



П Р И К А З Б У Й Р У К

2026-ж. “_____” _____

№ _____

Бишкек ш.

**Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу
Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография
боюнча мамлекеттик агенттиктин 2025-жылдын 6-октябрындагы
№ 10-1/268 “Кыймылсыз мүлккө укуктарды, укуктарга чектөөлөрдү
жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо
эрежелерин бекитүү жөнүндө” буйругуна өзгөртүүлөрдү киргизүү
тууралуу**

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 3-мартындагы № 115 “Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин айрым ченем жаратуучу ыйгарым укуктарын мамлекеттик органдарга жана жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органдарына өткөрүп берүү жөнүндө” токтомунун 1-тиркемесинин 31-пунктунун 3-пунктчасына, 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. Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография боюнча мамлекеттик агенттиктин 2025-жылдын 6-октябрындагы № 10-1/268 “Кыймылсыз мүлккө укуктарды, укуктарга чектөөлөрдү жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо эрежелерин бекитүү жөнүндө” буйругуна төмөнкүдөй өзгөртүүлөр киргизилсин:

жогоруда аталган буйрук менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография боюнча мамлекеттик агенттиктин Кыймылсыз мүлккө укуктарды, укуктарга чектөөлөрдү жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо эрежелеринде (мындан ары – Эрежелер):

– 1-пунктундагы “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” буйрук менен бекитилген



“Электрондук башкаруу жөнүндө”, “Мамлекеттик жана муниципалдык кызмат көрсөтүүлөр жөнүндө”, “Жеке мүнөздөгү маалымат жөнүндө” деген сөздөр “Кыргыз Республикасынын Санарип кодексинин, “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө”, “Күрөө жөнүндө” “Мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан көрсөтүлүүчү кызматтар жөнүндө” деген сөздөр менен алмаштырылсын;

– 6-пунктунун он экинчи абзацындагы, 175-пунктунун биринчи абзацындагы, 183-пунктунун сегизинчи абзацындагы жана 201-пунктунун биринчи абзацындагы “Жарандык” деген сөз “Граждандык” деген сөз менен алмаштырылсын;

– 2-пунктунун 3-пунктчасы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“3) укук белгилөөчү документ – кыймылсыз мүлк бирдигине менчик укугун жана башка укуктарды белгилөөчү, өткөрүп берүүчү, чектөөчү же токтотуучу документ (мыйзам, тиешелүү укуктуу органдын чечими, келишим, соттун чечими ж.б.);”;

– 6-пунктунун биринчи жана жетинчи абзацындагы, 7-пунктунун биринчи абзацындагы, 69-пунктунун биринчи абзацындагы “Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө” деген сөздөр “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” деген сөздөр менен алмаштырылсын;

– 8-пунктта:

биринчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“8. Кыймылсыз мүлккө укукту белгилөөчү жана укукту чектөөчү документтерди жол-жоболоштуруучу жана берүүчү мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо чөйрөсүндөгү мыйзамдарга ылайык, бул документтердин көчүрмөлөрүн 5 күндүк мөөнөттө кыймылсыз мүлк бирдиги жайгашкан жердеги жергиликтүү каттоо органдарына электрондук жана кагаз жүзүндө жөнөтүүгө милдеттүү.”;

үчүнчү абзацындагы “Электрондук башкаруу жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын” деген сөздөр “Кыргыз Республикасынын Санарип кодексинин” деген сөздөр менен алмаштырылсын;

төртүнчү-алтынчы абзацтары төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Санарип документтер мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын санарип документтериндеги, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2026-жылдын 11-мартындагы № 173 токтому менен бекитилген Мамлекеттик органдардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын санарип документтериндеги, ошондой эле жарандардын мамлекеттик органдарга жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына кайрылуулары болуп саналган санарип документтерде маалымат берүүнүн реквизиттерине жана формасына (форматына) карата талаптарга ылайык келүүгө жана санариптик кол тамга менен кол коюлууга тийиш.



Келип түшкөн (кагаз жана санарип) укук белгилөөчү документтердин эсебин жергиликтүү каттоо органынын архивариусу укук белгилөөчү документтерди каттоо журналында (1-тиркеме) жүргүзөт.

Кагаз жүзүндөгү укук белгилөөчү документтер сканерленүүгө жана алардын электрондук көчүрмөлөрү КАСТАгы каттоо ишинин электрондук версиясына киргизилүүгө тийиш. Санарип документтер КАСТАгы каттоо ишинин электрондук версиясына түздөн-түз киргизилет.”;

– 25-пункту төмөнкүдөй мазмундагы тогузунчу абзац менен толукталсын:

“Кыргыз Республикасынын Салык кодексинин 145-беренесинин 3-бөлүгүнүн талаптарына ылайык, эсептик көрсөткүчтүн 5 жана андан ашык өлчөмүнөн ашкан мүлк салыгы боюнча карыздын болушу.”;

– 27-пунктунун экинчи абзацы төмөнкүдөй мазмундагы экинчи–үчүнчү абзацтарга ылайык редакцияда баяндалсын:

“Мында жергиликтүү каттоо органынын же тиешелүү түзүмдүк бөлүмдүн жетекчиси каттоочунун функцияларын аткарууга жана укукту мамлекеттик каттоо жөнүндө чечим кабыл алууга укуктуу.

Укукту мамлекеттик каттоону жүзөгө ашыруучу адистер жер участогуна укук белгилөөчү документтерди тариздөөчү адистердин функцияларын, ал эми жер участогуна укук белгилөөчү документтерди тариздөөчү адистер каттоочулардын функцияларын аткарууга укуктуу.”;

– 42-пунктунун биринчи жана үчүнчү абзацтарындагы ар кандай жөндөмөдөгү “, күбөлөндүрүлгөн” деген сөз алып салынсын;

– 43-пункту төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“43. Эгерде каталарды камтыган документ эки же андан көп тараптын ортосунда түзүлгөн келишим (макулдашуу) болуп саналса жана нотариус же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамы тарабынан күбөлөндүрүлгөн болсо, анда ага оңдоолор Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 733 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш-аракеттерди жасоо тартиби жөнүндө нускаманын 56-пунктунун жана/же Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлигинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 218 буйругу менен бекитилген Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамдарынын нотариалдык иш-аракеттерди жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө нускаманын 65-пунктунун талаптарына ылайык, белгиленген тартипте киргизилет.”;

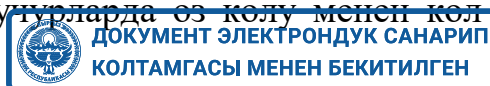
– 48-пункту төмөнкүдөй мазмундагы тогузунчу абзац менен толукталсын:

“Кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо камак алып салынгандан кийин гана жүргүзүлөт.”;

– 54-пункту күчүн жоготту деп таанылсын;

– 69-пунктунун экинчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Кыргыз Республикасынын Санарип кодексинин 139-беренесинин 2-бөлүгүнүн талаптарына ылайык, квалификацияланбаган кол тамга коюлган санарип жазмасы төмөнкүлөрдө белгиленген учурларда өз колу менен кол



коюлган кагаз жүзүндөгү документке бирдей маанидеги санарип документи деп таанылат:

- 1) ченемдик укуктук актыларда;
- 2) эгерде ченемдик укуктук актылар менен мындай документти санарип таризинде түзүүгө тыюу салынбаса, санарип чөйрөсүндөгү укуктук мамилелердин субъекттеринин макулдашуусунда.

Көрсөтүлгөн ченемдик укуктук актыларда жана санарип чөйрөсүндөгү укуктук мамилелердин субъекттеринин макулдашууларында санарип кол тамгасын текшерүүнүн тартиби каралуусу тийиш.

Ушул берененин 3-бөлүгүнүн талаптарына ылайык, эгерде ченемдик укуктук актыларга же иштиктүү жүгүртүүнүн салтына ылайык кагаз жүзүндөгү документ мөөр менен күбөлөндүрүлүшү керек болсо, санарип кол тамгасы коюлган санарип документи өз колу менен кол коюлган жана мөөр менен күбөлөндүрүлгөн кагаз жүзүндөгү документке бирдей мааниде деп таанылат. Ченемдик укуктук актыларда же санарип чөйрөсүндөгү укуктук мамилелердин субъекттеринин макулдашуусунда санарип документке карата кошумча талаптар каралышы мүмкүн, бул аны мөөр менен күбөлөндүрүлгөн кагаз жүзүндөгү документке бирдей маанидеги документ катары таануу максатында жүргүзүлөт.”;

– 96-пунктунун экинчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Кыймылсыз мүлк объекттерин бөлүү же бириктирүү жергиликтүү каттоо органы тарабынан жүзөгө ашырылат. Айыл чарба багытындагы жерлерди кошпогондо, кыймылсыз мүлк объекттерин бөлүү же бириктирүү боюнча долбоор, шаар куруу жана архитектура чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын корутундусунун негизинде даярдалат.”;

– 97-пунктунун биринчи абзацындагы “(бир укук белгилөөчү документтин негизинде)” деген сөздөр алып салынсын;

– 107-пунктунда:

экинчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Укук белгилөөчү документти жараксыз деп таануу жөнүндө мыйзамдуу күчүнө кирген соттун чечиминин негизинде укук күбөлөндүрүүчү документ жергиликтүү каттоо органынын буйругу менен жокко чыгарылат.”;

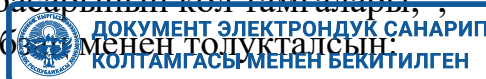
тогузунчу абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Эгерде жер участогунун иш жүзүндөгү аянты укук белгилөөчү документте көрсөтүлгөн аянтка дал келбесе жана арыз ээси анын азайышына макул болсо, арыз ээсинин жазуу жүзүндөгү макулдугунун негизинде кадастрдык план иш жүзүндөгү аянты көрсөтүлүп таризделет. Мында арыз ээсинин жазуу жүзүндөгү макулдугунда көрсөтүлгөн жер участогунун иш жүзүндөгү (азайтылган) аянты жер участогунун юридикалык аянты болуп таанылат.”;

жыйырма жетинчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“– архивде сакталуучу нускасында аткаруучунун, картографтын, жер кадастры боюнча жергиликтүү каттоо органынын тиешелүү түзүмдүк бөлүмүнүн жетекчисинин, ошондой эле жергиликтүү каттоо органынын жетекчисинин же анын ыйгарым укуктуу орун басарынын кол тамгалары.”;

төмөнкүдөй мазмундагы отуз сегизинчи абзацы менен толукталсын:



“Ушул Эрежелердин жана Кыргыз Республикасынын жер мамилелерин жөнгө салуучу башка ченемдик укуктук актыларынын талаптарына жооп бербеген документтер берилген учурда, кадастрдык планы тариздөөдөн жана жерге жайгаштыруу иштерин жүргүзүүдөн баш тартылышы мүмкүн.”;

– 117-пункту төмөнкүдөй мазмунда баяндалсын:

“117. Жалпы үлүштүк менчиктеги үлүшкө болгон укукту каттоо жалпы үлүштүк менчиктеги үлүшкө болгон укуктун келип чыгышын, өзгөрүшүн же өтүшүн ырастаган укук белгилөөчү документтердин негизинде жүргүзүлөт.

Каттоо карточкасына үлүшкө болгон укугу катталган жаңы менчик ээси жөнүндө маалыматтар, ошондой эле мурдагы менчик ээсинин үлүшүнүн өлчөмүнүн өзгөргөндүгү жөнүндө маалыматтар киргизилет. Менчик ээсинин үлүшүнүн өлчөмү өзгөргөн учурда, мурдагы каттоодогу жазуу өзгөрүүгө тийиштүү жаңы жазуулар менен алмаштырылат.

Бул маалыматтар мурда катталган укук белгилөөчү документтердин жана үлүштүн өлчөмүнүн өзгөргөндүгүн ырастаган документтин негизинде киргизилет.”;

– 118-пунктунда:

расмий тилдеги тексттин 118-пунктунун экинчи абзацындагы “заверенный” деген сөз “удостоверенный” деген сөзгө алмаштырылсын;

алтынчы абзацындагы “Реестрда көрсөтүлгөн” деген сөздөр алып салынсын;

төмөнкүдөй мазмундагы жетинчи–он үчүнчү абзацтар менен толукталсын:

“Бүтө элек курулуш объектисине менчик укугун мамлекеттик каттоо үчүн укук ээси төмөнкү документтерди берет:

– бүтө элек курулуш объектиси жайгашкан жер участогуна менчик укугун, жер пайдалануу укугун же башка буюмдук укукту ырастаган документ;

– шаар куруу жана архитектура боюнча аймактык орган менен макулдашылган долбоордук документтери;

– Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган учурларда – долбоордук-сметалык документтерге жүргүзүлгөн экспертизанын оң корутундусу;

– бүтө элек курулуш объектисинин сүрөттөлүшүн камтыган документ:

– укук күбөлөндүрүүчү документ;

– курулушу бүтө элек объектке жүргүзүлгөн техникалык изилдөөнүн жыйынтыгы боюнча берилген техникалык паспорт.”;

– 131-пункт төмөнкүдөй мазмундагы тогузунчу–он биринчи абзацтар менен толукталсын:

“Кыргыз Республикасынын Турак жай кодекси күчүнө киргенге чейин берилген ордерлери бар жарандардын турак жайларына муниципалдык менчик укугун каттоо төмөнкүдөй документтерди берүүдө жүргүзүлөт:

– Кыргыз Республикасынын Турак жай кодекси күчүнө киргенге чейин жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан берилген турак жайга ордер;



– турак жайды муниципалдык менчикке кабыл алуу жана/же турак жайды муниципалдык менчикти башкаруу боюнча ыйгарым укуктуу органга өткөрүп берүү жөнүндө жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруу органынын документи.”;

– он төртүнчү абзацы төмөнкүдөй мазмунда баяндалсын:

“Бул учурда ижара келишиминдеги тараптардын колдорунун аныктыгы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан бекитилген, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамдары тарабынан Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 733 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш-аракеттерди жасоо тартиби жөнүндө нускаманын жана/же Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлигинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 218 буйругу менен бекитилген Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамдарынын нотариалдык иш-аракеттерди жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө нускаманын талаптарына ылайык, белгиленген тартипте же ушул Эрежелердин 10-бөлүмүнө ылайык тастыкталышы мүмкүн.”;

он экинчи абзац алып салынсын;

– 141-пункту төмөнкүдөй мазмундагы экинчи абзац менен толукталсын:

“Курулушу аяктаган жана эксплуатацияга киргизилүүчү объекттердин шайкештигин баалоо боюнча документтер менен бирге, кыймылсыз мүлккө тиешелүү укук белгилөөчү документтер дагы катталышы зарыл.”;

үчүнчү абзацы төмөндөгү мазмунда баяндалсын:

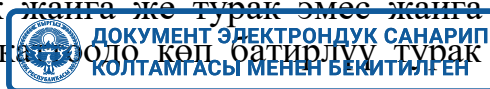
“Укук белгилөөчү жана баалоо документтери каттоого алынгандан кийин кыймылсыз мүлктүн электрондук карточкасына курулушка болгон укук жөнүндө маалымат киргизилип, пайдалануу формасы “жер жана курулуш” деп өзгөртүлөт. Мында каттоо күнү катары укук белгилөөчү жана баалоо документтеринин катталган күнү белгиленет, ал эми курулуш иштери жүргүзүлө электеги бош жер тилкеси катары каттоо токтотулат.”;

– төмөнкүдөй мазмундагы 141¹-пункт менен толукталсын:

“141¹. Жаңыдан курулган көп батирлүү турак үйдөгү турак жайга же турак эмес жайга менчик укугун мамлекеттик каттоодо көп батирлүү турак үйдүн жалпы мүлкү жөнүндө, ошондой эле турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин көп батирлүү турак үйдүн жалпы мүлкүнө жалпы үлүштүк менчик укугундагы үлүштөрү жөнүндө маалыматтар КАСга жана кыймылсыз мүлк объектисинин техникалык паспортуна киргизилет. Көп батирлүү турак үйдүн жалпы мүлкүнө бирден ашык турак жайды же турак эмес жайды тейлөө үчүн арналган жайлар жана аянттар, анын ичинде тепкич клеткалары, тепкич аянтчалары, лифт холлдорун, коридорлор, техникалык кабаттар, жер төлөлөр, чатырлар, инженердик жабдууларды жайгаштыруу үчүн жайлар жана башка жалпы пайдалануудагы жайлар кирет.

Көп батирлүү турак үйдүн жалпы мүлкүнө карата менчик укугу мамлекеттик каттоонун өз алдынча объектиси катары келип чыкпайт.

Ушул көп батирлүү турак үйдөгү турак жайга же турак эмес жайга менчик укугун ар бир кийинки мамлекеттик каттоодо көп батирлүү турак



үйдүн жалпы мүлкүнө жалпы үлүштүк менчик укугу жөнүндө маалыматтар тиешелүү жайга болгон менчик укугун мамлекеттик каттоо менен бир учурда жалпы мүлккө карата өзүнчө каттоо аракеттерин жүргүзбөстөн чагылдырылат.

Көп батирлүү турак үйдүн жалпы мүлкүнө жалпы үлүштүк менчик укугундагы турак жайдын же турак эмес жайдын менчик ээсинин үлүшү Кыргыз Республикасынын турак жай мыйзамдарына ылайык аныкталат.”;

– 144-пункту төмөнкүдөй мазмунда баяндалсын:

“Кыргыз Республикасынын жарандарынын жер үлүштөрүнө болгон жеке менчик укугун мамлекеттик каттоо:

– жер үлүшүнө укугу бар адамдардын тизмесин бекитүү жөнүндө ыйгарым укуктуу органдын чечиминин же жер участкарунун чек араларын белгилөө жана укук ээлерин көрсөтүү менен белгиленген тартипте жол-жоболоштурулган жер участкана (үлүшүнө) жеке менчик укугу жөнүндө күбөлүктүн же жер үлүшүн пайдалануу укугу жөнүндө күбөлүктүн негизинде жүргүзүлөт.

Эгерде жер үлүшүн пайдалануу укугу жөнүндө күбөлүк Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 1994-жылдын 22-августундагы № 632 токтому менен бекитилген Жарандардын жер үлүшүн аныктоо жана жер үлүшүн пайдалануу укугу жөнүндө күбөлүктү берүү тартиби жөнүндө жобонун 5-пунктуна ылайык райондун жерге жайгаштыруу кызматынын жер-кадастрдык документтеринде катталган болсо, мындай күбөлүк жер үлүшүнө болгон жеке менчик укугун мамлекеттик каттоо үчүн жетиштүү укук белгилөөчү документ болуп эсептелет.

Эгерде жер үлүшүнө болгон укук мурда жер үлүшүн пайдалануу укугу жөнүндө күбөлүктүн негизинде арыз берүү же системалуу тартипте мамлекеттик каттоодон өткөрүлгөн болсо, күбөлүктү кадастрдык планга алмаштыруу кошумча документтерди талап кылбастан жүзөгө ашырылат.”;

– төмөнкүдөй мазмундагы 155¹-пункту менен толукталсын:

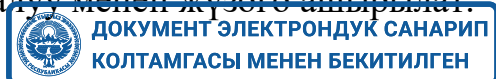
“155¹. Чет өлкөлүк жакка берилген жер тилкесине карата мөөнөттүү (убактылуу) пайдалануу укугун каттоодо жер тилкесинин Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2016-жылдын 4-апрелиндеги № 172 “Чек ара режиминин жана чек ара тилкесиндеги режимдин эрежелерин бекитүү жөнүндө” токтомуна ылайык Кыргыз Республикасынын чек арага чектеш аймагында жайгашкандыгы боюнча текшерүү жүргүзүлүүгө тийиш.”;

– 172-пункту төмөнкүдөй мазмундагы үчүнчү абзац менен толукталсын:

“Эгерде төлөмдү бөлүп төлөө шарты менен түзүлгөн сатып алуу-сатуу келишими боюнча сатуучу финансылык-кредиттик мекеме болсо, мындай келишим боюнча чектөөлөрдү токтотууну мамлекеттик каттоо финансы-кредиттик мекеменин ыйгарым укуктуу адамы кол койгон жана мөөр менен күбөлөндүрүлгөн келишим боюнча бардык милдеттенмелерди сатып алуучу аткаргандыгын тастыктаган катынын негизинде жүргүзүлөт.”;

– 172-пункту төмөнкүдөй мазмундагы 172¹-пункт менен толукталсын:

“172¹. Мурабаха келишими боюнча укуктарды мамлекеттик каттоо Кыргыз Республикасынын Граждандык кодексинин 34¹-главасынын 2-параграфында каралган өзгөчөлүктөрдү эске алуу менен жүзөгө ашырылат.



Эгерде Мурабаха келишиминде келишимдин предметине менчик укугу анын баасы толук төлөнгөнгө чейин кардарга өтө тургандыгы каралса, мамлекеттик каттоо ушул Эрежелерде төлөмдү мөөнөтүнө бөлүп төлөө шарты менен түзүлгөн сатып алуу-сатуу келишими үчүн каралган тартипте жүргүзүлөт.

Эгерде Мурабаха келишиминде келишимдин предметине менчик укугу анын баасы толук төлөнгөндөн кийин кардарга өтө тургандыгы каралса, мамлекеттик каттоо ушул Эрежелерде кийинкиге калтыруучу шарт менен түзүлгөн сатып алуу-сатуу келишими үчүн белгиленген тартипте жүргүзүлөт.”;

– 174-пункту төмөнкүдөй мазмундагы төртүнчү-алтынчы абзацтар менен толукталсын:

“Жалпы үлүштүк менчикте турган кыймылсыз мүлккө менчик укугун мамлекеттик каттоодо мураскерлердин жалпы үлүштүк менчик укугундагы үлүшкө болгон укугу мураска укук жөнүндө күбөлүктүн негизинде укуктун өтүшү тартибинде катталат.

Мурас алуу тартибинде жалпы үлүштүк менчик укугундагы үлүштүн бир бөлүгү бир же бир нече мураскерге өткөн учурда, каттоо карточкасына тиешелүү үлүштөргө болгон укугу катталган мураскерлер жөнүндө маалыматтар, ошондой эле мурас калтыруучунун үлүшүнүн өлчөмүнүн азайышы жөнүндө маалыматтар, анын мурда катталган үлүшкө болгон укугун бир эле учурда токтотуу жана өзгөртүлгөн өлчөмдөгү үлүшкө болгон укукту мамлекеттик каттоо менен киргизилет. Көрсөтүлгөн маалыматтар мурда катталган укук белгилөөчү документтердин жана мураска укук жөнүндө күбөлүктүн негизинде жүргүзүлөт.

Чет өлкөлүк жак жер участогуна болгон укугун мамлекеттик каттоо жөнүндө арыз менен кайрылган учурда, анда кыймылсыз мүлк объектилеринин бар экендигине карабастан, укукту каттоо ушул Эрежелердин 153–155-пункттарынын талаптарына, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 8 жана 39-беренелерине ылайык жүзөгө ашырылат.”;

– 182-пунктунда:

бешинчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Бул учурда ижара келишиминдеги тараптардын колдорунун аныктыгы нотариус же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамы тарабынан Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 733 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын нотариустары тарабынан нотариалдык иш-аракеттерди жасоо тартиби жөнүндө нускаманын жана/же Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлигинин 2023-жылдын 29-декабрындагы № 218 буйругу менен бекитилген Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызмат адамынын нотариалдык иш-аракеттерди жүргүзүүнүн тартиби жөнүндө нускаманын талаптарына ылайык, белгиленген тартипте тастыкталышы мүмкүн.”;

төмөнкүдөй мазмундагы он экинчи–жыйырманчы абзацтар менен толукталсын:



“Мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө макулдашуунун (мындан ары – МЖӨ жөнүндө макулдашуу) негизинде келип чыккан кыймылсыз мүлккө укуктар “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 47-3-статьясына ылайык милдеттүү мамлекеттик каттоого алынууга тийиш.

МЖӨ жөнүндө макулдашуунун негизинде келип чыккан укуктарды мамлекеттик каттоо кыймылсыз мүлк бирдиги жайгашкан жер боюнча жергиликтүү каттоо органы тарабынан жүргүзүлөт.

МЖӨ жөнүндө макулдашуунун негизинде келип чыккан укуктарды мамлекеттик каттоо үчүн арыз ээси төмөнкү документтерди берет:

- белгиленген формадагы арызды;
- Кыргыз Республикасынын мамлекеттик-жеке өнөктөштүк долбоорлорунун мамлекеттик реестринде мамлекеттик-жеке өнөктөштүк долбоорлорун мамлекеттик каттоонун тартиби жөнүндө жобого ылайык Кыргыз Республикасынын мамлекеттик-жеке өнөктөштүк долбоорлорунун мамлекеттик реестринде катталган МЖӨ жөнүндө макулдашууну;
- арыз ээсинин ыйгарым укуктарын ырастоочу документтерди (юридикалык жакты же жеке ишкерди мамлекеттик каттоо жөнүндө күбөлүктү).

Каттоо карточкасында МЖӨ жөнүндө макулдашуунун алкагында келип чыккан укук жөнүндө жазуу укуктун түрү, МЖӨ жөнүндө макулдашуунун аталышы, анын номери, датасы жана макулдашуунун тараптары көрсөтүлүү менен жүргүзүлөт.

МЖӨ жөнүндө макулдашуунун негизинде келип чыккан укуктардын токтотулушу “Мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 16-беренесинде (“МЖӨ жөнүндө макулдашууну токтотуу”) каралган учурларда мамлекеттик катталууга тийиш.

МЖӨ жөнүндө макулдашуунун негизинде келип чыккан укуктарды мамлекеттик каттоонун башка маселелери ушул Эрежелер, “Мамлекеттик-жеке өнөктөштүк жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы жана “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамы менен жөнгө салынат.”;

– 183-пунктунун экинчи–үчүнчү абзацтарындагы “(тараптардын биринин арызынын негизинде)” деген сөздөр алып салынсын;

– 186-пунктунун үчүнчү абзацынын экинчи сүйлөмү алып салынсын;

– 187-пункту күчүн жоготту деп таанылсын;

– 195-пунктунун биринчи абзацы төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“195. Күрөө менен камсыз кылынган милдеттенме толук аткарылган учурда, күрөө жөнүндө келишим күрөөнү токтотуу жөнүндө билдирүүнүн негизинде күчүн жоготот. Күрөөнү токтотууну мамлекеттик каттоо үчүн арыз (билдирүү) төмөнкү жактардын бири тарабынан берилет:

- менчик ээси (күрөө берүүчү);
- күрөө кармоочу.”;
- 200-пунктунда:



бешинчи жана алтынчы абзацтары күчүн жоготту деп таанылсын;
тогузунчу жана онунчу абзацтары төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Эгер соттун чечими менен укук белгилөөчү документ жараксыз деп таанылса, бирок ал жараксыз деп таанылганга чейин кыймылсыз мүлккө карата менчик укугу кийинки келишимдердин же универсалдуу укук улантуучулук тартипте үчүнчү жактарга өткөн болсо, мындай соттун чечими соттук актыларды жана аларга даттанууларды каттоо журналына (16-тиркеме) катталат.

Мындай учурда “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 30-статьясынын талаптарына ылайык, мамлекеттик каттоого алынып, юридикалык күчүндө турган укуктарга карата чектөө коюлбайт.”;

он үчүнчү абзацтагы “жана” деген сөз “же” деген сөз менен алмаштырылсын:

төмөнкүдөй мазмундагы он төртүнчү абзац менен толукталсын:

“Эгерде тоорукта сатылбай калган кыймылсыз мүлк өндүрүп алуучуга өткөрүлүп берилсе, сот аткаруучу мүлктү өндүрүп алуучуга өткөрүп берүү жөнүндө токтом чыгарат. Кыймылсыз мүлктү карызкордон өндүрүп алуучуга өткөрүп берүү кабыл алуу-өткөрүп берүү актысы менен жол-жоболоштурулат, ал өндүрүп алуучунун укугун мамлекеттик каттоо үчүн негиз болуп саналат.”;

– 203-пункту төмөнкүдөй мазмундагы он алтынчы абзац менен толукталсын:

“Кыймылсыз мүлктү сатып алуучунун демилгеси боюнча каттоочу коммуналдык кызмат көрсөтүүлөр боюнча карыздын бар же жок экендиги тууралуу маалыматты кыймылсыз мүлк менен бүтүмдөрдү түзүүгө кандайдыр бир чектөөлөрдү белгилебестен, маалыматтык максатта гана берет. Маалымат автоматташтырылган маалыматтык система аркылуу акы төлөнүүчү негизде берилет.”;

– 217-пунктунун биринчи абзацындагы “нотариалдык күбөлөндүрүлгөн” деген сөз алып салынсын;

– 10-бөлүмү төмөнкүдөй мазмундагы 11¹-параграф жана 227¹-пункт толукталсын:

“§11¹. Милдеттүү нотариалдык күбөлөндүрүүнү талап кылбаган ижара келишимдерин жана башка укук белгилөөчү документтерди мамлекеттик каттоо тартиби

– төмөнкүдөй мазмундагы 227¹-пункт менен толукталсын:

227¹. Милдеттүү нотариалдык күбөлөндүрүүнү талап кылбаган келишимдерин жана аларга тиешелүү укук белгилөөчү документтерди мамлекеттик каттоо жөнүндө арыздар ыйгарым укуктуу жергиликтүү каттоо органдарынын каттоочулары тарабынан кабыл алынат.

Укук белгилөөчү документтерди тариздөө жана алардын негизинде укуктарды мамлекеттик каттоо үчүн бүтүмдүн тараптары же алардын ыйгарым укуктуу өкүлдөрү белгиленген тартипте жергиликтүү каттоо органына кайрылышат.

Жергиликтүү каттоо органынын каттоочусу



- келишимди түзөт же тараптар тарабынан даярдалган келишимди кабыл алат;
- бүтүмдүн тараптарынын инсандыгын аныктайт;
- алардын кол тамгаларынын аныктыгын текшерет;
- жарандардын аракетке жөндөмдүүлүгүн, ал эми юридикалык жактардын жана жеке ишкерлердин укук жөндөмдүүлүгүн текшерет.

Даярдалган келишимди кабыл алууда каттоочу анын мазмунунун Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына жана башка ченемдик укуктук актыларына шайкештигин, анын ичинде ушул Эрежелердин 10-бөлүмүнүн 3-параграфынын талаптарына ылайыктыгын текшерет.

Келишимди каттоонун негизги шарты болуп ижарага берүүчүнүн менчик укугунун, оперативдүү башкаруу же чарба жүргүзүү укугунун мамлекеттик каттоодон өткөндүгү жана укук күбөлөндүрүүчү документтин болуусу саналат.

Каттоочу кызмат көрсөтүүлөр үчүн төлөмдүн суммасын эсептеп чыгат жана белгиленген тартипте төлөм жөнүндө квитанцияны жазып берет.

Мамлекеттик каттоо жөнүндө оң чечим кабыл алынгандан кийин каттоочу келишимге төмөнкү мазмундагы жазууну киргизет: *“Келишим тараптар тарабынан каттоочунун катышуусунда кол коюлду, тараптардын инсандыгы аныкталды, алардын аракетке жөндөмдүүлүгү текшерилди”*, андан соң өзүнүн кол тамгасын коюп, номерленген тегерек мөөр менен бекитет.

Катталган укук жөнүндө маалыматтар КАСка киргизилип, автоматтык түрдө Даректик регистрдин гео-маалыматтык компонентинин (ДРГМК) системасына түшөт.

Каттоочу ДРГМК системасынан жаңы катталган укуктар чагылдырылган кадастрдык планды кагазга басып чыгарат, колу жана мөөрү менен күбөлөндүрүп, арыз ээсине берет.

Кадастрдык планы бар жер тилкеси менен бүтүмдөрдү жүргүзүүдө жаңы кадастрдык планды түзүү үчүн кошумча арыз берүү жана төлөм жүргүзүү талап кылынбайт.”;

237-пунктунун үчүнчү сүйлөмү төмөнкүдөй редакцияда баяндалсын:

“Укук ээси жергиликтүү каттоо органында катталган жана нотариалдык күбөлөндүрүүнү талап кылбаган келишимдин негизинде таандык болгон кыймылсыз мүлктү ажыратууда мындай келишимдин дубликатын алуу жана каттоо талап кылынбайт. Мында укук ээсинин келишимдин түп нускасы жоголгондугу жөнүндө жазуу жүзүндөгү арызы сканерден өткөрүлүп, КАСдын электрондук архивине жайгаштырылат.”.

2. Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Жер ресурстары, кадастр, геодезия жана картография боюнча мамлекеттик агенттиктин санариптик трансформация башкармалыгы ушул буйрук катталган күндөн тартып үч жумуш күндүн ичинде Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2010-жылдын 26-февралындагы № 117 “Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актыларын расмий жарыялоонун булактары жөнүндө” токтомуна ылайык Жер агенттигинин расмий сайтына жарыялоону камсыз кылсын.



ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОНДУК САНАРИП
КОЛТАМГАСЫ МЕНЕН БЕКИТИЛГЕН

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

– ушул буйрук расмий жарыяланган күндөн тартып үч жумуш күндүн ичинде аны Кыргыз Республикасынын Ченемдик укуктук актыларынын мамлекеттик реестрине киргизүү үчүн Кыргыз Республикасынын Юстиция министрлигине ушул буйруктун көчүрмөсүн мамлекеттик жана расмий тилдерде эки нускада, кагаз жана электрондук алып жүрүүчүлөрдө, ошондой эле анын жарыяланган булагы жөнүндө маалыматты көрсөтүү менен жөнөтсүн;

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

4. Ушул буйрук расмий жарыяланган күндөн тартып он күн өткөндөн кийин күчүнө кирет.

5. Ушул буйруктун аткарылышын контролдоо Жер агенттигинин директорунун биринчи орун басары Ж. Т. Токтосуновго жүктөлсүн.

**О внесении изменений в приказ Государственного агентства
по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии
при Кабинете Министров Кыргызской Республики
от 6 октября 2025 года № 10-1/268 «Об утверждении Правил
государственной регистрации прав на недвижимое имущество,
ограничений прав и сделок с ним»**

В соответствии с подпунктом 3 пункта 31 приложения 1 к постановлению Кабинета Министров Кыргызской Республики «О делегировании отдельных нормотворческих полномочий Кабинета Министров Кыргызской Республики государственным органам и исполнительным органам местного самоуправления» от 3 марта 2023 года №115, пунктом 18 Положения о Государственном агентстве 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. Внести в приказ Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики от 6 октября 2025 года № 10-1/268 «Об утверждении Правил государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений прав и сделок с ним» следующие изменения:



в Правила государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений прав и сделок с ним Государственного агентства по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики (далее – Правила), утвержденные вышеуказанным приказом:

– в пункте 1 слова «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»» заменить словами «Цифрового кодекса Кыргызской Республики, законов Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О залоге», «Об услугах, оказываемых государственными органами и органами местного самоуправления»»;

– в редакции Правил на государственном языке в абзаце двенадцатом пункта 6, абзаце первом пункта 175, абзаце восьмом пункта 183 и абзаце первом пункта 201 слово «Жарандык» заменить словом «Граждандык»;

– подпункт 3 пункта 2 в тексте на государственном языке изложить в следующей редакции:

«3) укук белгилөөчү документ – кыймылсыз мүлк бирдигине менчик укугун жана башка укуктарды белгилөөчү, өткөрүп берүүчү, чектөөчү же токтотуучу документ (мыйзам, тиешелүү укуктуу органдын чечими, келишим, соттун чечими ж.б.);»;

– в абзацах первом и седьмом пункта 6, абзаце первом пункта 7, абзаце первом пункта 69 слова на государственном языке ««Кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо жөнүндө»» заменить словами ««Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө»»;

– в пункте 8 текста на государственном языке:

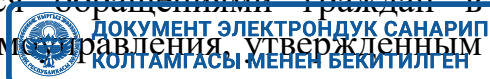
абзац первый изложить в следующей редакции:

«8. Кыймылсыз мүлккө укукту белгилөөчү жана укукту чектөөчү документтерди жол-жоболоштуруучу жана берүүчү мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо чөйрөсүндөгү мыйзамдарга ылайык, бул документтердин көчүрмөлөрүн 5 күндүк мөөнөттө кыймылсыз мүлк бирдиги жайгашкан жердеги жергиликтүү каттоо органдарына электрондук жана кагаз жүзүндө жөнөтүүгө милдеттүү.»;

в абзаце третьем слова «Закона Кыргызской Республики «Об электронном управлении»» заменить словами «Цифрового кодекса Кыргызской Республики»;

– абзацы с четвертого по шестой изложить в следующей редакции:

«Цифровые документы должны соответствовать требованиям к реквизитам и форме (формату) представления информации в цифровых документах государственных органов, органов местного самоуправления, а также в цифровых документах, являющихся обращениями граждан в государственные органы и органы местного самоуправления, утвержденным



постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 11 марта 2026 года № 173, и быть подписаны цифровой подписью.

Учет поступивших (бумажных и цифровых) правоустанавливающих документов осуществляется архивариусом местного регистрационного органа в журнале регистрации правоустанавливающих документов (приложение 1).

Правоустанавливающие документы на бумажном носителе подлежат сканированию, а их электронные копии вносятся в электронную версию регистрационного дела в АСР. Цифровые документы вносятся непосредственно в электронную версию регистрационного дела в АСР.»;

– пункт 25 дополнить абзацем девятым следующего содержания:

«- Наличие задолженности по налогу на имущество в размере пяти и более расчетных показателей в соответствии с требованиями части 3 статьи 145 Налогового кодекса Кыргызской Республики.»;

– абзац второй пункта 27 изложить в редакции согласно абзацам второму и третьему следующего содержания:

«При этом руководитель местного регистрационного органа или соответствующего структурного подразделения вправе выполнять функции регистратора и принимать решение о государственной регистрации права.

Также регистраторы вправе выполнять функции специалистов, оформляющих правоудостоверяющие документы на земельный участок, а специалисты, оформляющие правоудостоверяющие документы на земельный участок, вправе выполнять функции регистраторов.»;

– в пункте 42 слово «, удостоверенный» в различных падежах исключить;

- пункт 43 изложить в следующей редакции:

«В случае если документ, содержащий ошибки, является договором (соглашением), заключенным между двумя и более сторонами и удостоверенным нотариусом либо должностным лицом органа местного самоуправления, исправления в него вносятся в установленном порядке в соответствии с требованиями пункта 56 Инструкции «О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики», утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 733, и/или пункта 65 Инструкции «О порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления», утвержденной приказом Министерства юстиции Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 218.»;

– пункт 48 дополнить абзацем девятым следующего содержания:

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется только после снятия ареста.»;

– пункт 54 признать утратившим силу;

– в пункте 69:

абзац первый, в тексте на государственном языке, изложить в следующей редакции:

«69. “Кыймылсыз мүлккө жана аны менен болгон бүтүмдөрдү укуктарды мамлекеттик каттоо жөнүндө»;



ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОНДУК САНАРИП
КОЛТАМГАСЫ МЕНЕН БЕКИТИЛГЕН

– абзац второй пункта 69 изложить в следующей редакции:

«В соответствии с частью 2 статьи 139 Цифрового кодекса Кыргызской Республики цифровая запись, подписанная неквалифицированной цифровой подписью, признается цифровым документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, в случаях, установленных:

- 1) нормативными правовыми актами;
- 2) соглашением субъектов правоотношений в цифровой среде, если нормативными правовыми актами не установлен запрет на составление такого документа в цифровой форме.

В указанных нормативных правовых актах и соглашениях субъектов правоотношений в цифровой среде должен быть предусмотрен порядок проверки цифровой подписи.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Цифрового кодекса Кыргызской Республики, если согласно нормативным правовым актам или обычаям делового оборота документ на бумажном носителе должен быть заверен печатью, цифровой документ, подписанный цифровой подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Нормативными правовыми актами или соглашением субъектов правоотношений в цифровой среде могут быть предусмотрены дополнительные требования к цифровому документу в целях признания его равнозначным документу на бумажном носителе, заверенному печатью.»;

– абзац второй пункта 96 изложить в следующей редакции:

«Разделение или объединение объектов недвижимого имущества осуществляется местным регистрационным органом. Проект разделения или объединения объектов недвижимого имущества, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, подготавливается на основании заключения уполномоченного государственного органа в сфере градостроительства и архитектуры.»;

– в абзаце первом пункта 97 слова «(на основании одного правоустанавливающего документа)» исключить;

– в пункте 107:

дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Правоудостоверяющий документ аннулируется приказом местного регистрационного органа на основании вступившего в законную силу решения суда о признании правоустанавливающего документа недействительным.»;

абзац девятый изложить в следующей редакции:

«Если фактическая площадь земельного участка не совпадает с площадью, указанной в правоустанавливающем документе, и заявитель согласен с ее уменьшением, кадастровый план оформляется с указанием фактической площади на основании письменного согласия заявителя. При этом фактическая (уменьшенная) площадь земельного участка, указанная в письменном согласии заявителя, признается юридической площадью земельного участка.»;



абзац двадцать седьмой в следующей редакции:

«- подписи исполнителя, картографа, руководителя соответствующего структурного подразделения местного регистрационного органа по земельному кадастру, а также руководителя местного регистрационного органа либо его уполномоченного заместителя на экземпляре, подлежащем хранению в архиве;

- ситуационный план с указанием местоположения предоставленного земельного участка.»;

дополнить абзацем тридцать восьмым, в тексте на государственном языке, следующего содержания:

«Ушул Эрежелердин жана Кыргыз Республикасынын жер мамилелерин жөнгө салуучу башка ченемдик укуктук актыларынын талаптарына жооп бербеген документтер берилген учурда, кадастрдык планы тариздөөдөн жана жерге жайгаштыруу иштерин жүргүзүүдөн баш тартылышы мүмкүн.»;

– в пункте 117:

изложить в следующей редакции:

«Регистрация права на долю в общей долевой собственности осуществляется на основании правоустанавливающих документов, подтверждающих возникновение, изменение или переход права на долю в общей долевой собственности.

В регистрационную карточку вносятся сведения о новом собственнике, право которого на долю зарегистрировано, а также сведения об измененном размере доли прежнего собственника. В случае изменения размера доли прежнего собственника ранее внесенная регистрационная запись прекращается и заменяется новой регистрационной записью о праве на долю в измененном размере.

Указанные сведения вносятся на основании ранее зарегистрированных правоустанавливающих документов и документа, подтверждающего изменение размера доли.»;

– в пункте 118:

в редакции на официальном языке абзаца второго слово «заверенный» заменить словом «удостоверенный»;

В шестом абзаце слова «указанных в Реестре» исключить.

дополнить абзацами седьмым-тринадцатым следующего содержания:

«Для государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства собственник представляет следующие документы:

– документ, подтверждающий право собственности, право землепользования или иное вещное право на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства;

– проектную документацию, согласованную с территориальным органом по градостроительству и архитектуре;

– в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, положительное заключение экспертизы проектно-сметной документации;



- документ, содержащий описание объекта незавершенного строительства;
- правоудостоверяющий документ;
- технический паспорт, выданный по результату технического обследования незавершенного объекта строительства.»;

– в пункте 131:

дополнить абзацами девятым-одиннадцатым следующего содержания:

«Регистрация права муниципальной собственности на жилые помещения граждан, имеющих ордера, выданные до вступления в силу Жилищного кодекса Кыргызской Республики, осуществляется при предоставлении следующих документов:

– ордера на жилое помещение, выданного органом местного самоуправления до вступления в силу Жилищного кодекса Кыргызской Республики;

– документа исполнительного органа местного самоуправления о принятии жилого помещения в муниципальную собственность и/или о передаче жилого помещения уполномоченному органу по управлению муниципальным имуществом.»;

абзац четырнадцатый изложить в следующей редакции:

«В данном случае подлинность подписей сторон договора аренды может быть освидетельствована в установленном порядке должностными лицами органов местного самоуправления в соответствии с требованиями Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики, утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 733, и/или Инструкции о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления Кыргызской Республики, утвержденной приказом Министерства юстиции Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 218, либо в соответствии с разделом 10 настоящих Правил.»;

двенадцатый абзац исключить;

– в пункте 141:

дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Наряду с документами по оценке соответствия объектов, завершенных строительством и вводимых в эксплуатацию, также подлежат регистрации правоустанавливающие документы, относящиеся к недвижимому имуществу.»;

в абзац третий изложить в следующей редакции:

«После регистрации правоустанавливающих и оценочных документов в электронную карточку объекта недвижимого имущества вносятся сведения о праве на строение, а форма использования изменяется на «земля и строение». При этом в качестве даты регистрации указывается дата регистрации правоустанавливающих и оценочных документов, а регистрационная запись о земельном участке как о свободном земельном участке до проведения строительных работ прекращается»;

дополнить пунктом 141¹ следующего содержания:



«141¹. При государственной регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение во вновь созданном многоквартирном жилом доме сведения об общем имуществе многоквартирного дома вносятся в АСР и технический паспорт объекта недвижимого имущества. К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения и площади, предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения, в том числе лестничные клетки, лестничные площадки, лифтовые холлы, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки, помещения для размещения инженерного оборудования и иные помещения общего пользования.

Право собственности на общее имущество многоквартирного дома как на самостоятельный объект государственной регистрации не возникает.

Сведения об общем имуществе и долях собственников жилых и нежилых помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома отражаются в АСР и техническом паспорте недвижимого имущества.

Доля собственника жилого или нежилого помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома определяется в соответствии с жилищным законодательством Кыргызской Республики.

При каждой государственной регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение в данном многоквартирном доме сведения о праве общей долевой собственности на общее имущество отражаются одновременно с регистрацией права собственности на соответствующее помещение без проведения отдельных регистрационных действий в отношении общего имущества.»;

– в пункте 144:

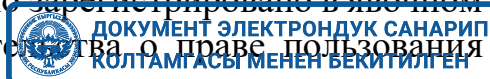
изложить в следующей редакции:

«Государственная регистрация права частной собственности граждан Кыргызской Республики на земельные доли осуществляется:

– на основании решения уполномоченного органа об утверждении списка лиц, имеющих право на земельную долю, либо свидетельства о праве частной собственности на земельный участок (долю), оформленного в установленном порядке с установлением границ земельного участка и указанием правообладателей, либо свидетельства о праве пользования земельной долей.

В случае если свидетельство о праве пользования земельной долей зарегистрировано в земельно-кадастровых документах районной землеустроительной службы в соответствии с пунктом 5 Положения о порядке определения земельной доли граждан и выдачи свидетельства о праве пользования земельной долей, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 22 августа 1994 года № 632, такое свидетельство является достаточным правоустанавливающим документом для государственной регистрации права частной собственности на земельную долю.

Если право на земельную долю ранее было зарегистрировано в явочном или системном порядке, на основании свидетельства о праве пользования



земельной долей, замена свидетельства на кадастровый план осуществляется без истребования дополнительных документов.»;

– дополнить пунктом 155¹ следующего содержания:

155¹. При регистрации права срочного (временного) пользования земельным участком, предоставляемым иностранному лицу, необходимо осуществить проверку местоположения земельного участка на предмет его расположения в пределах приграничной территории Кыргызской Республики согласно постановлению Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении Правил пограничного режима и режима пограничной полосы Кыргызской Республики» от 4 апреля 2016 года № 172.»;

– пункт 172 дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«В случае если продавцом по договору купли-продажи с рассрочкой платежа является финансово-кредитное учреждение, государственная регистрация прекращения ограничения по такому договору осуществляется на основании письма, подтверждающего исполнение покупателем всех обязательств по договору, подписанного уполномоченным лицом финансово-кредитного учреждения и заверенного печатью.»;

дополнить пунктом 172¹ следующего содержания:

«172¹. Государственная регистрация прав по договору мурабаха осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных параграфом 2 главы 34¹ Гражданского кодекса Кыргызской Республики.

Если договором мурабаха предусмотрено, что право собственности на предмет договора переходит к клиенту до полной оплаты цены предмета договора, государственная регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами для договора купли-продажи в рассрочку.

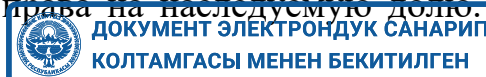
Если договором мурабаха предусмотрено, что право собственности на предмет договора переходит к клиенту после полной оплаты цены предмета договора, государственная регистрация осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами для договора купли-продажи с отлагательным условием.»;

– пункт 174 дополнить абзацем четвертым-шестым следующего содержания:

«При государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, право наследников на долю в праве общей долевой собственности регистрируется в порядке перехода права на основании свидетельства о праве на наследство.

В случае перехода в порядке наследования части доли в праве общей долевой собственности к одному или нескольким наследникам в регистрационную карточку вносятся сведения о переходе права на соответствующую долю к наследникам и об изменении размера доли наследодателя. При этом ранее зарегистрированное право наследодателя на перешедшую к наследникам часть доли прекращается.

Дата государственной регистрации права наследников определяется датой государственной регистрации перехода права на наследуемую долю.



При этом дата государственной регистрации права наследодателя на перешедшую долю не переносится на право наследников.

В случае обращения иностранного лица с заявлением о государственной регистрации права на земельный участок, независимо от наличия на нем объектов недвижимости, регистрация права осуществляется в соответствии с требованиями пунктов 153–155 настоящих Правил, а также статьями 8 и 39 Земельного кодекса Кыргызской Республики.»;

– абзац пятый пункта 182 изложить в следующей редакции:

«В случаях аренды муниципального имущества подлинность подписей сторон договора аренды могут быть освидетельствованы нотариусом либо уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в соответствии с Инструкции «О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики», утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 733, и/или пункта 65 Инструкции «О порядке совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления», утвержденной приказом Министерства юстиции Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 218.»;

дополнить абзацами двенадцатым – двадцатым следующего содержания:

«Права на недвижимое имущество, возникающие на основании соглашений о государственно-частном партнерстве (далее – Соглашение о ГЧП), подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии со статьей 47-3 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Регистрация прав, возникающих по соглашению о ГЧП, осуществляется местным регистрационным органом по месту нахождения единицы недвижимого имущества.

Для государственной регистрации прав, возникающих на основании соглашения о ГЧП, заявитель предоставляет:

- заявление установленной формы;
- соглашение о ГЧП, зарегистрированное в Государственном реестре проектов государственно-частного партнерства Кыргызской Республики в соответствии с Положением о порядке государственной регистрации проектов государственно-частного партнерства в Государственном реестре проектов государственно-частного партнерства Кыргызской Республики;
- документы, подтверждающие полномочия заявителя (свидетельство о регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя).

В регистрационной карточке запись о праве, возникшем в рамках соглашения о ГЧП, производится с указанием вида права, наименования соглашения о ГЧП, его номера, даты и сторон соглашения.

Прекращение прав, возникших на основании соглашения о ГЧП, подлежит регистрации в случаях, предусмотренных статьей 16 «Прекращение соглашения о ГЧП» Закона Кыргызской Республики «О государственно-частном партнерстве».



Иные вопросы государственной регистрации прав, возникающих на основании соглашений о ГЧП, регулируются настоящими Правилами, Законом Кыргызской Республики «О государственно-частном партнерстве» и Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».»;

– в абзацах втором–третьем пункта 183, в редакции текста на государственном языке, слова «(жактардын биринин арызынын негизинде)» исключить;

– второе предложение абзаца третьего пункта 186 исключить;

– пункт 187 признать утратившим силу;

– абзац первый пункта 195 изложить в следующей редакции:

«195. В случае полного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, действие договора о залоге прекращается на основании уведомления о прекращении залога. Заявление (уведомление) о государственной регистрации прекращения залога подается одним из следующих лиц:

- собственником (залогодателем);

- залогодержателем.»;

– в пункте 200:

пятый–шестой абзацы исключить;

абзац девятый и десятый изложить в следующей редакции:

«Если решением суда правоустанавливающий документ признан недействительным, однако до признания правоустанавливающего документа недействительным решением суда были совершены последующие сделки, осуществлен переход права на основании универсального правопреемства либо зарегистрирована передача права собственности, государственная регистрация производится в журнале регистрации судебных актов и жалоб на судебные акты (приложение 16) размещением в электронном архиве АСР.

В данном случае в соответствии с требованиями статьи 30 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничение на права, зарегистрированные в государственном порядке и имеющие юридическую силу, не устанавливается»;

в абзаце тринадцатом слово “и” заменить словом “или”;

дополнить абзацем четырнадцатым следующего содержания:

«В случае передачи взыскателю недвижимого имущества, не реализованного на торгах, судебный исполнитель выносит постановление о передаче имущества взыскателю. Передача недвижимого имущества от должника взыскателю оформляется актом приема-передачи, который является основанием для государственной регистрации права взыскателя.»;

– пункт 203 дополнить абзацем шестнадцатым следующего содержания:

«По инициативе покупателя недвижимого имущества регистратор предоставляет сведения о наличии либо отсутствии задолженности по коммунальным услугам исключительно в информационных целях, без установления каких-либо ограничений на совершение сделок с недвижимым



имуществом. Сведения предоставляются посредством автоматизированной информационной системы на платной основе.»;

– в абзаце первом пункта 217 слова «нотариально удостоверенное» исключить;

– раздел 10 дополнить параграфом 11¹ и пунктом 227¹ следующего содержания:

«§11¹ Порядок государственной регистрации договоров аренды и иных правоустанавливающих документов, не требующих обязательного нотариального удостоверения

– дополнить пунктом 227¹ следующего содержания:

227¹. Заявления о государственной регистрации договоров, не требующих обязательного нотариального удостоверения, и соответствующих правоустанавливающих документов принимаются регистраторами уполномоченных местных регистрационных органов.

Для оформления правоустанавливающих документов и государственной регистрации прав на их основании стороны сделки либо их уполномоченные представители обращаются в местный регистрационный орган в установленном порядке.

Регистратор местного регистрационного органа:

– составляет договор либо принимает договор, подготовленный сторонами;

– устанавливает личности сторон сделки;

– проверяет подлинность их подписей;

– проверяет дееспособность граждан, а также правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

При принятии договора, подготовленного сторонами, регистратор проверяет соответствие его содержания законодательству Кыргызской Республики и иным нормативным правовым актам, а также требованиям параграфа 3 главы 10 настоящих Правил.

Основным условием регистрации договора является наличие государственной регистрации права собственности, права оперативного управления или права хозяйственного ведения арендодателя, а также наличие правоустанавливающего документа.

Регистратор производит расчет суммы оплаты за оказание услуг и в установленном порядке выдает квитанцию об оплате.

После принятия положительного решения о государственной регистрации регистратор вносит в договор запись следующего содержания: *«Договор подписан сторонами в присутствии регистратора, личности сторон установлены, их дееспособность проверена»*, после чего проставляет свою подпись и заверяет запись номерной круглой печатью.

Сведения о зарегистрированном праве вносятся в АСР и автоматически поступают в систему ГИСАР.

Регистратор распечатывает из системы ГИСАР кадастровый план с отражением вновь зарегистрированных прав, заверяет его своей подписью и печатью и выдает заявителю.



При совершении сделок с земельным участком, имеющим кадастровый план, подача дополнительного заявления и внесение платы для изготовления нового кадастрового плана не требуются.»;

пункт 237 дополнить предложением третьим следующего содержания:

«При отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего правообладателю на основании договора, не требующего нотариального удостоверения и зарегистрированного в местном регистрационном органе, получение и регистрация дубликата такого договора не требуются. При этом письменное заявление правообладателя об утрате оригинала договора подлежит сканированию и размещению в электронном архиве АСР.».

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

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

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

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

4. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя директора Земельного агентства Ж. Т. Токтосунова.

Директор

Э.Ж. Зарнаев

