

LAW OF THE KYRGYZ REPUBLIC
dated December 22, 1998 № 153

On state registration of rights to immovable property and transactions with it

(As amended by the Laws of the Kyrgyz Republic

March 6, 2003 №53, December 19, 2003 №237, February 16, 2006 №58,
August 9, 2007 № 141, 17 October, 2008 № 228, March 30, 2009 № 98,
March 30, 2009 №99, March 30, 2009 №102, December 8, 2011 № 230,
August 8, 2012 № 155, November 16, 2012 № 183, July 9, 2013 № 124)

This Act establishes the legal bases and procedure for the functioning of a unified system of state registration of rights to immovable property and transactions with them throughout the territory of the Kyrgyz Republic. The purpose of the registration system is the recognition of the state registered in accordance with this Law, rights in rem in immovable property and related transactions and property relations, as well as promote the development of the real estate market. This Act gives effect to the registration system provided for by the Civil Code of the Kyrgyz Republic.

Chapter 1

General provisions

Article 1. Terms and Definitions

1. The state registration of rights to immovable property and transactions with it (hereinafter - the State Registration of Rights) - legal act for the recognition and acknowledgment of the state rights to immovable property and their encumbrances (restrictions) as well as real estate transactions, providing protection for the rights and encumbrances (restrictions), except as provided in this Law.
2. Real Estate (Real Estate) - land, subsoil, isolated water bodies and all that is firmly connected to the ground, move them without disproportionate damage to their purpose, including forests, perennials, buildings, structures, etc..
3. The unit of immovable property (real estate) - land, building, structure, an apartment or other property, which has an established border and is owned or used by individuals, legal persons, state or municipal property in the legislation of the Kyrgyz Republic.
(Second paragraph repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 8, 2011 № 230)
4. Registration System - a unified system of state registration of rights to real property and transactions with it.
5. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)
6. Register - to make an entry in the main documents of a unified system of state registration of the occurrence, change, transfer or termination of rights and encumbrances (restrictions) to immovable property unit in the manner provided for by law.
7. The identification code - the individual, not repeated in the territory of the Kyrgyz Republic the totality of the registration number assigned to the units of real estate in accordance with established procedure by the legislation of the Kyrgyz Republic, is continuing this unit property exists as a single entity registered right.
8. The owner or user (tituloderzhatel) - natural or legal person whose name or whose name

is registered under this Act as the owner or user of real estate units.

9. Real estate transactions - the action of natural and legal persons, aimed at the establishment, modification or termination of rights to immovable property unit.

10. Restriction - restriction of the rights of ownership, disposal, use of a unit of real estate, including the rights of third parties (rent, mortgage, mortgages, easements, contractual obligations, the court decision on seizure of property and other laws of the Kyrgyz Republic established by law, limiting the rights of the owner or user of real estate). Restriction may also include any agreement between the owners and users of real estate intent to compel those owners or users to make a voluntary contribution to the total amount of real estate.

11. Rent - a contract between the landlord and tenant for the tenant the right to exclusive possession and use of immovable property of the lessor at the particular time and for a fee.

12. Sublease - the contract between the tenant and the subtenant for Sublessee exclusive rights of possession and use of immovable property on the tenant a certain time and for a fee.

13. Pledge - a way to ensure that the obligations under which the lender (mortgagee) in case of default by the debtor (mortgagor) obligation acquires the right to receive satisfaction at the expense of the mortgaged property prior to other creditors of the exceptions provided for by law.

14. Mortgage - a pledge of land plots, enterprises, buildings, structures, non-residential buildings, apartments and other real estate in order to secure obligations under the contracts (credit, loan, sale, lease, contract, etc.).

14-1. Mortgages under the law - a pledge arising on the acquisition of real estate using the funds (credit) the bank or other credit organization or target loan funds provided by other legal or natural person.

15. easement - the right to a limited use of the real property of another person without actually owning it, and any agreement of the owner or user of immovable property of the action or abstention from action in its territory for use (benefits) of others.

16. The option - pre-emption right or leasing real estate in terms of price and in the conditions stipulated by the parties in the preliminary contract (agreement).

17. The title documents - the document that sets transmitting, restrict or terminate the right of ownership and other rights to immovable property unit (the law, the decision of the competent authority, the contract, the court's decision, and others.).

18. Fixed the border - the border of immovable property units (land) in kind, fixed boundary marks fixed pattern with reference to the capital buildings and structures, permanent natural landmarks or geodesic points, all turning points which have known coordinates.

19. The actual boundary - border real estate unit (plot of land), are not fixed in nature landmarks of the established sample.

20. The reception area - the administrative area of responsibility and the jurisdiction of the local registration authority, the boundaries of which are determined by the state registration authority. It can consist of a part of the administrative district, or one, two or more administrative districts.

21. The authorized state body in the field of registration of rights to immovable property - the state registration authority, which in accordance with established competence to carry out state registration of rights to immovable property and transactions with it.

22. Registration indexed card - made in the appropriate scale image registration area or sector of the quarter, which shows the location, boundaries and identification number of each piece of real estate.

23. without prior registration - the procedure of state registration of rights on the basis of statements by individuals and legal entities, carried out on a paid basis, except in cases stipulated by this law.
24. Registration System - a one-time event on the state registration of rights, carried out by the State, without application by the mass survey of real estate units.
25. Property Survey - work on the study of legal documents, maps and the cadastral survey boundaries for state registration of rights for each unit of property in the safe house and registration system.
26. The Unified State Register of rights to immovable property (the Unified State Register) - systematic data on the real estate units, on existing and termination of the rights and encumbrances (restrictions) of rights and rights holders whose rights are registered in the local registration authorities.
27. Technical inspection of real estate units - defining the technical characteristics of buildings, apartments or other real estate, as well as the actual boundaries of the land.
28. Technical passport - a document prescribed form, based on the results technical inspection of real estate units.
29. Integrated information system for real estate - a set of historical data on real property, registration of rights and restrictions on real estate, information on rights holders, included in a single database in conjunction with software and hardware tools, storage technology refresh, storage and dissemination of data.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, March 30, 2009 № 98, March 30, 2009 №99, December 8, 2011 № 230, August 8, 2012 № 155)

Article 2. Objects unified system of state registration

The objects of the unified system of state registration are the rights and restrictions of rights to real property and transactions with him.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237)

Article 3. Subjects unified system of state registration of rights

The subjects of a unified system of state registration of rights are individuals, legal entities, state and local governments have the right to immovable property situated in the territory of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237)

Article 4. Rights and restrictions, subject to mandatory registration

Subject to registration:

- 1) ownership;
- 2) the right of economic management;
- 3) the right of operational management;
- 4) (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)
- 5) the right of perpetual (no fixed term) use of land;
- 6) the rights arising from the mortgage, including a mortgage by operation of law, or collateral;
- 7) the right to temporary use, lease or sub-lease for a term of three years or more;
- 8) easements (other than those specified in Article 6 of this law);
- 9) restriction of rights on the design, construction and use of a single unit of real estate,

except for restrictions that apply to the real property in accordance with the laws and other normative acts of the Kyrgyz Republic;

10) rights resulting from a court decision;

11) the rights of nature, the list of which is established by the legislation of the Kyrgyz Republic;

12) other rights subject to registration now or in the future in accordance with the Civil Code and other normative legal acts of the Kyrgyz Republic;

13) the rights arising from the legalization of property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, August 9, 2007 № 141, March 30, 2009 number 98.8 in December 2011 № 230)

Article 5. Other rights, which may be registered

Preliminary agreement for acquisition of rights to immovable property or preferential right to purchase real estate can be registered under this Act, at the option of the parties of the contract either as an option or as a preferential right. They can be registered and other legally established rights to real property, the relevant requirements of this Act.

Article 6. Rights and restrictions, which are considered valid regardless of registration

Following rights and restrictions are valid regardless of whether they are registered or not, are not provided with state protection provided by this Act:

1) the right of access to the existing at the time of opening of the registration authority the power lines, telephone and telegraph lines and poles, pipelines, geodetic points and other rights arising from social needs;

2) the rights of spouses, children and other dependents, established by the legislation of the Kyrgyz Republic, even if these rights have not been registered by yourself;

3) the right to temporary use, lease or sub-lease for less than specified in paragraph 7 of Article 4 of this Act;

4) the right of actual users to use preemptive real estate, established by Article 265 of the Civil Code of the Kyrgyz Republic;

5) the rights of the tax authorities of the Kyrgyz Republic legislation;

6) restrictions, acting as general rules and prohibitions (on health care, public safety, environmental protection and others.), Defined by the legislation of the Kyrgyz Republic.

Article 7. Obligation to register and responsibility for its delay

1. Any entitlement or other document on the rights or restrictions subject to mandatory registration in accordance with Article 4 of this Law shall be submitted to the registration authority not later than thirty days from the date of (compilation) of the above document.

2. If the document has been submitted later than thirty days after its conclusion (drawing), in addition to payment for registration for each day of delay penalty is charged, the amount and method of payment are determined by the Government of the Kyrgyz Republic, with the exception of documents for legalization of property.

3. The absence of state registration of rights to immovable property shall entail liability as provided in this Act, the Civil Code and other normative legal acts of the Kyrgyz Republic. The state registration of rights is sufficient proof of the existence of rights and encumbrances (restrictions) as well as real estate transactions. The absence of state registration of rights arising out of the deal entails its invalidity. This transaction is considered null and void, and the right to void.

The subjects of legalization is not responsible for the absence of state registration of the legalized property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, August 9, 2007 № 141, December 8, 2011 № 230) Chapter 2 Bodies unified system of state registration rights to real estate
(The name of the head in the wording of the Law of December 19, 2003 №237)

Article 8. Authorities unified system of state registration of rights on immovable property

1. A unified system of state registration of rights to immovable property is made up of the national governing body, local registration and other organs.

2. Local registration bodies formed in accordance with the

Article 10 of this Law (hereinafter - the registration authorities) carry out state registration of rights in the respective registration area. In this border area registration need not necessarily coincide with the boundaries of administrative areas. It may consist of any part of the administrative district of one, two or more administrative districts.

3. Activity of the unified state register of real property rights system is carried out in accordance with regulations developed by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property on the basis of this Act and approved by the Government of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, December 8, 2011 № 230)

Article 9. The authorized state body in the field of registration of real estate rights

1. The authorized state body in the field of registration of rights to immovable property ensures the implementation of state registration of rights to immovable property of the state policy in the area of state protection of registered rights to real estate, real estate development, including land.

2. The authorized state body in the field of registration of rights to immovable property shall coordinate and control the operation of a unified system of state registration of real estate rights in the whole territory of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, February 16, 2006 № 58)

Article 10. The local registration authorities unified system the state registration of rights to real estate

1. Local registration bodies created and abolished by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property in the corresponding registration area as independent legal entities in accordance with the procedure established by the Government of the Kyrgyz Republic.

Heads of local registration offices are appointed and dismissed by the head of the authorized state body for the registration of real estate rights. The head of the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property shall also be entitled to release from office the heads of local registration offices on the proposal of district councils.

2. The right to immovable property and transactions with them shall be subject to state registration in the local registration authority at the place real estate location. Any attempt to register immovable property in another registration area is considered to be null and void.

3. Each local registration authority creates an information database of objects and subjects

of real estate, which is then combined into a republican information system on the state registration of rights to real estate.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 11. Powers of a unified system of state registration

Bodies of the unified state registration system have, in addition to those referred to in other parts of this law, the following powers:

- 1) demand from any person or entity of mandatory submission of documents or information on the right or restriction of rights to immovable property subject to registration;
- 2) to adopt binding legal entities and individuals solutions for compensation of costs incurred by the registration system at work in the interests of these persons in accordance with this Law.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 12. Requirements to employees a unified system of state registration of real estate rights

Registration of rights to immovable property is a public event and can not be directed at removing personal income. Employees of the state registration system is not allowed to hold any other office or engage in business, mediation, or other activities, except for scientific or teaching; exercise by the registration of rights to immovable property in their own name, in the name of their next of kin. If employees of the registration system, or their immediate family members are holders of rights to immovable property, those rights are recorded by other employees of the registration system. For employees of the registration system is also subject to the other requirements of civil servants, established by the Kyrgyz legislation.

Chapter 3

The order of state registration of rights and a single main documents the state registration of rights system

(The name of the head in the wording of the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 13. The main documents of the unified state registration system

1. The basic documents of the unified state registration system include: cadastral plan, registration card, registration card, registration file and a log of applications for state registration of rights to immovable property.
2. Major documents a unified system of state registration of rights are maintained on paper and electronic media.
3. Forms of the above documents are approved by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237, December 8, 2011 № 230)

Article 14 Cadastral plan and registration card

1. Cadastral plan - a real estate unit of the plan, which shall include the identification code, borders and encumbrances (restrictions) of real estate units.

2. The registration cards are divided into two kinds - on the registration card and the registration area indexed map.

3. At the registration area map showing the boundaries, geographical location and registration number of sectors.
4. For each registration sector is one or a series of registration index maps. If the registration card is indexed to a specific sector consists of a series of maps, the presence of multiple cards is reflected in the registration area map. Registration indexed map shows the actual boundaries, geographical location and land numbers.
5. The registration cards are maintained in accordance with the legislation of the unified state system of cadastral maps.
(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 15. Registration Card

Registration Card - a document executed on paper and electronic media containing the record of the origin, transit, termination rights and encumbrances (restrictions) of rights, as well as information about the legal owners and real estate unit.

Registration Card is put on each piece of real estate.

Shape registration card is determined by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 16. The registration file

Registration file - all the title documents, plans, drawings, diagrams and other documents relating to the real estate unit.

The form of the registration file is determined by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 17. The log of applications for state registration of rights to real estate

Journal of registration of applications for state registration of rights to real estate - a document which shall be entered the name (title) of the applicant, date and time of receipt of the application for registration, the names of documents of title, the identification code of a unit of real estate, and other information necessary for the registration system.

magazine form determined by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 17-1. Order of the Unified State Register rights to real estate

Unified State Register of rights to real estate agencies conducted state registration of rights to real estate a single system.

Rules of the Unified State Register of rights to real property determined by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

The information in the Unified State Register of rights to immovable property is kept without time limitation, destruction, as well as not provided for by the legislation withdrawal from the Unified State Register of rights to immovable property of any documents or information is not allowed.

Access to the database of the Unified State Register of rights to immovable property is provided to the authorized body to counter the financing of terrorism and legalization (laundering) of proceeds from crime, according to the procedure established by the Government of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, March 30, 2009 № 102, December 8, 2011 № 230)

Article 18. The order of receiving the documents received by the local registration authority, and the requirements for them

1. Local authorities shall take the registration documents of title on the basis of the application submitted in person or copyright of the person entitled to submit an application in accordance with the law.

The identity of the applicant certified by the presentation of:

- For an individual - an identity document;
- For legal entities - a document confirming the identity and authority of his representative as well as the certificate of registration of legal entities and the founding documents of the legal entity.

The order of consideration of applications for state registration of rights is defined in the order of their arrival date and time of their submission.

2. The application shall be attached payment receipt of the registration authority services and the document containing the technical characteristics of real estate units to make information about the legal owner change. The subjects of legalization do not pay for services Registration Authority for the legalized property. State registration of mortgage by operation of law is carried out without submission of a single application and without payment of the registration fee.

3. Title documents submitted to the registration authority, taken in the form of a duly executed and must contain:

- a) the name of the document;
- b) the identification code of real property, if it is already assigned;
- c) the signature of all interested parties;
- d) notarization, if required by the legislation of the Kyrgyz Republic.

4. Documents must comply with the legislation of the Kyrgyz Republic. Additional documentation requirements established by this Law and other normative legal acts of the Kyrgyz Republic.

5. All documents submitted to the registration authority in two copies, one of which must be original. The original of the document returned to the applicant after the registration, and a copy shall be entered in the registration file.

6. We do not accept documents having erasures or registry, crossed out words and other not stipulated corrections, as well as documents, executed in pencil.

7. We do not accept the documents related to the requirement of the transfer, modification, termination or restrictions on the right is already registered without a written consent of the owner of the registered right, except in the following cases:

- a) if the transaction is made by proxy, the relevant requirements of the legislation of the Kyrgyz Republic;
- b) if the transaction is committed trustees, guardians or trustees;
- c) if the transfer, modification, restriction or termination of rights occur on the basis of a court decision;

d) if the transfer of the rights is due to death (inheritance law).

8. The documents that meet the requirements of this Article and other requirements for individual documents, established by this Law and other normative legal acts of the Kyrgyz Republic, are subject to mandatory acceptance for registration by the registration authority.

9. acceptance of the applicant's registration authority shall register the date and exact time of receipt of the documents in the register of incoming documents.

10. The applicant is given a receipt of the receipt of the registration of the relevant documents with the date and time of their arrival.

11. The initial state registration of rights is carried out within 7 working days.

The state registration of rights to immovable property, the right to which had previously been registered in the local registration authority, shall be made within 3 working days.

According to the copyright owner must be undertaken on the state registration of rights in the period of one working day in the manner determined by the Government of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, August 9, 2007 № 141, March 30, 2009 № 98, March 30, 2009 № 99, December 8, 2011 № 230)

Article 19 Identification codes of real estate units

Local registration authorities assigned to all units of real estate non-recurring identification codes in accordance with the procedure developed by the authorized state body in the sphere of real estate rights registration.

Changing the identification code is possible only in case of unification or division of real estate units, existing as a single entity registered rights.

If there are documents on the division or merger of real estate units of the existing identification codes are eliminated and the newly created real estate units are assigned new identification codes.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 20. Note the date and the exact arrival time registration documents

(Excluded by the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

Article 20-1. Units of real estate

If on one plot of land there are several buildings, structures and other properties that belong to the same owner, these objects and plot together constitute one unit of real estate. In this case one unit at the request of the owner of real estate can be divided into several units, which must be separately registered by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

If there are documents on the division or merger of real estate units of the existing identification codes are eliminated and the newly created real estate units are assigned new identification codes.

(As amended by the Law of December 8, 2011 № 230)

Article 21. Pre-registration

If there is no dispute, and if the registration authority recognizes that a person is the beneficial owner of immovable property, but does not have the appropriate legal documentation, or if the registration authority has other reasons to doubt the legal

entitlement, it is carried out pre-registration, does not give guarantees for the protection of the rights provided chapter 6 of this Act. This provision does not apply to the property of agricultural enterprises formed on the basis of former collective and state farms.

The actual owner may at any time submit to the local registration authority relevant legal documents confirming the rights of membership, and after verification is made complete state registration of rights.

Full registration of rights to immovable property of the former collective and state farms made in the presentation of legal documents issued by the authorized state bodies on denationalization and privatization of agricultural enterprises.

Pre-registration is not a reason preventing transactions with immovable property, rights and encumbrances (restrictions) to which have been reported previously.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 22. Grounds for suspension or refusal of registration

1. The reason for the suspension of the registration rights of the actual owner of the immovable property for a period of not more than 10 days a statement by the person disputing it right.

Suspension of registration for longer than 10 days is based on a court ruling to suspend the registration of the disputed law.

In the case of non-within 10 days of the court to suspend the registration of the claimed right to be registered.

2. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 №237)

3. The refusal of registration of real property rights can be made on the following grounds:

a) if the submitted documents do not meet the requirements established by this Law and other normative legal acts of the Kyrgyz Republic;

b) if an application for registration of the rights of incapacitated appealed citizen;

c) if the organization or person who issued the document presented, or the one who relates is not authorized to dispose of the rights which they seek registration in relation to the unit of immovable property;

d) if the person who has the rights, encumbrances (restrictions) to certain conditions, was a document without specifying these conditions;

d) if the submitted documents on real estate units indicate the absence of the applicant's rights to the property;

e) if the right encumbrances (restrictions) on the property of the state registration of the rights which the applicant requests, not a right, subject to registration;

g) (Excluded according to the Law of the KR dated February 16, 2006 № 58).

4. In case of refusal to register the applicant sent a message about the cause of failure. A copy is placed in the registration file, the house earlier in the given unit of real estate, and a corresponding entry is made in the logbook.

5. The refusal of state registration of rights to immovable property and transactions with it or evasion of the registration authority to register may be appealed to a higher body of state registration or in court.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 № 237, 16 February 2006, number 58)

Article 23. Correction of errors made during the registration

1. The errors made when registering, do not change the affiliation, the nature or the

content of the registered rights can be corrected by the registration authority alone with the notice of all interested parties.

2. Correction of errors that change the affiliation, the nature or the content of the registered right shall be allowed only with the consent of the parties concerned.

Article 24. Information on registration made and encumbrances (restrictions) to immovable property

1. Body carrying out state registration of rights to immovable property and transactions with them, shall, upon written request to provide to any person presenting the identification documents (for legal entities - the documents confirming their registration and powers of the representative), information about registration made and registered rights and encumbrances (restrictions) to immovable property unit, except for the information constituting a state or commercial secret.

Data on the registered rights can be provided from a single information system on real estate (EISN) via the Internet in the manner determined by the Government of the Kyrgyz Republic.

2. Information about the registered rights to immovable property shall be issued in the form of an extract from the Unified State Register of rights to immovable property, which contains:

- A description of the immovable property;
- FULL NAME. (Name of legal entity), the right holder;
- Information on the rights that are valid at the time of the release of information, and the existing restrictions (encumbrances);
- The validity of restrictions (encumbrances).

In addition, at the request of the applicant provided information:

- A previously registered rights to immovable property;
- Assessment of the value of real estate for tax purposes;
- Copy of the cadastral plan of the unit of immovable property.

At the request of the applicant for a fee local registration authority shall provide the registration card in the unit of immovable property to view.

3. Generalized information on the rights of the individual to its existing properties, as well as copies of the registration of real estate affairs provided only:

- By right holders;
- Natural or legal persons who have received authorization from the right holder;
- The courts and law enforcement agencies have in the production of cases involving individual property objects and (or) their respective owners;
- The tax authorities;
- Persons who have the right to immovable property transferred by universal succession.

4. The body carrying out state registration of rights to immovable property, shall, at the request of the copyright owner of immovable property to provide information about persons who have received information about the object of immovable property, for which he has no right.

5. Provision of information on registered rights and encumbrances (restrictions) to immovable property is carried out for a fee in the manner prescribed by the Government of the Kyrgyz Republic.

6. The body carrying out state registration of rights to immovable property and transactions with it, is obliged to provide the authorized body to counter the financing of terrorism and

legalization (laundering) of proceeds from crime, information about real estate transactions in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic "On counteraction terrorism financing and legalization (laundering) of proceeds from crime ".

7. The body carrying out state registration of rights to immovable property and transactions with it, is obliged to provide the authorized body for control over land use and protection of information on registered rights to immovable property and transactions with it.

8. The body carrying out state registration of rights to immovable property and transactions with it, is required to provide the competent authorities, leading registration of citizens in need of better housing conditions, information on the acquisition of ownership of citizens to housing or land for construction of individual residential houses in accordance with the housing legislation of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from February 16, 2006 №58, October 17, 2008 № 228, August 8, 2012 № 155, November 16, 2012 № 183, July 9, 2013 № 124)

Article 25. The issuance of a document on the registered right and provision of information services

1. Registration Authority on the applicant's request and after the payment of the corresponding registration certifies generated by issuing a document on the registered right or by making a certifying text on the document submitted for registration.

2. Official documents issued by the registration authority in accordance with this Article shall be certified by the stamp of the registration authority in accordance with the provisions of this Act guarantees the accuracy of the information contained in them.

(As amended by the Law of December 19, 2003 №237)

Article 25-1. Technical inspection of real estate units

1. Technical inspection of real estate units includes an initial and ongoing screening.

Initial assessment is carried out on the newly created real estate. After initial assessment drawn up a technical passport issued by the legal owner of real estate.

The current survey is conducted on a mandatory basis at the request of the right holder when changing the technical characteristics of buildings, apartments or other real estate, as a result of reconstruction, redevelopment, conversion, as well as on a voluntary basis at the initiative of the right holder.

According to the results of this survey in the data sheet are reflected accordingly.

2. Technical inspection of real estate units by local authorities at the place of registration of real estate of finding unity in the manner determined by the Government of the Kyrgyz Republic.

(As amended by the Law of March 30, 2009 № 99)

Chapter 4 property boundaries

Article 26. The boundaries of the real estate units

1. The boundaries of the real estate units may be fixed or actual. As a rule, the registration index maps indicate the actual boundaries and location of real estate units.

2. Fixing the borders may be carried out at the initiative of the registration authority or the owner of rights to the real estate unit.

3. If necessary, establish fixed boundaries registration authority shall notify all parties whose rights may be affected of its intention to clarify and fix the set limits.

4. After hearing all persons concerned registration authority by a special survey conducted by individuals or legal entities, fixes the boundaries of the real estate unit. Corresponding changes in the registration authority makes registration indexed card and registration card; copies of the plan are placed in the registration files. In the case of changes of borders in the merger or division of real estate units of the local registration authority carries out state registration of rights in the manner prescribed for state registration of rights.
5. If the fixing of boundaries is done at the request of an interested person or persons, they cover all the costs of fixing the borders.
6. In case of disagreement with the fixation of boundaries produced the persons concerned have the right to appeal the validity of the registration authority in the prescribed manner. (In edition of the Law of the KR dated March 6, 2003 № 53, December 19, 2003 № 237)

Article 27. The contents of the borders

1. Every owner or user of the real estate unit is obliged to keep in order their boundary marks, the fixing unit of real property in border nature.
2. A person is guilty of illegally changing or damaging signs of full-scale on the border, regardless of whether or not the penalty imposed on it, is required to cover all costs associated with the restoration of natural signs.

Article 28. Amendment of registration cards

1. Registration authority is entitled to clarify the boundaries of the real estate unit to adjust the text information or to organize a special shooting with the consent of the natural and legal persons whose interests may be affected by such changes. As a result of changes made in the registration card indexed and made the appropriate entry in the registration card and the registration file, a note in the logbook of the Amendments.
2. In the case of minor changes in the boundaries of real estate units in the indexed registration card identification number of real estate units are not subject to change.

Article 29. Consolidation and division of real estate units -

(Excluded by the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

Chapter 5

Entry into legal force of registered rights

Article 30. Registration date of entry into force and State protection of registered rights

1. The right to real estate and transactions with it comes into legal force after the registration of the relevant title and certifying documents.
2. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)
3. Since the entry registration into legal force the State recognizes and protects the registered rights and deals with it in the manner prescribed by this Act.
(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 31 The presumption of knowledge of the registration

1. All natural and legal persons are considered to be knowledgeable about the compulsory state registration of real estate rights, produced in accordance with the Kyrgyz legislation,

regardless of whether they actually know about it or not.

2. References to documents that are stored in the registration file, unregistered rights or the rights set forth in other documents do not imply the registration of these rights.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, 16 February 2006 № 58)

Article 32. Priority of registered rights

Earlier received documents for registration of the right to immovable property unit have priority over the document on the right to the same real estate unit, entered later.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Chapter 6

The responsibility for violations in the the state registration of rights to real estate

(The name of the head in the wording of the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 33. Responsibility for damage

1. The bodies of the unified system of state registration shall be liable for damage caused by natural or legal persons as a result of:

- a) errors made in the state registration of rights of local registration authorities, which caused material damage to the right holder;
- b) the inaccuracy of information on registered rights contained in the local registration authorities issued the documents that led to the infliction of material damage to the right holder.

Actions brought against the public a unified system of state registration of rights, considered by the relevant courts.

2. The amount of damage caused to immovable property the plaintiff estimated the cost at the time of bringing an action rather than at the time of registration.

3. Claims for damages based on an independent assessment of the damage.

4. Employees of the registration system do not bear personal liability for errors or inaccuracies inadvertently while performing official duties, but are responsible for a deliberate offense, an official or any other criminal offense, in accordance with the Kyrgyz legislation.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 34. Limitation periods

Claims against the registration systems must be brought within three years after the cause of action.

Article 35. Disclaimer bodies united state registration system

1. The bodies of a unified system of state registration of rights shall not be liable for damage caused as a result of:

- a) negligence of the plaintiffs or the submission of false information;
- b) errors or inaccuracies of the notary, as well as in the case of errors or inaccuracies due to the fault of other bodies issuing the documents confirming the rights of membership;
- c) errors or special shooting boundaries descriptions, except when a special recording or description of the boundaries made by local registration authorities.

2. Compensation for damage caused to natural or legal persons who are not subject to

compensation in accordance with this Law shall be decided in accordance with the procedure established by other legal acts of the Kyrgyz Republic.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 36. Guarantee Fund

The guarantee fund is mandatory under the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property to provide compensation for damage in accordance with the requirements of this chapter. The procedure of formation and use of the guarantee fund, as well as the size of payments to the Guarantee Fund of the amounts collected by each registration authority, determined by the position of it, approved by the Government of the Kyrgyz Republic.

For errors in registration or encumbrances (restrictions) of rights to immovable property before the official opening of bodies unified system of state registration of rights to immovable property, local registration authorities are not responsible and will not reimburse the expense of the Guarantee Fund.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 37. Compensation for damage caused to the Guarantee Fund

Any natural or legal person who caused the damage as a result of negligence, fraud or other crimes, which was compensated by the guarantee fund shall be obliged to compensate the damage guarantee fund. In order to ensure compensation authorized state body in the sphere of real estate rights registration shall be entitled to bring an action on the offender to the appropriate court.

(As amended by the Law of December 8, 2011 № 230)

Chapter 7

Features of the state registration of the individual types of rights and restrictions

(The name of the head in the wording of the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 38. The state registration of rights to the apartment and other premises located in buildings that are under common ownership

1. In apartment buildings, consisting of residential and non-residential buildings, each unit of real property is assigned a unique identification number to each unit and infest the registration card and the registration file.

2. Registration of the rights to residential and non-residential premises in an apartment house with a mandatory introduction to the registration documents of information about rights to share in the common property of the owners of residential and non-residential premises in an apartment building.

The size of the owner of the premises in the common property of the owners of residential and non-residential premises in an apartment building is defined as the ratio of the total area of residential or non-residential premises of the owner to the total area of residential and non-residential premises in an apartment building.

3. The dimensions of the owners of shares in the common property of the owners of residential and non-residential premises in an apartment building are determined by homeowners' associations or other owners or the owners of the agreement, if the total

assets managed by the owners of residential and non-residential premises.

4. Information about the size of a share in the common property of the owners of residential and non-residential premises in an apartment building are issued in the form of a list of the owners or owners of the agreement, and are available at the local registration authorities within 30 days from the date of drawing up such a list of homeowners' and other associations of owners or their authorized representatives, if the total assets managed by the owners of residential and non-residential premises.

5. The local registration authorities are required to take the free information provided and issue a receipt for the registration of the relevant documents with the date and time of their arrival.

6. Information on the owner's share in the common property of the owners of residential and non-residential premises in an apartment building shall be entered in a document containing technical characteristics of real estate units, when applying it to the local registration authorities in person.

(As amended by the Law of July 9, 2013 № 124)

Article 39. The state registration of common property rights real estate

The registration card per unit of real estate owned by two or more owners, the following information should be included:

- Whether these persons jointly owned on the rights of the common property or the owners of the rights to joint property;
- If they are the owners of the rights of the common property, the specified percentage of ownership each owner;
- If the size of the share of participants in share ownership can not be determined on the basis of law, and not specified in the agreement of all its members, the proportion considered equal.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 40. The state registration of lease agreements

1. Any contract of lease of immovable property unit for a period of 3 years or more shall be registered. Lease or sublease for a period less than 3 years can be registered at the request of parties to a lease or sublease, sublease but prior to the contract which has not been registered lease is not subject to registration.

2. In the case of the rental of the real property submitted to the registration documents must contain a massive survey of part of the property unit, indicating the boundaries of the lease (sublease), certified by the signature of the tenant and the landlord.

3. Any documents establishing the sublease, the secondary mortgage or other form of disposal of all or part of encumbrances (restrictions) of real estate units are not subject to registration without the written consent of the owner, unless otherwise provided by the previously registered leases and mortgages.

4. The lease contract is terminated or upon expiration of the lease period, or by a court decision or with the appearance of conditions or when applying tenant and landlord applications for voluntary termination of the lease. In the event of termination of the lease is a corresponding mark in the registration card.

5. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, 16 February

2006 № 58)

Article 41. The state registration of the mortgage

1. According to the civil legislation of the Kyrgyz Republic all real property mortgage shall be registered in the unit of the immovable property which is the subject of the mortgage.

Pledge at the mortgage is a bank or other lending institution, has granted funds (credit), or any other legal or natural person providing targeted loan for the purchase of real estate. State registration of mortgage by operation of law is carried out simultaneously with the state registration of ownership rights of the person whose rights are encumbered by a mortgage, unless otherwise provided by the contract.

1-1. The state registration of the contract, being the basis of property rights of the pledgor to the property encumbered by a mortgage by operation of law, is the basis for inclusion in the Unified State Register of rights to real estate records of the mortgage in the event of the force of law. The contract, being the basis of a mortgage by operation of law, should contain a provision that contains information about the credit agreement or loan agreement or contain the provisions of the credit agreement or loan agreement (mixed agreement).

2. Terms of the contract on the mortgage, the borrower prohibiting to dispose of mortgaged immovable property unit or lease it under the secondary mortgage must be indicated on the registration card. The document, which is the right to dispose the pledged real estate unit (ie, the secondary mortgage) is not subject to registration without the consent of the lender on the mortgage.

3. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

4. Registration Authority may cancel the registration of a mortgage upon receipt of evidence that the whole amount payable by the borrower under the mortgage has been paid to the lender and the borrower has no further obligations to the lender, and should not have to pay any additional amount.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, March 30, 2009 № 98, December 8, 2011 № 230)

Article 42. State registration of public rights and municipal property

Rights of state and municipal property, as well as their encumbrances (restrictions) are subject to mandatory registration.

For the state registration of rights to seek appropriate authorities, having the rights of ownership, use or disposition of real estate, located in the state or municipal property.

If the state or the local government has provided a person or entity the right to use immovable property located in the state or municipal property, in the relevant sections of the registration card indicates the holder the right to use the name of a state or local authority registered as the owner.

As the title document must be submitted to the decision of the Government of the Kyrgyz Republic or the decision of the authorized state body on privatization and state property management.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 43. The state registration of powers of attorney and other relationship based on trust

1. Occurrence, transmission, modification or termination of rights to immovable property may be carried out on the basis of a power of attorney in the cases provided for by law.

Documents of the occurrence, transmission, modification or termination of rights to immovable property under power of attorney is not subject to registration, if the power of attorney has not been officially presented to the registration authority and was not registered with these documents.

2. The right to real estate, which have a face on the basis of guardianship and other trust relationships, shall be registered only in the presentation of the registration authority documents, creating and defining trust relationships, including contracts and court decisions.

3. Registration card in these cases should contain an indication of the fact that the ownership of limited trust.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 44. The state registration of easements

1. All easements, except those specified in Article 6 of this Act, shall be registered in accordance with the requirements of this Act.

2. When registering a document establishing an easement, the registration card shall indicate the terms and conditions of the easement, and described the real estate unit, so limited easement and real estate units, benefiting from such easement.

3. If necessary, a document establishing an easement, property units are attached plans showing the location and scope of the easement action.

4. (repealed in accordance with the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

5. If the document term easement Unknown action, then the rule of the infinity of his actions and mandatory conservation easement for the subsequent holders of rights to immovable property.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 45. The state registration of the notification and decisions of the bankruptcy court

1. The bodies authorized under the legislation of the Kyrgyz Republic to control the process of liquidation or reorganization of the bankrupt entity, shall, within ten days from the date of the decision to submit the registration notice of the fact that this entity is not entitled to dispose of the rights to real estate.

2. If the court declared bankrupt (insolvent) individual entrepreneur to the registration authority within seven days after the decision to represent the court's decision.

3. Registration Authority, on receipt of such notice, or a court decision, enters information about this section limits the registration card, and the original or a copy of the notification of the court decision - in the registration file in the given unit of immovable property.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 46. The state registration of rights established judicial act

1. The right to real estate, established a judicial act, shall be registered in the manner provided in this Act for the registration of other rights.

2. Any legal acts relating to immovable property shall be registered upon their arrival to the registration authority of their adoption by the court regardless of whether these acts have entered into force or not. Registrations are also subject to appeal or protest against such judgments.

3. Prior to the entry into force of the judicial act is prohibited to make transactions with the real estate, which is the subject of the dispute, except in cases provided for by law.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 47. The state registration of rights arising by virtue of acquisitive prescription
Ownership of real estate there is a person who has acquired the property by virtue of acquisitive prescription, and recorded on the basis of a document issued by the competent authority.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 47-1. Features registration of rights to land, the actual area which does not comply area under the title document

The relevant local authorities and local governments, together with regional authorities on architecture and construction required to establish acceptable to exceed the land area between the actual area and the area, as set out in documents of title, which is subject to state registration. In the case of construction of immovable property prior to 1999 on the territory allotted to the established procedure to another entity, the area of land to be registered shall be determined in accordance with the standards adopted in the prescribed manner.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 47-2. The state registration of rights to immovable property arising under the contracts, not requiring the mandatory notarial identity

1. The registration of rights to immovable property, arising on the basis of the exclusion of contracts, does not require notarization, provides a local registration authority.
2. Draft contracts, applications and other documents may be submitted by the parties or the transaction are made up local registration authority. If the draft agreement presented by the parties of the transaction, the local registration authority shall check whether the real intentions of the parties, the agreement is not contrary to the contents of the deal whether the legislation of the Kyrgyz Republic, stated in the contract if all the essential terms. Drafting of contracts, statements and other documents which are the basis for state registration of rights to immovable property, a local registration authority shall at the request of any of the parties to the transaction.
3. The local registration authority is obliged to thoroughly and fully explained to all participants of the transaction of its meaning and value, rights and obligations of the parties, to warn of the consequences, to give clarifications on other issues of registration of real estate rights. If any of the parties to the transaction does not own the state or official language texts of the documents executed shall be transferred to him as a translator.
4. Staff of the local registration authority, authorized by the exclusion of the registration of contracts, does not require notarization, in the case of acts contrary to the laws of the Kyrgyz Republic shall be liable in accordance with the law.
5. Specialists Local Registration Authority, authorized actions on registration of contracts of alienation, does not require notarization, must provide natural and legal persons assist in the implementation of their rights and the protection of legitimate interests; explain the natural and legal persons the rights and duties; to warn of the consequences of acts committed with a view to legal ignorance could not be used to their detriment; keep secret information that became known to them in connection with the exercise of their professional activities, including after resignation or dismissal, except in cases provided by law; refuse to carry out actions arising on the basis of the exclusion of contracts, does not require notarization, in

the case of their inconsistency with the legislation of the Kyrgyz Republic or entered in accordance with the law by virtue of international treaties to which the Kyrgyz Republic. Local Registration Authority experts, authorized by the exclusion of the registration of contracts, does not require notarization, perform their duties in accordance with this Law, other normative legal acts of the Kyrgyz Republic. The court may release a specialist local registration authority authorized to perform actions on the registration of alienation contracts, does not require notarization, from the secrecy obligations if against professional criminal case in connection with the commission of action arising on the basis of the exclusion of contracts that do not require compulsory notarial identity.

Specialist local registration authority authorized to perform on contracts of alienation registration actions that do not require mandatory notarization, higher legal education, work experience registrar at least 1 year, held a training course may be a citizen of the Kyrgyz Republic with the authorized body for registration of rights to immovable property.

6. The local registration authority is obliged to take all possible measures to find out whether all able persons involved in the transaction, to understand the significance of his actions or control them, if they are wrong in relation to the transaction, if there is deceit, violence, threats, malicious agreement of the parties or the transaction exceptional circumstances.

7. The Local Registration Authority verifies the identity of each participant in the transaction, and the authenticity of his signature ability of citizens and legal capacity of legal entities and individual entrepreneurs involved in the transaction. In case of signing the contract, the statement of a representative of a document participant, local registration authorities verified his credentials. The credentials of representatives must be confirmed by a power of attorney executed in accordance with the Kyrgyz legislation.

8. The local registration authority must verify submitted for registration with the original copies of the documents, the authenticity of the signatures of the parties of the transaction, as well as others on the documents.

The Registrar is obliged to verify the affiliation of real estate person, alienating it, and check the encumbrance and restriction of the alienated property.

9. If a citizen as a result of physical limitations, illness or for any other valid reasons can not personally sign on his behalf in his presence and in the presence of the registrar agreement, statement or other document may be signed by another citizen (except the citizen in whose favor transaction occurs, an employee of the registry), indicating the reasons why the document can not be signed by the citizen himself.

10. If the authenticity of the document is in doubt, the local registration authority has the right to send it for examination to the relevant authority.

11. The local registration authority has the right to request from government agencies and other public institutions the information and documents necessary to perform registration activities.

12. The state registration of rights to immovable property, arising on the basis of contracts, does not require notarization, shall be as determined by the Government of the Kyrgyz Republic.

(As amended by the Law of August 8, 2012 № 155)

Chapter 8

Settlement of disputes

Article 48. The bodies authorized to deal with disputes related the state registration of rights

to real estate

Disputes related to the state registration of rights, are considered the Interdepartmental Expert Commission authorized state body in the field of registration of rights to immovable property, the arbitral tribunal and the courts.

Pre-trial procedure for the consideration of disputes relating to state registration of rights to immovable property, does not deprive the right of interested parties to apply to court.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 49. Notification of a dispute

If there is a dispute concerning rights in immovable property, the relevant authorized body or the court, in the production of which has received a statement of claim, shall within seven days notify the registration authority of the existence of the conflict situation. The registry makes this entry in the registration cards of relevant units of real estate. Decisions of relevant bodies on disputes shall be registered in the registration card unit of immovable property. When one of the parties does not agree with the decision of the authorized body may be appealed in court.

(As amended by the Law of December 8, 2011 № 230)

Chapter 9

Financing unified system of state registration of rights

(The name of the head in the wording of the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 50. The size and order of payment of work performed by bodies unified system of state registration of rights

The size and order of payment for state registration of rights, land management, the definition of the technical parameters of immovable property unit, for providing information, real estate appraisal, as well as other works are set in accordance with normative legal acts of the Kyrgyz Republic.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 51. Distribution of funds

Funds received from the activities of registration authorities, are distributed in the following order:

- To cover the costs of the functioning of the registration system;
- The financing of the guarantee fund, formed in accordance with this Law.

Article 51-1. Sources of financing unified system state registration of rights

The sources of financing unified system of state registration of rights means may include:

- Coming from the payment of work performed by local registration authorities;
- Republican and local budgets;
- Penalty charged for late submission of documents for state registration of rights in accordance with Article 7 of this Act;
- Other sources provided by the legislation of the Kyrgyz Republic.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Chapter 10

The transition to a unified system of state registration

Article 52. Opening of Registration Authorities

(Excluded by the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

Article 53. The legal consequences of the opening of the local registration authorities

Since the decision by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property of the official opening of the local registration authority:

in the registration area covered by this Act;

Local Registration Authority is considered the only state body with the authority to registration of real estate rights in the registration area;

all government and other bodies (organizations) engaged in registration of rights to immovable property, stopped work on the registration of rights to immovable property in the registration area;

all transactions with the rights to immovable property, or restrictions shall be registered in the local registration authority and can not be registered in any of the public or other bodies (organizations) previously carried out the registration;

public authorities draw up and issue of title and primary pravoogranichivayuschie documents in accordance with applicable law, are obliged within five days to send copies of these documents to the local registration authorities at the location of real property;

all operating at the moment normative legal acts requiring registration of rights to immovable property in other state bodies (organizations) that do not conform to this Act shall be deemed null and void in this part and brought into conformity with it;

state bodies and local self-government with the title documents for real estate are required on request bodies unified system of state registration of rights gratuitously provide the documentation necessary for the state registration of rights to immovable property and transactions with them, and provide unhindered access to the archives of state authorities and local governments;

rights to real estate, which existed prior to the opening of the local registration authority in the registration area, are legally valid and systematic registration shall be subject to re-registration.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 54. The validity of the rights of pre-existing

(Excluded by the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

Chapter 11 system Check

Article 55. Implementation of systematic registration

1. The authorized state body in the field of registration of rights to immovable property develops regulations and forms necessary to establish the modalities and implementation of systematic registration.

2. Local registration authorities carried out systematic registration of rights to immovable property in accordance with the plan approved by the authorized state body in the field of registration of rights to immovable property.

Rights to immovable property that existed at the time of the registration system in the respective registration area but not registered due to lack of the right holder may be registered in person for free.

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237, December 8, 2011 № 230)

Article 56. Procedure for public notification with the results systematic survey of real estate units

1. Upon completion of the survey system in the registration block (blocks) or the public sector is held to review the notification of individuals and entities with the results of the survey system.

public notification period is 45 calendar days.

Public notification is carried out in a public room, which houses the information about the registration of rights holders and indexed cards.

Details of the rights holders must contain the following information:

- The identification code of the unit of immovable property;
- The address of real property;
- Surname, name and patronymic of the right holder;
- The appointment of real estate units;
- The form of ownership;
- The area under the title document and the actual area of the real property;
- Kind of encumbrances (restrictions), as well as notes.

Local authorities and local governments are required to:

- 1) to make available legal documents on rights to real property, as well as the map material in the manner specified in Article 53 of this Law;
- 2) to carry out explanatory work on the system for registration;
- 3) to provide facilities for public notification;
- 4) organize the duty in paragraphs public alarm;
- 5) to give notice to the registered holders rights;
- 6) make decisions about the legalization of property rights and to issue legal documents.

2. During the same 45-day period, any natural or legal person may submit to the registration authority a complaint in writing with an indication of the real estate unit and a description of any errors or omissions in the registration index maps and registration card, admitted during registration system. The claims that have been submitted after the expiry of the 45-day period will not be accepted. They settled in the manner prescribed in Articles 48 and 49 of this Law.

3. At the end of 45 calendar days provided for public notification, all the rights and encumbrances (restrictions) to immovable property unit, which was not stated in the claims and that there are appropriate legal documents of rights to immovable property shall be deemed passed the state registration of rights. The registration card shall be registered. Within 30 days from the date of state registration of the notification transmitted to local authorities for their subsequent delivery of the owners.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 56-1. The procedure for making a decision on the recognition and registration rights to real estate units in the course of systematic registration

1. When identifying the difference between the actual area and the area specified in the

title documents in excess of the allowable amount established in accordance with Article 47-1 of this Law, local registration authorities direct materials survey system to local authorities and other competent authorities for appropriate action .

2. The bodies specified in paragraph 1 of this Article, are obliged to take appropriate action within 10 days of receipt of the inspection system materials. The decision on the recognition or non-recognition of the rights to the real estate unit can be taken either on each unit or several units of real estate.

3. If in the course of carrying out systematic registration were found easements, establishment of which was not confirmed by documents of title, the professionals registration system should reflect their location on the map and to register on the basis of the fact encumbrances (restrictions) unit property easement.

4. Establish the boundaries of houses adjoining land owners of residential and non-residential premises of an apartment of a detached house and registration of rights on the local land made on the basis of the original title documents (decisions on allocation of land for construction, etc.), which contain information about the boundaries and the area of land section, with the exception of public lands and the other in accordance with the Kyrgyz legislation.

In the absence of the original documents establishing the boundaries houses adjoining land detached apartment house, in the case of land for the construction of a group of apartment buildings boundaries houses adjoining the site are established on the basis of the project boundary, developed in accordance with the regulations approved by the Government of the Kyrgyz Republic, certified by the territorial subdivisions of the authorized government control.

(As amended by the Law of 19 December 2003 № 237)

Article 57. Decision on systematic registration of disputes

1. Registration Authority received a written statement of claims per unit of real estate takes action to resolve the dispute by mutual agreement of all parties concerned. Such agreed amendments and decisions are recorded in a certified registration authority document, mark what is done in the registration card, which takes the status of an official document of state registration.

2. Disputes which can not be solved by mutual agreement of all parties concerned, are transferred to a conciliation commission, and introduced a registration card recording the existence of a disputed situation.

The local authorities establish a permanent conciliation commission. The commission includes representatives of local councils, local authorities, representatives of the territorial divisions of architecture and construction bodies, local Registration Authority, Centre for Land and Agrarian Reform.

Consideration of the dispute by the conciliation commission made mandatory involving disputed by the parties, their representatives and other stakeholders.

In case of disagreement with the decision of the parties to the conciliation commission may apply to the inter-ministerial commission, arbitral tribunal or to the appropriate court.

3. (Excluded by the Law of the Kyrgyz Republic dated December 19, 2003 № 237)

(In edition of the Law of the Kyrgyz Republic from December 19, 2003 № 237, 16 February 2006, number 58)

Article 58. The order of entry of this Law into force

1. This Law shall come into force from the date of official publication.
2. The Government of the Kyrgyz Republic to bring all previously adopted normative legal acts into conformity with this Act.

(As amended by the Law of December 19, 2003 №237)

The president
Kyrgyz Republic
Akayev

ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 22 декабря 1998 года № 153

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(В редакции Законов КР от
[6 марта 2003 года №53](#), [19 декабря 2003 года №237](#), [16 февраля 2006 года №58](#),
[9 августа 2007 года № 141](#), [17 октября 2008 года № 228](#), [30 марта 2009 года № 98](#),
[30 марта 2009 года №99](#), [30 марта 2009 года №102](#), [8 декабря 2011 года № 230](#),
[8 августа 2012 года № 155](#), [16 ноября 2012 года № 183](#), [9 июля 2013 года № 124](#))

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

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Термины и определения

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

2. Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Явочная регистрация - процедура осуществления государственной регистрации прав на основании заявления физических и юридических лиц, проводимая на платной основе, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 2. Объекты единой системы государственной регистрации

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

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

Статья 3. Субъекты единой системы государственной регистрации прав

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

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

Статья 4. Права и ограничения, подлежащие обязательной регистрации

Регистрации подлежат:

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

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

Статья 5. Другие права, которые могут быть зарегистрированы

Предварительный договор на приобретение права на недвижимое имущество или льготное право на приобретение недвижимого имущества могут быть зарегистрированы, согласно настоящему Закону, по выбору сторон договора либо как опцион, либо как льготное право. Могут быть

зарегистрированы и другие юридически установленные права на недвижимое имущество, соответствующие требованиям настоящего Закона.

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

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

1) право на доступ к существующим на момент открытия регистрационного органа линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим пунктам и другие права, обусловленные общественными нуждами;

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

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

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

5) права налоговых органов, установленные законодательством Кыргызской Республики;

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

Статья 7. Обязательность регистрации и ответственность за ее задержку

1. Любой правоустанавливающий или другой документ о правах или их ограничениях, подлежащих обязательной регистрации в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, представляется в регистрационный орган не позднее тридцати дней с момента заключения (составления) вышеуказанного документа.

2. В случае, если документ представлен позднее тридцати дней после его заключения (составления), то помимо оплаты за регистрацию, за каждый день задержки начисляется пеня, размер и порядок оплаты которой определяются Правительством Кыргызской Республики, за исключением предоставления документов при легализации имущества.

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

вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право недействительным.

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

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

Глава 2

Органы единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 11. Полномочия органов единой системы государственной регистрации

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

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

2) принимать обязательные для исполнения физическими и юридическими лицами решения о возмещении издержек, понесенных регистрационной

системой при проведении работ в интересах названных лиц в соответствии с настоящим Законом.

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

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

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

Глава 3
Порядок государственной регистрации прав и основные документы
единой
системы государственной регистрации прав

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

Статья 13. Основные документы единой системы государственной регистрации

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

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

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

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

Статья 14. Кадастровый план и регистрационные карты

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

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

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

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

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

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

Статья 15. Регистрационная карточка

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

Регистрационная карточка заводится на каждую единицу недвижимого имущества.

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

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

Статья 16. Регистрационное дело

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доступ к базе данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество предоставляется уполномоченному органу по противодействию финансированию терроризма и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

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

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

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

Личность заявителя удостоверяется предъявлением:

- для физического лица - документа, удостоверяющего личность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) если сделка совершается по доверенности, соответствующей требованиям законодательства Кыргызской Республики;
- б) если сделка совершается доверенными лицами, опекунами или попечителями;
- в) если передача, изменение, ограничение или прекращение права возникают на основании решения суда;
- г) если передача права происходит вследствие смерти (юридического наследования).

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

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

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

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

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

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

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

Статья 19. Идентификационные коды единиц недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

Статья 20-1. Единица недвижимого имущества

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

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

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

Статья 21. Предварительная регистрация

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

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

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

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

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

Статья 22. Основания для приостановления или отказа в регистрации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 23. Исправление ошибок, допущенных при регистрации

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

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

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

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

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

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

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

Дополнительно по запросу заявителя предоставляется информация:

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

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

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

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

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

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

6. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан предоставлять уполномоченному органу по противодействию финансированию терроризма и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, информацию о сделках с недвижимым имуществом в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О противодействии финансированию терроризма и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем".

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

8. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан предоставлять уполномоченным органам, ведущим учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, информацию о приобретении гражданами права собственности на жилое помещение или земельный участок для строительства индивидуального жилого дома в соответствии с жилищным законодательством Кыргызской Республики.

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

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

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

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

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

Статья 25-1. Техническое обследование единиц недвижимого имущества

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

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

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

По результатам текущего обследования в техническом паспорте отражаются соответствующие изменения.

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

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

Глава 4 **Границы недвижимости**

Статья 26. Границы единиц недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

Статья 27. Содержание границ

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

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

Статья 28. Внесение изменений в регистрационные карты

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

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

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

Глава 5

Вступление в юридическую силу зарегистрированных прав

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

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

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

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

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

Статья 31. Презумпция знания о регистрации

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

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

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

Статья 32. Приоритет зарегистрированных прав

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

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

Глава 6

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

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

Статья 33. Ответственность за ущерб

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 34. Сроки исковой давности

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

Статья 35. Исключение ответственности органов единой системы государственной регистрации

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

а) небрежности истцов или представления ими заведомо ложных сведений;

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

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

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

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

Статья 36. Гарантийный фонд

Гарантийный фонд создается в обязательном порядке при уполномоченном государственном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество для предоставления компенсаций за ущерб в соответствии с требованиями настоящей главы. Порядок образования и использования средств гарантийного фонда, а также размер отчислений в гарантийный фонд от сумм, собираемых каждым регистрационным органом, определяются положением о нем, утверждаемом Правительством Кыргызской Республики.

За ошибки, допущенные при регистрации или обременении (ограничении) прав на недвижимое имущество до официального открытия органов единой

системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, местные регистрационные органы не несут ответственности и не возмещают ущерб за счет средств Гарантийного фонда.

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

Статья 37. Возмещение ущерба, причиненного гарантийному фонду

Любое физическое или юридическое лицо, причинившее ущерб в результате небрежности, мошенничества или другого преступления, который был возмещен за счет гарантийного фонда, обязано компенсировать гарантийному фонду нанесенный ущерб. В целях обеспечения компенсации ущерба уполномоченный государственный орган в сфере регистрации прав на недвижимое имущество вправе обратиться с иском к виновному в соответствующий суд.

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

Глава 7

Особенности государственной регистрации отдельных видов прав и ограничений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(В редакции Закона КР от [9 июля 2013 года № 124](#))

Статья 39. Государственная регистрация прав общей собственности на недвижимое имущество

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

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

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

Статья 40. Государственная регистрация договоров аренды

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

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

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

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

5. (Утратил силу в соответствии с [Законом](#) КР от 19 декабря 2003 года № 237)
(В редакции [Законов КР от 19 декабря 2003 года № 237, 16 февраля 2006 года № 58](#))

Статья 41. Государственная регистрация ипотеки

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

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

2. Условия договора об ипотеке, запрещающие заемщику распоряжаться заложенной единицей недвижимого имущества либо сдавать ее под вторичную ипотеку, должны быть указаны в регистрационной карточке. Документ, предоставляющий право распоряжения заложенной единицей недвижимого имущества (т.е. вторичная ипотека), не подлежит регистрации без согласия на то кредитора по ипотеке.

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

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

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

Статья 42. Государственная регистрация прав государственной и муниципальной собственности

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

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

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

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

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

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

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

2. Право на недвижимое имущество, которым лица обладают на основании опеки и других доверительных отношений, подлежит регистрации только при представлении в регистрационный орган документов, создающих и определяющих доверительные отношения, включая договоры и решения суда.

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

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

Статья 44. Государственная регистрация сервитутов

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

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

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

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

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

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

Статья 45. Государственная регистрация уведомлений и решений суда о банкротстве

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

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

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

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

Статья 46. Государственная регистрация прав, установленных судебным актом

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

2. Любые судебные акты, которые касаются права на недвижимое имущество, регистрируются по их поступлении в регистрационный орган с

момента их принятия судом независимо от того, вступили ли эти акты в законную силу или нет. Регистрации подлежат также обжалования или опротестования таких судебных актов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 47-2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих на основании договоров, не требующих обязательного нотариального удостоверения

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

2. Проекты договоров, заявлений и других документов могут быть представлены сторонами сделки или составлены местным регистрационным органом. Если проект договора представлен сторонами сделки, местный

регистрационный орган должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству Кыргызской Республики, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договоров, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество, местный регистрационный орган осуществляет по просьбе любой из сторон сделки.

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

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

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

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

Специалистом местного регистрационного органа, уполномоченным на совершение действий по регистрации договоров отчуждения, не требующих обязательного нотариального удостоверения, может быть гражданин Кыргызской Республики, имеющий высшее юридическое образование, стаж

работы регистратором не менее 1 года, прошедший обучающий курс в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество.

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

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

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

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

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

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

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

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

(В редакции Закона КР от [8 августа 2012 года № 155](#))

Глава 8 Разрешение споров

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

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

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

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

Статья 49. Уведомление о наличии спора

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

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

Глава 9

Финансирование единой системы государственной регистрации прав

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

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

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

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

Статья 51. Распределение средств

Средства, поступающие от деятельности регистрационных органов, распределяются в следующем порядке:

- на покрытие затрат по функционированию регистрационной системы;
- на финансирование гарантийного фонда, образуемого в соответствии с настоящим Законом.

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

Источниками финансирования единой системы государственной регистрации прав могут являться средства:

- поступающие от оплаты работ, выполняемых местными регистрационными органами;
- республиканского и местных бюджетов;
- пеня, начисляемая за несвоевременное предоставление документов на государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 7 настоящего Закона;
- иные источники, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики.

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

Глава 10 **Переход к единой системе государственной регистрации**

Статья 52. Открытие регистрационных органов

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

Статья 53. Юридические последствия открытия местных регистрационных органов

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

в данной регистрационной зоне распространяется действие настоящего Закона;

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

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

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

государственные органы, оформляющие и выдающие первичные правоустанавливающие и правоограничивающие документы в соответствии с действующим законодательством, обязаны в пятидневный срок пересылать копии этих документов в местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества;

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

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

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

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

Статья 54. Действительность прав, существовавших ранее

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

Глава 11 **Системная регистрация**

Статья 55. Осуществление системной регистрации

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

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

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

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

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

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

Срок общественного оповещения составляет 45 календарных дней.

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

Информация о правообладателях должна содержать следующие сведения:

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

Местные органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны:

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

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

принимаются. Они разрешаются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

территориальными подразделениями уполномоченного государственного органа управления.

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

Статья 57. Решение споров по вопросам системной регистрации

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

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

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

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

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

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

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

Статья 58. Порядок вступления настоящего Закона в силу

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

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

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

**Президент
Кыргызской Республики**

А.Акаев