар (диагонал боюнча так) түшүрүлөт жана алардын туура жайгашуусу табигый өлчөмдөр боюнча текшерилет.

37. Андан соң бөлүүчү тосмолор жана оюктар иш жүзүндөгү өлчөмдөргө жана шарттуу белгилерге ылайык белгиленет.

38. Кабаттын планынын жогорку бөлүгүндө кабаттын аталышы жазылган штамп коюлат (жер төлө, жарым жер төлө, 1-кабат ж.б.).

39. Жабык верандалар, галереялар, тамбурлар ички өлчөөлөр боюнча белгиленет. Ачык верандалар, балкон жана галереялар контур менен көрсөтүлөт.

40. Кабат пландарында дубалдын профили боюнча чыккан элементтер пунктир менен белгиленет. Бардык горизонталдык өлчөмдөр чийилип, кесилишке кирген дубал бөлүктөрү штриховка менен көрсөтүлөт (полдон 1,2 м бийиктикте).

41. Имараттын планындагы литерация жер тилкеси планындагы литерацияга дал келиши керек. Жайлардын номерлери ар бир кабатта көрсөтүлөт. Жайларды номерлөө ар бир кабатта жүргүзүлөт. Жайлардын

номерлениши жана аянты төмөнкүчө: сызыктын үстүндө бөлмөнүн номери, сызыктын астында – аянты көрсөтүлөт.

42. Көп кабаттуу үйлөрдө жалпы коридорлор жана тейлөө/чарбалык жайлары рим цифралары менен номерленет. Алардын аянты ар бир кабаттын экспликациясынын аягында, негизги жайлардан кийин көрсөтүлөт.

43. Туура эмес формадагы имараттардын пландары өлчөө жүргүзүлгөн сайын түзүлөт. Пландарда бардык өлчөмдөр метр менен, онго чейинки тактыкта көрсөтүлөт:

- биринчи кабат, жер төлө жана цоколь (жарым жер төлө) – негизги жана кошумча имараттын тышкы дубалдарынын периметри боюнча;

- бардык кабаттар, жер төлө, цоколь жана мансарда – бардык бөлмөлөрдүн узундугу жана туурасы, формасы стандарттуу эмес бөлмөлөрдүн ички дубалдарынын толук периметри.

Кабаттардын жана жайлардын аталышын, ошондой эле аянтты планда аткаруучу көрсөтөт.

44. Имараттын аянттары төмөнкүчө аныкталат:

курулуш аянты – курулуш объекттеринин ээлеген аянты;

жалпы аянт – бардык бөлмөлөрдүн, орнотулган шкафтардын, лоджиялардын, балкондордун, верандалардын, террасалардын жана башка элементтердин жыйындысы;

өндүрүш аянты – өндүрүштүк муктаждыктар үчүн пайдаланылган аянт;

турак аянты – турак бөлмөлөрдүн жыйындысы;

турак жайдын жалпы аянты – турак жана турак эмес жайлардын жыйындысы, мында балкон, лоджия, веранда жана терраса эсепке алынбайт.

Имараттын аянттары абрис боюнча эсептелет. Эсептөөлөр иш жүзүндөгү өлчөөлөр боюнча ондукка чейинки тактык менен жүргүзүлөт.

45. Туура формадагы имараттардын аянты узундугун туурасына көбөйтүү аркылуу аныкталат. Тик бурчтуу эмес формадагы имараттын аянты тийиштүү геометриялык формулалар менен аныкталат. Турак үйдүн аянты тышкы дубалдардын ички бетинин чегинде өлчөнгөн кабаттардын аянттарынын суммасы катары эсептелет.

46. Тепкичтин аянты батирдин жалпы аянтына киргизилет. Лифт шахталарынын жана башка конструкциялардын аянты ошол кабаттын аянтына кошулат, өлчөмдөрү эске алынат.

47. Тик бурчтуу жайлар үчүн атайын аянт эсеп барактары түзүлбөйт; аянт пландын жана абристин негизинде аныкталып, аткаруучу тарабынан планга белгиленет.

48. Тик бурчтуу эмес формадагы бөлмөлөрдө, ошондой эле пилястрлар жана башка элементтер көп кездешкен бөлмөлөрдө, аянтты эсептөө формулалары имараттын абрисинин талаасында же арткы бетинде көрсөтүлөт.

49. Тик бурчтуу эмес жайдын (бөлмөнүн) аянтын эсептөө үчүн план жөнөкөй геометриялык фигураларга бөлүнөт (тик бурчтуктар, трапециялар, тик бурчтуу үч бурчтуктар жана башка фигуралар).

50. Жайлардын жалпы аянты турак бөлмөлөрдүн, жардамчы жайлардын (орнотулган шкафтар жана кире бериштер), маданий-тиричиликтик жана медициналык тейлөө жайларынын аянттарынын суммасы катары аныкталат.

51. Кабаттык планга жазылган жайлардын (батирлердин) аянттары имарат боюнча суммаланып, техникалык паспорттун тиешелүү бөлүгүнө киргизилет. Мында жайлардын жана турак бөлмөлөрдүн саны эсептелип, бул маалыматтар документтин ошол эле бөлүгүнө жазылат.

52. Жайлардын аянты боюнча маалыматтарды бекитүү мүмкүн болгон каталар текшерилип, оңдолгондон кийин гана жүргүзүлөт.

53. Бийиктиги 1,8 м жана андан жогору болгон дубалдын ичине кирген коңул, оюк/боштуктар жайлардын аянтына киргизилет.

54. Эшик, терезе оюктарынын чегиндеги аянт эсепке алынбайт.

55. Узундугу 2 м жана андан ашкан аркалар жайлардын аянтына киргизилет.

56. Батирлердин (жайлардын) номерлери техникалык текшерүүдөн кийин түзүлгөн кабат пландарында саат жебеси боюнча солдон оңго карай коюлат.

57. Техникалык паспорттун кабаттык планындагы батирлердин (жайлардын) номерлери жеринде берилген номерлерге так дал келүүгө тийиш.

58. Батирлердин (жайлардын) номерлөөсү төмөнкүчө жүргүзүлөт:

- чакан имараттар үчүн – батирдин (жайдын) негизги кире беришинин жанында;

- көп батирлүү чоң имараттар үчүн – батирдин (жайдын) эшигинин жанындагы тепкич аянтчасында.

59. Турак жана турак эмес өзүнчө бөлмөлөрдүн нумерациясы ар бир батир (жай) боюнча араб цифралары менен саат жебесинин багыты боюнча, кире бериштен баштап жүргүзүлөт.

## **5-глава. Талаа жана камералдык иштердин жыйынтыктарын карап чыгуу**

60. Талаа иштеринин жыйынтыктарын текшерүүдө төмөнкүлөр бааланат:

- кыймылсыз мүлктүн ар бир бирдигин тартуунун толуктугу жана тактыгы;

- объекттердин пландагы конфигурациясынын жана жайгашуусунун тууралыгы;

- бардык репердик чекиттердин болушу жана алардын туура белгиленеши.

Камералдык иштердин жыйынтыктарын текшерүүдө жергиликтүү каттоо органынын жетекчилиги төмөнкүлөрдү контролдойт:

- жер участогу жана ага жайгашкан имараттардын пландарынын туура түзүлүшү;



- жазууларга, масштабга, шарттуу белгилерге, бардык өлчөмдөргө, кол тамгаларга жана мөөрлөргө ылайык келүүсү;
- имараттардын литерлеринин мурда түзүлгөн техникалык паспорттор менен шайкештиги;
- участоктун планына тиркелген аянттарды жана экспликацияларды эсептөөнүн тууралыгы;
- төлөм нарядын тариздөөнүн тууралыгы.

61. Текшерүүнүн жыйынтыгы боюнча төмөнкүлөр түзүлөт:

- менчик ээсине берилүүчү кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык паспорту, (1-тиркеме);

62. Техникалык паспорт төмөнкүлөрдү камтыйт:

- жер участогунун планын;
- участоктогу бардык негизги имараттардын кабаттык пландары;
- бардык негизги жана көмөкчү имараттардын жана курулмалардын конструкциялык элементтеринин сүрөттөлүшү;
- жер участогу жана имараттардын аянттарын эсептөө жыйынтыктары, бул маалыматтар техникалык паспортко киргизилет.

63. Цоколдук (жарым жер төлө) курулуш үчүн техникалык паспорт көп кабаттуу турак үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын ээлеринин жалпы жыйынынын чечими менен берилет.

Кыймылсыз мүлк бирдигинин  
техникалык паспортуТехнический паспорт единицы  
недвижимого имущества

Идентификациялык код				
Кыймылсыз мүлктүн дарегі			Документтин аныктыгын текшерүү	
Катталган күн	Менчик ээсинин А.А.Ф.	бөлүк (үлүш)	Менчик укугуна документ	
Катталган күн	Пайдалануучунун А.А.Ф.	бөлүк (үлүш)	Пайдалануу укугуна документ	
<b>Кыймылсыз мүлктүн техникалык мүнөздөмөлөрү жөнүндө маалымат</b>				
Изилдөөнүн тиби:		Изилдөө жүргүзүлгөн күн:		
Кыймылсыз мүлктүн түрү:		Менчиктин формасы:		
Пайдалануу формасы:		Максаттуу багыты:		
Жер участогунун юр. аянты:		Курулуштун аянты:		
Жер участогунун иш жүзүндөгү аянты:		Батирдин сериясы:		
Дубалдын материалы:		Курулган жылы:		
Кабаты: _____ Кабаттуулук: _____		Чатырдын тиби:		
Бөлмөлөрдүн саны:		Балкондордун саны: Лоджиялардын саны:		
Жылытуунун тиби:		Сануздун тиби:		
Канализация:		Водопровод:		
Ванна, душ же сауна:		Газдаштыруу:		

## Строение

Литера	Негизги курулуш	Курулган жылы	Курулуштун тиби	Пайдалануу формасы	Жалпы аянт
А	✓				
а					
Б					
В					

## Филиал:

## Эскертүү:

- Кыймылсыз мүлк бирдигинин техникалык параметрлеринде өзгөрүүлөр аныкталган учурда, ушул техникалык паспорттун ордуна менчик ээсине жаңы техникалык паспорт берилет.
- Техникалык паспорт кыймылсыз мүлк бирдигине укук белгилөөчү документ болуп саналбайт.



# Жер участогунун планы

1-масштаб: \_\_\_\_\_



## Кабаттуулук планы

1 -масштаб:\_\_\_\_\_ Литер \_\_\_\_\_





**Кыймылсыз мүлк объекттерине техникалык изилдөө жүргүзүүнү токтотуу  
жөнүндө билдирүү**

Кыймылсыз мүлк бирдигинин дареги:

---

Идентификациялык коду:

---

Арыз берген жеке адамдын А.А.Ф. же юридикалык жактын толук аталышы:

---

---

Сиздин “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ -ж. № \_\_\_\_\_ арызыңыз каралып,  
төмөнкү негиздер боюнча токтотуу жөнүндө чечим кабыл алынды:

---

---

---

---

---

---

---

Адис: \_\_\_\_\_  
(А.А.Ф., колу)

Түзүмдүк бөлүмдүн башчысы: \_\_\_\_\_

Даярдалган күнү: “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ -ж.



Кыймылсыз мүлк бирдиктерине техникалык изилдөө жүргүзүүдөн баш тартуу  
жөнүндө билдирүү

Кыймылсыз мүлк бирдигинин дареги:

---

Идентификациялык коду:

---

Арыз берген жеке адамдын А.А.Ф. же юридикалык жактын толук аталышы:

---

Сиздин “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_-ж. № \_\_\_\_\_ арызыңыз каралып, төмөнкү  
негиздер боюнча баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алынды:

---

---

---

---

---

---

Адис: \_\_\_\_\_

(А.А.Ф., колу)

Түзүмдүк бөлүмдүн башчысы: \_\_\_\_\_

(А.А.Ф., колу)

Даярдалган күнү: “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_-ж.



## Б У Й Р У К П Р И К А З

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г № \_\_\_\_\_

г. Бишкек

### Об утверждении Положения о порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 3 марта 2023 года № 115 «О передаче отдельных нормотворческих полномочий Кабинета Министров Кыргызской Республики государственным органам и исполнительным органам местного самоуправления» и пунктом 18 Положения Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики, утвержденного постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 12 февраля 2024 года № 53, **приказываю:**

1. Утвердить Положение о порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества в соответствии с приложением.

2. Управлению цифровой трансформации Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики (далее – Земельное агентство) в течение трех рабочих дней со дня регистрации настоящего приказа обеспечить его официальное опубликование в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики «Об источниках официального опубликования нормативных правовых актов Кыргызской Республики» от 26 февраля 2010 года № 117.

3. Управлению земельного кадастра, регистрации и подготовки решений Земельного агентства:

– в течение трех рабочих дней со дня официального опубликования направить копию настоящего приказа в двух экземплярах на государственном и официальном языках, на бумажном и электронном носителях, с указанием информации об источнике его опубликования в Министерство юстиции Кыргызской Республики для включения в Государственный реестр нормативных правовых актов Кыргызской Республики;



ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОНДУК САНАРИП  
КОЛТАМГАСЫ МЕНЕН БЕКИТИЛГЕН

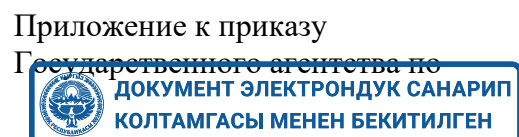
– в течение трех рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа направить копию приказа в Администрацию Президента Кыргызской Республики на государственном и официальном языках, на бумажном и электронном носителях, с указанием источника опубликования указанного приказа, для информации.

4. Настоящий приказ вступает в силу по истечении семи рабочих дней со дня официального опубликования постановления Кабинета Министров «О признании утратившим силу постановления Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении Положения о порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества» от 19 июня 2009 года № 388».

5. Контроль за исполнением данного приказа возложить на заместителя директора Земельного агентства Т.Дж. Джембаева.

**Директор**

**Э.Ж. Зарнаев**



земельным ресурсам, кадастру,  
геодезии и картографии при  
Кабинете Министров Кыргызской  
Республики  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г.  
№ \_\_\_

## **Положение о порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок проведения технического обследования единиц недвижимого имущества.

Техническое обследование единиц недвижимого имущества включает в себя:

– проведение технического обследования единиц недвижимого имущества;

– выдачу технического паспорта.

Выдача технического паспорта осуществляется на платной основе.

2. Техническое обследование единиц недвижимого имущества осуществляют местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества. Техническое обследование единиц недвижимого имущества осуществляется на основании установленного заявления.

Также прием заявления и документов на техническое обследование единиц недвижимого имущества может осуществляться в режиме онлайн путем принятия местным регистрационным органом заявления и документов в электронной форме посредством Государственного портала электронных услуг.

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

Первичное обследование проводится вновь созданного недвижимого имущества.

Текущее обследование проводится в обязательном порядке по заявлению правообладателя при изменении технических характеристик зданий, сооружений, квартир или другой недвижимости, в результате их реконструкции, перепланировки, перепрофилирования, а также в добровольном порядке по инициативе правообладателя. По результатам текущего обследования в техническом паспорте отражаются соответствующие изменения.

При этом техническое обследование не является обследованием технического состояния или безопасности зданий и сооружений. Технический паспорт составляется по фактическим произведенным замерам на момент обследования единицы недвижимого имущества.



По результатам технического обследования составляется технический паспорт (приложение 1).

При составлении технического паспорта сведения о материале стен и годе строительства объекта устанавливаются со слов заявителя либо по результатам визуального осмотра единицы недвижимого имущества, при отсутствии подтверждающих архивных или проектных документов.

4. Термины и определения, применяемые в настоящем Положении, используются при подготовке и заполнении технического паспорта в соответствии с целевым использованием недвижимого имущества:

**Абрис** - это схематический чертеж участка местности, выполненный в полевых условиях вручную в ходе съемочных работ, на котором фиксируются промеры, расстояния и расположение основных объектов, служащий основанием для обработки полевых данных и подготовки официальной документации по землеустройству, кадастру и топографической съемке.

**Жилое строение** - капитальное строение постоянного типа, рассчитанное на длительный срок службы для проживания людей.

**Нежилое строение** - строение, предназначенное для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и других целей.

**Основное строение** - строение, которое среди других является главенствующим по своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более основных строений.

**Вспомогательное строение** - строение, которое по отношению к основному имеет второстепенное значение на определенном земельном участке. Во вспомогательных строениях, при техническом обследовании, их внутренние помещения не обмериваются. В жилом секторе к числу вспомогательных строений относятся в жилом секторе: сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, погреба и т.п.

**Надземное строение** - строение, при отметке пола помещения не ниже отметки тротуара или отмостки.

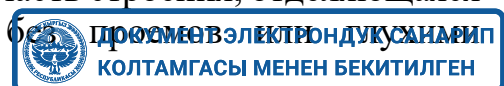
**Цокольное (полуподвальное) строение** - строение, при отметке пола помещений ниже отметки тротуара или отмостки, но не более чем на половину их внутренней высоты.

**Подвальное строение** - строение, находящееся при отметке пола помещений ниже отметки тротуара или отмостки более чем на половину высоты этих помещений.

**Мансардное строение** - строение, находящееся при расположении помещений в объеме чердака, при этом площадь горизонтальной части потолка помещений должна быть не менее половины площади пола, а высота стен до низа наклонной части потолка не менее 1,6 м.

**Пристройка** - часть строения, расположенная вне контура наружных стен. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным строением. Площадь пристройки учитывается в составе общей площади основного строения.

**Помещение** - внутренняя изолированная часть строения, отделяющаяся от других смежных помещений стенами



перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор, коридор общего пользования или на лестничную клетку. Помещения по своему назначению подразделяются на жилые и нежилые.

**Общежитие** - жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания людей. В строениях, занятых под общежития, помещения столовых, буфетов, и так далее, должны быть отнесены к соответствующему типу (торговых, культурно-просветительных и других помещений). Их наименование и площади должны быть выписаны на план и в экспликации, если они составляются.

**Гостевой дом** - тип средства размещения, представляющий собой индивидуальный жилой дом или часть индивидуального жилого дома, комнаты в котором используются для предоставления услуг гостевого дома.

**Блокированный жилой дом** - это здание, состоящее из нескольких секций (блоков) для разных семей, соединенных общими глухими боковыми стенами без проемов, каждая из которых имеет отдельный вход на свой участок земли.

**Апартаменты** - это нежилые помещения в зданиях гостиничного или коммерческого типа, которые по факту имеют все удобства для жизни (кухня, санузел, коммуникации).

5. Технический паспорт подготавливается в бумажной и электронной формах и подлежит размещению в электронном архиве автоматизированной системы регистрации. При отсутствии возможности подготовки технического паспорта в электронной форме, технический паспорт, оформленный на бумажном носителе, подлежит сканированию и внесению в электронный архив.

Порядок размещения электронной формы технического паспорта на Государственном портале электронных услуг устанавливается уполномоченным государственным органом в области регистрации прав на недвижимое имущество.

6. В случае отсутствия доступа к единице недвижимого имущества, исполнение заявления приостанавливается в срок до 30 календарных дней, о чем заявителю направляется уведомление (приложение 2).

Если заявитель в течение 30 дней со дня уведомления не обеспечит доступ к единице недвижимого имущества, то производится отказ в техническом обследовании единицы недвижимого имущества (приложение 3).

7. Проведения технического обследования крупных и сложных объектов, требующих значительного времени, техническое обследование выполняется на договорной основе.

8. При проведении технического обследования необходимо соблюдать следующую последовательность работ:

- изучение архивных документов;
- полевые работы;
- камеральные работы.

9. Ежемесячно по результатам технического обследования руководство структурного подразделения местного регистрационного органа совместно с



комиссией отбирает несколько подготовленных технических паспортов и проводит контрольные замеры на месте.

## **Глава 2. Техническое обследование самовольно построенных объектов**

10. Самовольной постройкой признается жилой дом, здание, сооружение или иное недвижимое имущество, если оно возведено:

- на земельном участке, не отведенном для этих целей;
- без необходимых разрешительных документов, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил Кыргызской Республики.

11. В случае, если постройка возведена на земельном участке, отведенном для целей строительства, и правообладатель имеет правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, но не имеет разрешительных документов на строительство, производится техническое обследование с выдачей технического паспорта. В данном случае в техническом паспорте должна быть отметка о том, что строение еще не принято в эксплуатацию.

Выявленные при техническом обследовании самовольные постройки лиц, не имеющих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок для целей строительства, а также в случае выявления пристроек или надстроек к многоквартирному жилому дому, которые не указаны в разрешительных и проектных документациях, подлежат техническому обследованию, о чем делается запись в техническом паспорте и в архивных материалах дела единицы недвижимого имущества. При этом специалистом местного регистрационного органа составляется соответствующий акт, который в недельный срок направляется исполнительному органу местного самоуправления или в уполномоченный орган в сфере архитектурно-строительного надзора и контроля с целью принятия соответствующих мер.

## **Глава 3. Полевые работы**

12. Техническое обследование единиц недвижимого имущества включает изучение (исследование) земельного участка, выполнение кадастровой съемки построек и составление абриса.

13. Кадастровая съемка объектов недвижимого имущества проводится в порядке, установленном уполномоченным государственным органом в области регистрации прав на недвижимое имущество.

14. Съемка построек начинается с определения назначения обследуемых объектов. Измерения выполняются с использованием электронного измерительного прибора или измерительной рулетки.

15. Внешние размеры зданий измеряются от уровня цоколя до оконных проемов с точностью до 10 см.

16. Для обеспечения точности измерений и удобства работы рекомендуется производить измерение внешних размеров здания против часовой стрелки, а внутренних — в зависимости от условий проведения работ.

17. Конечными точками линейных измерений здания являются углы здания, а также выступающие элементы, превышающие 0,40 м. Измерения выполняются от выступающих элементов или угловых точек горизонтальных линий стен.

18. Диагональные измерения рекомендуется проводить преимущественно в помещениях больших размеров или нестандартной формы.

19. При составлении плана здания необходимо учитывать толщину всех стен и перегородок.

20. Внутренние измерения выполняются по периметру всех стен здания на высоте 1,10–1,30 м от уровня пола с точностью до 10 см, с одновременным измерением дверных, оконных проемов, выступающих элементов и других конструктивных частей. Дверные и оконные проемы измеряются по световому проему.

21. При измерении лестничных клеток измеряются площадки, а в абрисе указываются количество ступеней и направление маршей.

22. Этажность здания определяется по количеству надземных этажей.

Первым надземным этажом считается этаж, расположенный не ниже планировочного уровня земли (отмостки или тротуара). Если различные части здания имеют разное количество надземных этажей, этажность определяется по самой высокой части здания.

23. После завершения измерения внешних размеров здания составляется абрис внутренних помещений.

24. Абрис может составляться для всех помещений одновременно или по мере измерения каждого помещения. В любом случае абрис должен начинаться с изображения капитальных стен, перегородок, дверей и оконных проемов.

25. Абрис строения составляется произвольно. В абрисе указываются все части строения, в плане по мере обмера, проставляются их размеры.

26. Для многоквартирных зданий абрис составляется отдельно для каждого этажа, начиная с подвала и до последнего этажа (в жилых домах — мансарды).

27. В типовых проектах абрис включает технический этаж (подвал), первый и типовые этажи, а также помещения на последних этажах.

28. Порядок составления абриса и проведения измерений:

– нанесение контуров капитальных наружных стен здания, стен дополнительных построек, а также оконных и дверных проемов по периметру или его частям;

– проведение измерений с последовательной записью размеров, начиная от углов здания, с отметкой начала и конца оконных и дверных проемов, а также всех периметров основного и дополнительных зданий.

29. Если измерение всего периметра наружных стен невозможно из-за плотной застройки соседними зданиями, длина стен определяется суммой внутренних размеров помещений и толщины стен.

#### Глава 4. Камеральные работы

30. Планы зданий составляются на основе информации, полученной из абриса.

Планы выполняются аккуратно на чертежной бумаге, симметрично размещенной на листе соответствующего формата.

31. Планы этажей составляются в масштабе 1:100. В отдельных случаях крупные здания длиной более 70 м могут выполняться в масштабе 1:200.

32. План основного здания в масштабе 1:100 должен иметь точность  $\pm 0,5$  мм.

33. На планах этажей масштабируются:

- стены и перегородки;
- окна и двери.

34. Планы этажей располагаются на одном листе формата, начиная с подвала. При необходимости планы этажей могут выполняться на отдельных листах.

35. Перед началом черчения поэтажного плана эскизные измерения проверяются арифметически, чтобы убедиться, что внешние размеры соответствуют сумме внутренних размеров и толщины стен. После подтверждения линии фасада корректно переносятся в масштаб, и строятся боковые линии согласно размерам помещений.

36. Чертеж начинается с плана первого этажа, оставляя место для подвала (если он имеется). Конфигурация чертежа должна точно соответствовать фактической конфигурации здания. Затем отображаются все капитальные стены (с точностью по диагонали) и проверяется их правильное расположение в натуральную величину.

37. Далее наносятся перегородки и проемы в соответствии с фактическими размерами и условными обозначениями.

38. В верхней части плана этажа проставляется штамп с названием этажа (подвал, полуподвал, 1-й этаж и т.д.).

39. Закрытые веранды, галереи, тамбуры фиксируются по внутренним размерам. Открытые веранды, балконы и галереи обозначаются контурами.

40. На планах этажей элементы, выступающие по профилю стены, отображаются пунктиром. Все горизонтальные размеры наносятся, а часть стены, попадающая в разрез, заштриховывается (на высоте 1,2 м от пола).

41. Литерация планов здания должна соответствовать литеровке на плане земельного участка. Нумерация помещений выполняется на каждом этаже. Нумерация и площадь помещений отображаются: над линией номер помещения, под линией – площадь.

42. Общие коридоры и хозяйственные помещения в многоквартирных домах нумеруются римскими цифрами. Их площадь указывается в конце экспликации каждого этажа после основных помещений.



43. Планы зданий неправильной формы составляются по мере проведения измерений. На планах размеры указываются в метрах с точностью до десятых:

- первый этаж, подвал и цоколь (полуподвал) – по периметру наружных стен основного и дополнительных зданий;

- все этажи, подвал, цоколь и мансарда – длина и ширина всех помещений, полный периметр внутренних стен в нестандартных по форме комнатах.

Названия этажей и помещений, а также площадь указывает исполнитель на плане.

44. Площади здания определяются следующим образом:

- строительная площадь – площадь, занимаемая объектами строительства;

- общая площадь – сумма всех помещений, встроенных шкафов, лоджий, балконов, веранд, террас и других элементов;

- производственная площадь – площадь, используемая для производственных нужд;

- жилая площадь – сумма жилых комнат;

- общая площадь жилья – сумма жилых и нежилых помещений, при этом балконы, лоджии, веранды и террасы не учитываются.

Площади зданий вычисляются по абрису. Расчеты производятся по фактическим измерениям с точностью до десятых.

45. Площадь зданий правильной формы определяется как произведение длины на ширину. Площадь здания неправильной формы вычисляется по соответствующим геометрическим формулам. Площадь жилого дома определяется как сумма площадей этажей, измеренных внутри наружных стен.

46. Площадь лестничных маршей включается в общую площадь квартиры. Площади шахт лифтов и других конструкций добавляются к площади соответствующего этажа с учетом их размеров.

47. Для прямоугольных помещений отдельные листы расчета площади не составляются; площадь определяется по плану и абрису и отмечается исполнителем на плане.

48. Для помещений неправильной формы, а также с большим количеством пилястр и других элементов, формулы расчета площади указываются на полях абриса.

49. Для расчета площади помещения неправильной формы план делится на простые геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и др.).

50. Общая площадь помещений определяется как сумма жилых комнат, вспомогательных помещений (включая встроенные шкафы и коридоры), а также площадей культурно-бытовых и медицинских помещений.

51. Площади помещений, указанные на поэтажном плане, суммируются по всему зданию и вносятся в соответствующую часть технического паспорта. При этом подсчитывается количество помещений и жилых комнат, и эти данные записываются в той же части документа

52. Данные о площади помещений утверждаются после проверки и исправления возможных ошибок.

53. Ниши высотой 1,8 м и выше включаются в площадь помещений.

54. Площадь в пределах дверных, оконных проемов не учитывается.

55. Арки длиной 2 м и более включаются в площадь помещений.

56. Номера квартир (помещений) проставляются на поэтажных планах по часовой стрелке слева направо составленных после технического обследования.

57. Номера квартир на поэтажных планах технического паспорта должны точно соответствовать номерам на месте.

58. Нумерация квартир (помещений):

- для малых зданий – рядом с основным входом квартиры (помещения);

- для больших многоквартирных зданий – на площадке лестницы рядом с дверью квартиры (помещения).

59. Нумерация жилых и нежилых отдельных помещений ведется для каждой квартиры арабскими цифрами по часовой стрелке, начиная с входа.

## **Глава 5. Рассмотрение результатов полевых и камеральных работ**

60. При проверке результатов полевых работ оценивается:

- полнота съемки и точность каждой единицы недвижимого имущества;
- правильность конфигурации и расположения объектов на плане;
- наличие всех реперных точек и корректность их нанесения.

При проверке результатов камеральных работ руководство местного регистрационного органа контролирует:

– правильность составления планов земельного участка и расположенных на нем зданий;

– соответствие надписей, масштаб, условные обозначения, наличие всех размеров, подписей и печатей;

– соответствие литеров зданий ранее оформленным техническим паспортам;

– корректность расчёта площадей и экспликации, приложенной к плану участка;

– правильность оформления платёжного наряда.

61. По результатам проверки составляются:

– технический паспорт единицы недвижимого имущества, выдаваемый собственнику (Приложение 1);

62. Технический паспорт включает:

– план земельного участка;

– поэтажные планы всех основных зданий на участке;

– описание конструктивных элементов всех основных и вспомогательных зданий и сооружений;

– результаты расчета площадей земельного участка и зданий с включением этих данных в технический паспорт



63. Для цокольного (полуподвального) строительства технический паспорт выдается на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

# Приложение 1

Кыймылсыз мүлк бирдигинин  
техникалык паспорту



Технический паспорт единицы  
недвижимого имущества

Идентификационный код				
Адрес недвижимости			Проверка подлинности документа	
Дата регистрации	Ф.И.О собственника	часть (доля)	Документ на право собственности	
Дата регистрации	Ф.И.О пользователя	часть (доля)	Документ на право пользования	
<b>Информация о технических характеристиках недвижимого имущества</b>				
Тип обследования:		Дата обследования:		
Вид недвижимости:		Форма собственности :		
Форма использования:		Целевое назначение:		
Юр. площадь з/у:		Площадь строения:		
Факт. площадь з/у:		Серия квартиры:		
Материал стен:		Год постройки:		
Этаж: __ Этажность: __		Тип кровли:		
Кол-во комнат:		Кол-во балконов: __ Кол-во лоджий: __		
Тип отопления:		Тип санузла:		
Канализация:		Водопровод:		
Наличие ванн, душа или сауны:		Газификация		

## Строение

Литера	Основное строение	Год постройки	Тип строения	форма использования	Общая площадь
А					
а					
Б					
В					

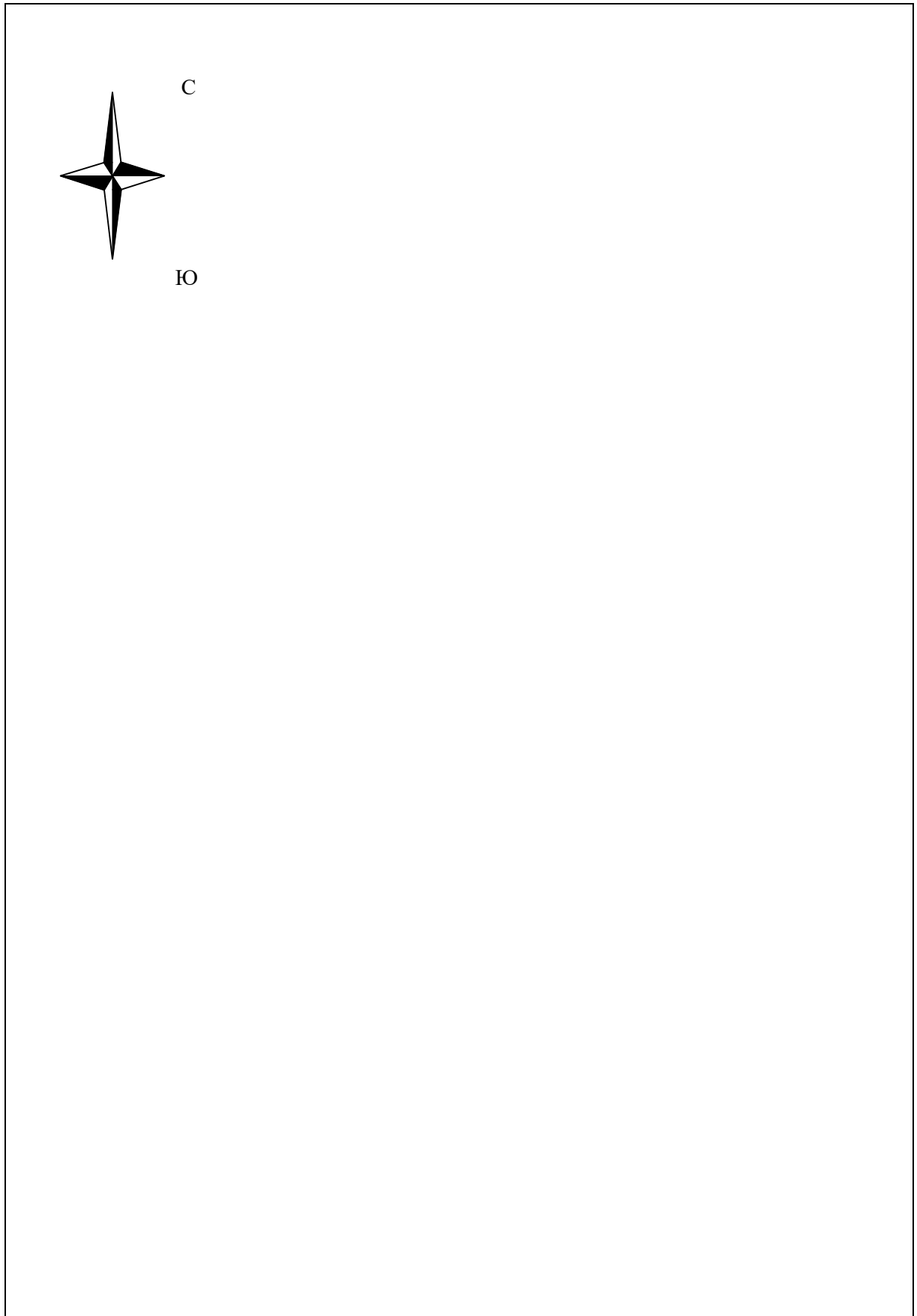
### Филиал:

### Примечание:

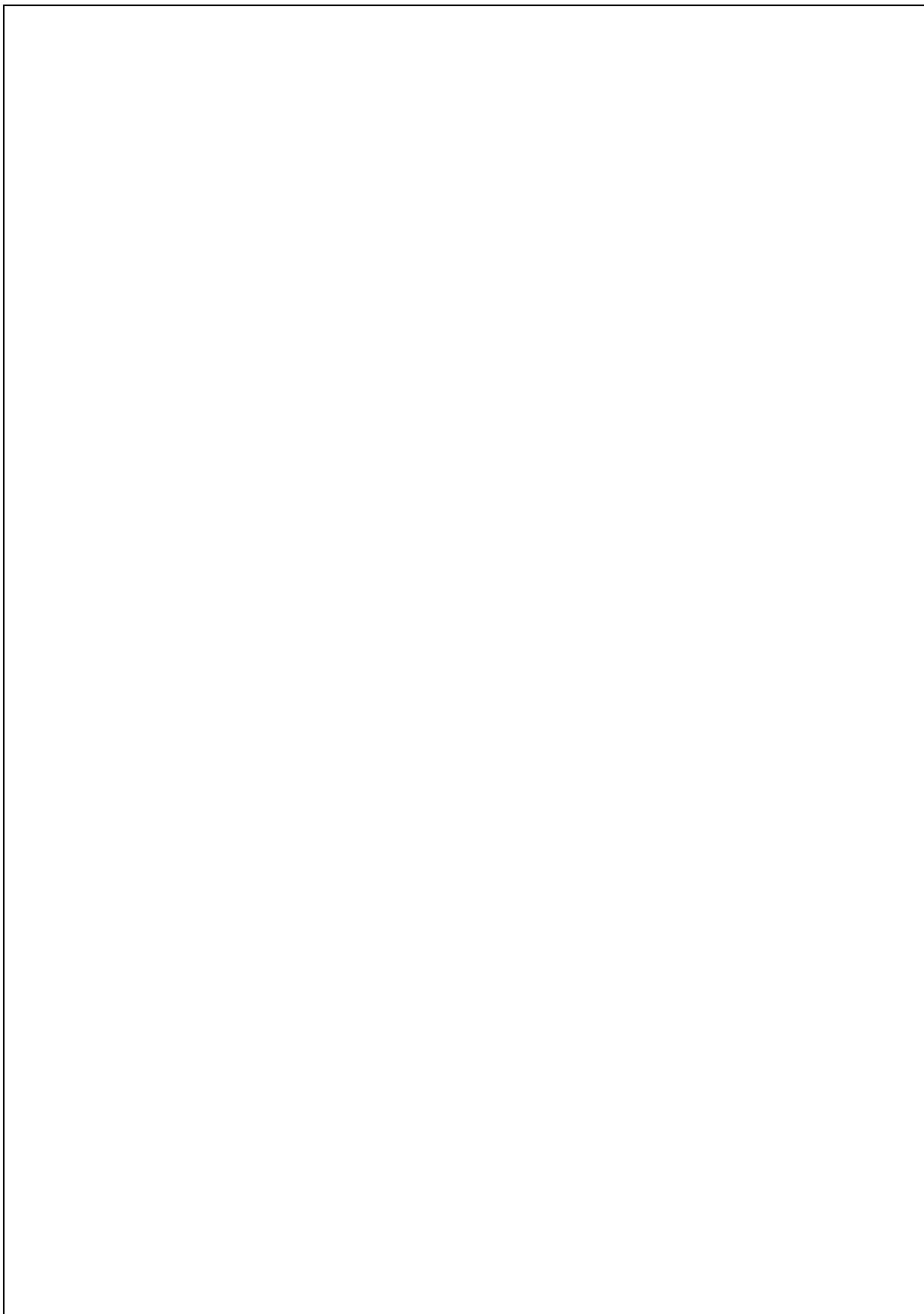
1. При обнаружении изменений технических параметров единицы недвижимого имущества взамен данного технического паспорта собственнику выдается новый технический паспорт.
2. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом на единицу недвижимого имущества.



**План земельного участка**  
**Масштаб 1:\_\_\_\_\_**



**Поэтажный план**  
**Масштаб 1:\_\_\_\_\_ Литер\_\_\_\_\_**





**Уведомление о приостановлении в проведении технического обследования  
единиц недвижимого имущества**

Адрес единицы недвижимого имущества:

---

Идентификационный код:

---

ФИО физического лица или полное наименование юридического лица,  
обратившегося с заявлением

---

---

Ваше заявление от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ рассмотрено и  
было принято решение о приостановлении по следующим основаниям:

---

---

---

---

---

---

Специалист: \_\_\_\_\_

(Ф И О подпись)

Руководитель структурного подразделения: \_\_\_\_\_

(Ф И О подпись)

Дата подготовки: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года



**Уведомление об отказе в проведении технического обследования  
единиц недвижимого имущества**

Адрес единицы недвижимого имущества:

---

Идентификационный код:

---

ФИО физического лица или полное наименование юридического лица,  
обратившегося с заявлением

---

---

Ваше заявление от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ рассмотрено и  
было принято решение об отказе по следующим основаниям:

---

---

---

---

---

---

---

Специалист: \_\_\_\_\_

(Ф И О подпись)

Руководитель структурного подразделения: \_\_\_\_\_

(Ф И О подпись)

Дата подготовки: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

