

ISSN 1694-5123



4 700060 010013

03095

Кыргыз Республикасынын  
ЖЕТЕК ПАЛАТАСЫ

35  
сентябрь

2005

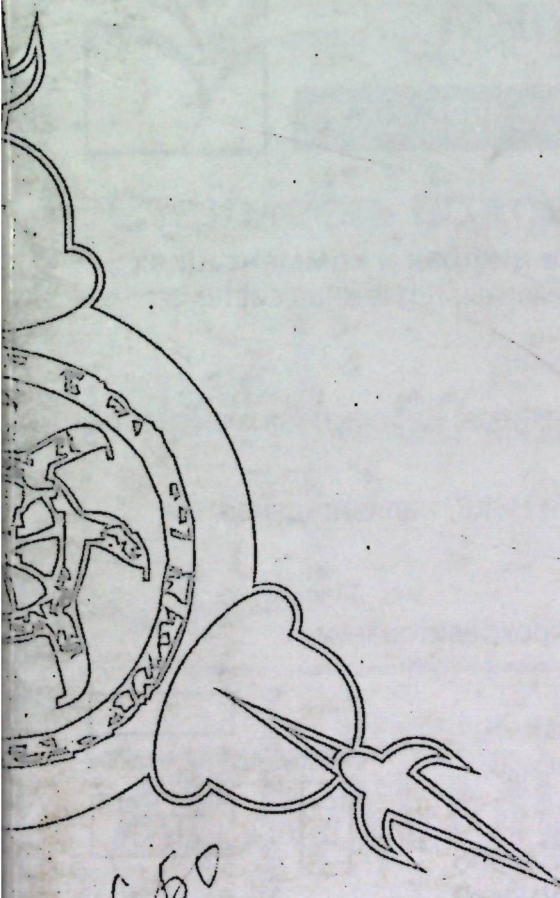
# НАКР

## НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### В НОМЕРЕ:

#### ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В КР:

- Закон о приватизации жилищного фонда в Республике Кыргызстан
- Закон о риэлторской деятельности в Кыргызской Республике
- Концепция развития жилищного строительства в КР до 2010 года
- Строительные нормы и правила КР "Жилые здания"
- Мероприятия по реализации "Программы жилищного строительства в г.Бишкек до 2010 года"



СФО

# ПОДПИСКА - 2005

ТОЛОО ТАПШЫРМАСЫ № 111  
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ

Дата

Жонотуу ыкмасы  
Способ отправления

Форма коду  
Код формы

ОКПО	11111111	Телөөчү Плательщик	Дебет Счет№	5555555555
ИНН	222222222222	АО "Алтын Балык"	Кредит Счет№	417200027852
Регистр. № СФКР	333333333	Телөөчүнүн банкы Банк плательщика	Счет№	
БИК(МФО)	444444444	ГОПУ ПСБ г. Кант		
Алуучу Получатель	ОсОО Издательство "АКАДЕМИЯ"			
БИК(МФО)	330107776	Алуучунун банкы Банк получателя		
		АООТ "Банк Бакай" г. Бишкек		
Суммасы сөз менен Сумма прописью	Одна тысяча девятьсот двадцать сом 00 тыйын		Сумма	1920-00
Телөө коду Код платежа	149000	Телөөнүн багыты Назначения платежа	Оплата за подписку на один комплект журнала "НАКР" на 2-ое п/г 2005 года (Индекс, полный почтовый адрес, наименование получателя)	
М.О М.П.		Кол тамгасы Подписи	Телөөчү банктын белгиси Отметки банка-плательщика	

Подписка непосредственно в офисе Издательства "АКАДЕМИЯ" —  
это выгодно, надежно и оперативно!

## ИЗДАТЕЛЬСТВО АКАДЕМИЯ

ОсОО "Издательство АКАДЕМИЯ"  
720071, Кыргызская Республика, г. Бишкек, пр. Чуй 265а, к. 322а  
Тел.: (312) 24-26-03. Факс: (312) 65-56-73. E-mail: admin@toktom.kg  
Расчетный счет 417200027852 АООТ "БАНК-БАКАЙ"  
МФО 330107776 ИНН 01003200410139

Плательщик: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Счет на оплату № 250 от " 26 " сентября 2005 г.

Кол-во	Наименование	Сумма
1	Подписка на журнал "НАКР" на второе полугодие 2005 года (24 журнала) (на 436 сомов дешевле, чем на почте)	1920-00
Общая сумма (В том числе НДС)		1920-00

Итого к оплате: Одна тысяча девятьсот двадцать сом 00 тыйын



Бухгалтер \_\_\_\_\_

Примечания:

1. Счет на оплату действует до 21.10.2005г.
2. Счет-фактура выписывается после оплаты и высылается получателю в течении 7 дней после оплаты по указанному адресу.
3. По всем вопросам просим обращаться по телефонам: 65-56-73, 24-26-03

ЖУРНАЛ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ, БУХГАЛТЕРОВ И ЮРИСТОВ

СЕНТЯБРЬ

№ 35

2005

www.akademia.kg



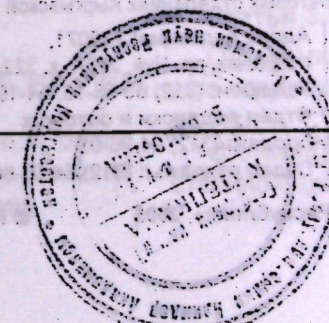
НОРМАТИВНЫЕ  
АКТЫ  
КЫРГЫЗСКОЙ  
РЕСПУБЛИКИ

Журнал выходит с ноября 1993 года Выходит 4 раза в месяц №35 (265)

## СОДЕРЖАНИЕ

### ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В КР

О приватизации жилищного фонда в Республике Кыргызстан Закон Кыргызской Республики от 20 декабря 1991 года № 681-XII.....	5
Об индивидуальном жилищном строительстве в Республике Кыргызстан Закон Кыргызской Республики от 21 декабря 1991 года № 689-XII.....	9
О муниципальной собственности на имущество Закон Кыргызской Республики от 15 марта 2002 года № 37.....	13
О риэлторской деятельности в Кыргызской Республике Закон Кыргызской Республики от 14 августа 2003 года № 198.....	19
О Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года Указ Президента КР от 6 апреля 2000 года УП № 76.....	28
Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года.....	29
Об исполнительных органах рабочей группы по привлечению прямых инвестиций и других внебюджетных средств на проектирование, реконструкцию и строительство объектов республиканского значения и жилья Постановление Правительства КР от 5 февраля 2002 года № 50.....	35
Строительные нормы и правила КР "Жилые здания" (приняты и введены в действие приказом Госкомиссии КР по архитектуре и строительству от 16 апреля 2001 года № 62).....	37
Мероприятия по реализации "Программы жилищного строительства в г. Бишкек до 2010 года" (утверждены постановлением коллегии Мэрии города Бишкек от 24 июня 2005 года № 6пк).....	55



## Уважаемые читатели!

В следующем журнале НАКР (№36) вы сможете ознакомиться:

- ✓ Изменения и дополнения в Закон КР "О коммунальной собственности на имущество"
- ✓ О некоторых мерах по дальнейшему совершенствованию деятельности органов центрального и местного государственного управления в Кыргызской Республике.
- ✓ Об увольнении в запас из рядов Вооруженных Сил и других воинских формирований КР, военнослужащих и служащих альтернативной (вневойсковой) службы, выслуживших установленные сроки действительной военной и альтернативной (вневойсковой) служб, а также об очередном призыве граждан на действительную военную и альтернативную (вневойсковую) службы в октябре-декабре 2005 года
- ✓ О неотложных мерах по возобновлению добычи угля на месторождении "Кара-Кече"
- ✓ Дополнение в постановление Правительства КР "Об упорядочении ввоза легких и средних дистиллятов, других видов сырья и компонентов для производства товарных нефтепродуктов"
- ✓ КАРТОТЕКА ТЕКУЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Главный редактор: *Нурбек Алишеров*  
 Ответственный секретарь: *Татьяна Ашимбаева*  
 Набор: *Юлия Колодежная*

Корректурa: *Наталья Никитина*  
 Верстка: *Евгений Кротов*  
 Дизайн обложки: *Санжар Жумашев*

Распространяется в розницу во всех почтовых отделениях Кыргызской Республики. Цена (редакционная) 80 с. 00 т.

Учредитель:  
 Издательство "АКАДЕМИЯ"  
 Журнал зарегистрирован  
 в Министерстве юстиции Кыргызской  
 Республики. Регистрационное  
 свидетельство № 559

Адрес редакции: 720071,  
 г. Бишкек, пр. Чуй, 265А, к. 322а  
 Телефон: (312) 65-56-73, 54-10-27  
 Отдел подписки и оптовых  
 продаж: (312) 24-26-03  
 Отдел рекламы: (312) 54-03-60

Подписано к печати 05.09.2005  
 Печать офсетная.  
 Формат 60x84 1/8.  
 Усл.печ.л. 7,5. Тираж 800 экз.  
 Отпечатано в ОсОО "Premier LTD",  
 г. Бишкек, Кыргызская Республика

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В КР

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КЫРГЫЗСТАН

О приватизации жилищного фонда  
в Республике Кыргызстан

(В редакции Закона РК от 4 июля 1992 года № 990-XII,  
 Законов КР от 28 мая 1994 года № 1555-XII, 23 июня и 29 июля 1995 года № 14-I,  
 28 июня 1996 года № 32, 21 июня 2002 года № 107, 21 июня 2003 года № 108,  
 8 июня 2005 года № 75)

(Введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Кыргызстан  
 от 20 декабря 1991 года № 682-XII)

("Ведомости Верховного Совета Республики Кыргызстан" 1991 год № 22, ст.692)

Передача в собственность гражданам Республики Кыргызстан жилья представляет действительную форму решения жилищного вопроса на основе социальной справедливости, является необходимым условием создания рынка жилья.

Настоящий Закон устанавливает основные принципы приватизации жилищного фонда (государственного и коммунального) в Респуб-

лике Кыргызстан, определяет экономические, социальные и правовые основы преобразования жилищных отношений.

Закон призван создать условия для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилье, а также способствовать улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Раздел I  
Общие положения

## Статья 1. Понятие о приватизации жилья

Под приватизацией жилья понимается передача в собственность гражданам возмездно и безвозмездно жилых помещений.

Приватизация жилья осуществляется на добровольных началах.

## Статья 2. Объект приватизации

Объектом приватизации являются жилые дома государственного и коммунального жилищного фонда, квартиры в многоквартирных домах (далее в тексте - квартира, жилой дом), а также общежития и дома гостиного типа.

Не подлежат приватизации:

квартиры, не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям, признанные в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащие ремонту;

служебные жилые дома, квартиры, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий к ним приравненных;

дома, подлежащие сносу;

дома, находящиеся в закрытых военных городках;

квартиры, где проживают по две и более семьи, не связанные родственными отношениями, при наличии спора между ними.

Жилые дома, имеющие историческое, культурное и архитектурное значение, а также квартиры, находящиеся в таких домах, подлежат приватизации только с согласия соответствующих государственных органов управления или органов местного самоуправления с заключением отдельных договоров, предусматривающих сохранность этих жилых помещений.

По решению общего собрания граждан, проживающих в общежитиях и домах гостиного типа, местная государственная администрация придает им статус жилого дома. В этом случае приватизация осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом для приватизации жилья, находящегося на балансе предприятий, организаций, учреждений.

Общежития и дома гостиного типа, находящиеся в собственности акционерных обществ, созданных на базе государственных предприятий, приватизируются в порядке определенной частью четвертой настоящей статьи.

## Статья 3. Субъекты приватизации

Органами, осуществляющими приватизацию квартир и жилых домов (продавцами), являются:

соответствующие органы местной государственной администрации;

предприятия, организации, учреждения, за которыми квартиры и жилые дома закреплены соответственно на праве полного хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;

акционерные общества, созданные на базе государственных предприятий, имеющих на своем балансе жилье, построенное до преобразования предприятий.

Покупателями квартир и жилых домов могут быть:

граждане Республики Кыргызстан;  
юридические лица, не основанные на государственной собственности;

лица без гражданства, граждане других государств постоянно проживающие на территории Республики Кыргызстан;

граждане и юридические лица других государств в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Кыргызстан.

#### Статья 4. Формы и порядок приватизации жилищного фонда

Приватизация государственного и коммунального жилищного фонда осуществляется в формах возмездной или безвозмездной передачи квартир и жилых домов.

Безвозмездно передаются квартиры и жилые дома:

инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, семьям погибших и пропавших без вести воинов, умерших инвалидов и участников войны и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

семьям лиц, погибших при исполнении служебных обязанностей и гражданского долга;

семьям, имеющим четырех и более детей; инвалидам I и II групп независимо от причин инвалидности;

работникам образования, здравоохранения, культуры, органов МВД, Государственной противопожарной службы, МНБ и военнослужащим в соответствии с действующим законодательством;

лицам, страдающим заболеваниями, вызванными последствиями аварии на Чернобыльской АЭС, инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с чернобыльской катастрофой, лицам, принимавшим в 1986-1987 годах участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, а также лицам, эвакуированным в 1986 году из зоны отчуждения в Кыргызскую Республику;

лицам, незаконно осужденным в годы сталинских репрессий, и их семьям (супруги, дети);

лицам офицерского состава, прапорщикам и мичманам, уволенным в запас или отставку по возрасту, состоянию здоровья, сокращению

штатов или семейным и другим важным обстоятельствам и имеющим выслугу 20 календарных лет и более, занимаемые или предоставленные им государственные квартиры;

работникам здравоохранения в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

работникам системы образования в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

сотрудникам органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы и лицам, уволенным со службы по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штатов и имеющим выслугу не менее 20 календарных лет, а также членам семей сотрудников органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, погибших или умерших в связи с осуществлением служебной деятельности.

Возмездная передача квартир и жилых домов производится на основе использования покупателями жилья специальных платежных средств Республики Кыргызстан, наделение граждан которыми регулируется Положением, утверждаемым Указом Президента Республики Кыргызстан.

По решению местной государственной администрации, собраний, конференций трудовых коллективов, часть принадлежащего им высвобожденного и вновь вводимого жилья может продаваться по конкурсу и на аукционе.

Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления жилых помещений по найму определяется Жилищным кодексом Республики Кыргызстан.

Возмездная или безвозмездная передача жилых помещений лицам, состоящим на учете для получения жилья, осуществляется в формах и порядке, установленных для лиц, имеющих жилье.

(В редакции Закона КР от 8 июня 2005 года № 75)

#### Статья 5. Условия оплаты стоимости квартиры, жилого дома

Если размер используемых специальных платежных средств не покрывает стоимость квартиры, жилого дома, производится доплата на разницу между стоимостью квартиры, жилого дома и размером используемых специальных платежных средств.

В случае, когда сумма специальных платежных средств полностью перекрывает стоимость квартиры, жилого дома, и остается излишек, он может быть использован при выкупе другого государственного и коммунального имущества, подлежащего приватизации.

Оплата стоимости квартиры, жилого дома может производиться с использованием долгосрочных кредитов, а также в рассрочку в по-

рядке, определяемом Правительством Республики Кыргызстан. При этом первоначальный взнос не может быть меньше 20 процентов стоимости квартиры, жилого дома, а период рассрочки не должен превышать 10 лет. Для многодетных, молодых и малообеспеченных семей, по их желанию, размер первоначального взноса снижается до 15 процентов, а период рассрочки увеличивается до 15 лет.

#### Статья 6. Право на приобретение квартиры или жилого дома в собственность гражданам

Право на приобретение жилья имеет наниматель квартиры или жилого дома с письменного согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, а также лицо, состоящее на учете для получения жилья.

Заявление на приобретение квартиры или жилого дома подается лицом, указанным в части первой настоящей статьи, в соответствующий

орган местной государственной администрации, а в случае, если квартира или жилой дом закреплены за предприятием, организацией или учреждением на праве полного хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, администрации этих предприятий, организаций, учреждений.

Заявления граждан о приватизации квартир и жилых домов рассматриваются в двухмесячный срок со дня их подачи.

За необоснованный отказ в приватизации квартиры или жилого дома, нарушение сроков принятия решения о приватизации на должностное лицо, виновное в этом, может быть наложен решением суда штраф в размере до 20 минимальных месячных ставок заработной платы.

Акты, принимаемые предприятиями, организациями, учреждениями любых форм собственности по вопросам приватизации жилья, не должны противоречить настоящему Закону.

### Раздел II

#### Основные условия приватизации жилищного фонда

#### Статья 7. Средства для приобретения квартир, жилых домов

Для приобретения квартир и жилых домов используются специальные платежные средства Республики Кыргызстан, собственные денежные средства граждан, в том числе иностранная валюта, а также заемные средства.

#### Статья 8. Определение стоимости приватизируемого жилья

Стоимость приватизируемых квартир и жилых домов устанавливается комиссиями, создаваемыми при местной государственной администрации, предприятиях и организациях, с обязательным участием народных депутатов, представителей финансовых органов, банков, жилищно-эксплуатационных организаций, трудовых коллективов, профсоюзных организаций и граждан, приобретающих квартиру или жилой дом.

Определение стоимости приватизируемых квартир и жилых домов, введенных в эксплуатацию до 1 января 1991 года, производится в ценах 1984 года, а с 1991 года - в ценах 1984 года с применением повышающих коэффициентов, разрабатываемых Государственным республиканским органом управления, ведающим вопросами архитектуры и строительства на основе индексов изменения объемов капитальных вложений, утверждаемых Правительством Кыргызской Республики независимо от форм собственности органов, в ведении которых находится приватизируемое жилье.

#### Статья 9. Индексация специальных платежных средств

Приобретение гражданами квартир или жилого дома, введенных в 1991 году, а также в последующие годы, в порядке очередности на получение жилья, производится с учетом индексации специальных платежных средств, направляемых на оплату этих квартир и жилых домов.

Индексация осуществляется с учетом фактического роста стоимости строительства жилья на основе индексов изменения объемов капитальных вложений, утверждаемых Правительством Кыргызской Республики независимо от форм собственности органов, в ведении которых находится приватизируемое жилье.

#### Статья 10. Оформление права собственности на квартиру, жилой дом

Договор о приобретении квартиры или жилого дома удостоверяется нотариальной конторой без взимания с граждан государственной пошлины и с оплатой расходов по оформлению договора в размере одной десятой минимальной месячной ставки заработной платы.

Право собственности на квартиру или жилой дом возникает с момента оформления договора в нотариальной конторе. Право собственности на приватизируемую квартиру или жилой дом подлежит регистрации в соответствии с законодательством по регистрации прав на недвижимое имущество.

Граждане, ставшие собственниками квартиры или жилого дома, владеют, пользуются и распо-

ряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать иные сделки, не противоречащие закону.

Переустройство и перепланировка приватизированной квартиры или жилого дома производится по разрешению соответствующих органов местного самоуправления.

Продажа собственной квартиры или жилого дома, приобретаемого в рассрочку, другому лицу производится только при принятии на основе нотариально заверенного договора этим лицом обязательств по оплате оставшейся суммы.

(В редакции Закона от 21 июня 2002 года № 107)

#### Статья 11. Использование средств, поступающих от приватизации

Денежные средства от приватизации жилья поступают на специальные счета соот-

ветствующей местной государственной администрации, предприятий, организаций, учреждений и используются на дальнейшее расширение жилищного строительства и содержание имеющегося жилищного фонда, а также для оказания помощи в ремонте жилья ветеранам, инвалидам и другим категориям граждан, пользующимся установленными Законом льготами.

Специальные платежные средства, указанные в статье 4 настоящего Закона, которыми оплачены квартира или жилой дом, поступают на специальный расчетный счет уполномоченного государственного органа Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и подлежат погашению в установленном порядке.

(В редакции Закона от 21 июня 2002 года № 107)

### Раздел III

#### Обслуживание и ремонт приватизированного жилья

#### Статья 12. Организация эксплуатации и ремонта приватизированного жилья

Обслуживание и ремонт многоквартирных приватизированных домов осуществляется в соответствии с едиными правилами и нормами эксплуатации и ремонта соответствующих помещений и элементов дома. При этом:

- ремонт и техническое обслуживание квартир (жилых помещений), а также нежилых помещений производится по индивидуальным договорам, заключаемым собственниками помещений с избранными ими исполнителями работ;

- ремонт и техническое обслуживание мест общего пользования дома, а также содержание придомовой территории многоквартирных домов, на базе которых созданы товарищества, осуществляются в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья";

- ремонт и техническое обслуживание общего имущества в домах без образования товарищества собственников жилья осуществляются по индивидуальным договорам собственников помещений с выбранными ими на общем собрании физическими или юридическими лицами, осуществляющими эти работы. При этом средства на проведение ремонта и технического обслуживания вносятся каждым собственником соразмерно его доли в общем имуществе дома;

- обслуживание и ремонт инженерных сетей и оборудования, являющихся общей долевой собственностью владельцев помещений, независимо от формы управления общим

имуществом в доме, осуществляются организациями, использующими эти сети и оборудование для поставки соответствующих коммунальных услуг потребителю.

Споры между собственниками квартир (их объединениями либо товариществами собственников жилья) и физическими либо юридическими лицами, заключившими договор на ремонт или техническое обслуживание общего имущества (его отдельных элементов), разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

(В редакции Закона КР от 21 июня 2003 года № 108)

#### Статья 13. Обслуживание и ремонт многоквартирных домов с частично приватизированными квартирами

Жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, обслуживающие жилые многоквартирные дома до начала приватизации, продолжают производить эксплуатацию и ремонт неприватизированной части домов по договорам с представителями органов, уполномоченных распоряжаться государственной либо коммунальной собственностью.

Собственники неприватизированных квартир в жилых многоквартирных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой площади.

(В редакции Закона КР от 21 июня 2003 года № 108)

#### Статья 14. Оплата коммунальных услуг

Плата за коммунальные услуги (свет, газ, холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение и другие) устанавливается в одинаковом размере, как для жилья, находящегося в государственной, коммунальной, кооперативной собственности, так и в отношении приватизированного жилья.

#### Статья 15. Контроль за техническим состоянием и ремонтом приватизированного жилья

Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилья осуществляют соответствующие органы местной государственной администрации.

г.Бишкек

20 декабря 1991 года № 681-XII

### ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КЫРГЫЗСТАН

## Об индивидуальном жилищном строительстве в Республике Кыргызстан

(В редакции Закона КР от 28 сентября и 2 ноября 1995 года № 31-1)

(Введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Кыргызстан от 21 декабря 1991 года № 690-XII)

("Ведомости Верховного Совета Республики Кыргызстан" 1991 год № 22, ст.700)

Настоящий закон является правовой базой для регулирования вопросов, связанных с индивидуальным жилищным строительством.

#### Статья 1. Право граждан Республики Кыргызстан на индивидуальное жилище

В соответствии с Конституцией Республики Кыргызстан граждане республики имеют право на индивидуальное жилище.

Это право обеспечивается содействием со стороны государства развитию индивидуального жилищного строительства, охраной существующего индивидуального жилищного фонда, справедливым распределением на основании настоящего закона и других законодательных актов земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого дома или ограничен в праве пользования индивидуальным жилым домом иначе как на основании и в порядке, предусмотренными зако-

#### Статья 16. Ответственность за ненадлежащее использование приватизированного жилищного фонда, нарушающее интересы государства и других собственников жилья

Лица, виновные:

в нарушении правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий; в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых помещений;

в нарушении правил эксплуатации жилых помещений и инженерного оборудования; в бесхозяйственном их содержании, ущемляющих интересы других граждан, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Кыргызстан.

Президент Республики Кыргызстан

А.Акаев

ном. Не допускается осуществление жилищных прав в противоречии с их назначением или нарушением прав других граждан, а также прав государственных и иных организаций.

#### Статья 2. Задачи Закона Республики Кыргызстан "Об индивидуальном жилищном строительстве в Республике Кыргызстан"

Задачами Закона Республики Кыргызстан "Об индивидуальном жилищном строительстве в Республике Кыргызстан" являются регулирование взаимоотношений между государством и индивидуальными застройщиками в целях обеспечения права граждан на индивидуальное жилищное строительство, защита потребительских прав индивидуального застройщика, содействие повышению технического и архитектурного уровня индивидуального жилого дома, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

### Статья 3. Формирование индивидуального жилищного фонда

Находящиеся на территории Республики Кыргызстан индивидуальные жилые дома образуют индивидуальный жилищный фонд.

Индивидуальный жилищный фонд формируется за счет нового строительства, существующих индивидуальных жилых домов в городах и сельской местности, приобретении (выкупа) гражданами в личную собственность квартир и домов, принадлежащих местным Советам народных депутатов, государственным и другим организациям, купли с аукциона построенных на продажу индивидуальных жилых домов, квартир в многоэтажных жилых домах и домов жилищно-строительных кооперативов, находящихся в собственности граждан.

### Статья 4. Норма жилой и общей площади индивидуального жилого дома

Максимальный размер жилой и общей площади дома, возводимого за счет личных трудовых доходов граждан, ограничивается лишь площадью земельного участка, отведенного под строительство жилого дома.

Минимальный размер жилой и общей площади должен соответствовать санитарно-техническим нормам для данного района строительства.

### Статья 5. Отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Отвод земельных участков и размещение индивидуальных жилых домов осуществляется в строгом соответствии с генеральными планами населенных пунктов, а при их отсутствии со схемами генеральных планов, согласованных с главным архитектором области, города, района.

Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство определяется настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Кыргызстан.

Решение о предоставлении и размерах земельных участков под индивидуальное жилищное строительство принимается соответствующими местными Советами народных депутатов, в ведении которых находятся указанные земли.

Наличие у граждан индивидуального жилого дома, квартиры на праве личной собственности, либо квартиры в домах государственного и общественного жилого фонда по договору найма, не является основанием для отказа в выделении земельного участка.

### Статья 6. Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Городские, районные органы архитектуры и градостроительства на основании соответствующего решения сельского, поселкового, районного, городского Совета народных депутатов о выделении земельного участка и согласно утвержденному генеральному плану населенных пунктов, проекту планировки и застройки района производят отвод в натуре земельного участка и выдают застройщику проект застройки земельного участка.

### Статья 7. Проект застройки земельного участка

Проект застройки земельного участка содержит следующие документы:  
генеральный план земельного участка для индивидуального строительства;  
проект жилого дома с привязкой к местным инженерно-геологическим условиям строительства;

проект надворных хозяйственных построек.  
Застройщик вправе заказать индивидуальный проект жилого дома в любой проектной организации или частному проектировщику, имеющий лицензию на проектирование.

Проектно-сметная документация, выполненная проектными организациями или частными лицами, не имеющими соответствующей лицензии (сертификата), признается недействительной.

### Статья 8. Право граждан Республики Кыргызстан на строительство индивидуального жилого дома

Граждане Республики Кыргызстан имеют право на строительство индивидуального жилого дома на отведенном для этих целей в установленном законом порядке земельном участке.

Количество индивидуальных жилых домов, построенных за счет личных трудовых доходов граждан, не ограничивается.

### Статья 9. Основание на право строительства индивидуального жилого дома

Основанием на право строительства индивидуального жилого дома является:

решение сельского, поселкового, районного, городского Совета народных депутатов о выделении земельного участка для индивидуального строительства;

проект застройки земельного участка индивидуального застройщика.

### Статья 10. Признание строительства индивидуального жилого дома или части дома, хозяйственных и бытовых строений самовольными постройками

Строительство индивидуального жилого дома или части дома, хозяйственных и бытовых строений на земельном участке, не отведенном в установленном законом порядке, признается самовольным.

### Статья 11. Строительство и реконструкция хозяйственных и бытовых строений и сооружений на придворовой территории

На придворовой территории земельного участка, отведенного под строительство индивидуального жилого дома, граждане имеют право вести строительство и реконструкцию хозяйственных и бытовых строений и сооружений.

При этом необходимо по окончании строительства зарегистрировать строения и сооружения:

- в городах и поселках городского типа - в органах бюро технической инвентаризации;
- в сельских населенных пунктах - в сельских Советах народных депутатов.

### Статья 12. Контроль за отводом земельных участков, проектированием и строительством индивидуальных жилых домов

Контроль за отводом земельных участков, проектированием и строительством индивидуальных жилых домов осуществляют органы архитектуры и градостроительства Республики Кыргызстан.

### Статья 13. Ответственность за нарушение порядка отвода земельных участков, проектирования, строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений

За нарушение порядка отвода земельных участков, проектирования, строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений субъекты градостроительно-архитектурной деятельности несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

### Статья 14. Ответственность за самовольное строительство

За самовольное возведение индивидуального жилого дома субъекты градостроительно-архитектурной деятельности несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

### Статья 15. Ответственность за поставку и реализацию некачественных материалов, изделий и конструкций

Качество и технические характеристики материалов, изделий и конструкций, применяемых для индивидуального строительства, должны регламентироваться соответствующими документами (паспортом изделия).

За отгрузку и реализацию некачественной продукции (не соответствующей стандартам и данным, указанным в паспорте) поставщик и торговые организации несут имущественную ответственность в установленном порядке.

### Статья 16. Контроль качества строительных материалов, конструкций и изделий, приобретенным индивидуальными застройщиками

Претензии к качеству приобретенных строительных материалов, конструкций и изделий рассматриваются заинтересованными сторонами с привлечением соответствующих органов Государственного комитета по делам строительства и архитектуры Республики Кыргызстан в течение 15 дней.

Заключение компетентных органов по вопросам оценки качества строительных материалов, изделий и конструкций может быть обжаловано в суд.

Затраты на проведение работ по проверке качества изделий и конструкций несет предприятие-изготовитель.

### Статья 17. Гарантийные сроки эксплуатации вновь построенных индивидуальных жилых домов

На индивидуальные жилые дома, построенные строительной организацией, осуществляющей свою деятельность на любой форме собственности или частными лицами, устанавливается гарантийный срок 24 месяца, а для кровли из рулонных материалов не свыше 18 месяцев со дня сдачи в эксплуатацию.

В случае обнаружения в течение гарантийного срока каких-либо дефектов собственник жилого дома приглашает специалистов компетентных органов Госкомитета по делам строительства и архитектуры Республики Кыргызстан, которые дают обоснованное заключение по данному вопросу.

Строительная организация или частное лицо, построившие дом, обязаны в течение 5 дней с момента получения заключения устранить соответствующие дефекты за счет собственных средств.

Отказ от устранения дефекта или замены некачественных материалов может быть обжалован в суд или государственный арбитраж.

#### Статья 18. Ответственность за некачественное строительство индивидуального жилого дома

В случае обнаружения деформации конструкций, разрушения частей дома, явившихся следствием нарушения строительных норм и правил строительной организацией и если при этом нанесен значительный материальный ущерб собственнику жилого дома, организация обязана восстановить разрушенные части дома за счет собственных средств.

В случае установления факта непригодности жилого дома к эксплуатации собственник имеет право потребовать от строительных организаций выплаты полной сметной стоимости дома.

Взыскание указанных сумм осуществляется судом в порядке искового производства.

#### Статья 19. Финансирование индивидуального жилищного строительства

Финансирование индивидуального жилищного строительства осуществляется за счет личных средств граждан (застройщика), кредитов банка, ссуд предприятий, организаций, учреждений, а также других источников, использование которых не противоречит действующим законодательным актам, направленным на всемерное развитие индивидуального жилищного строительства.

#### Статья 20. Льготы гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство

Льготы гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство, устанавливаются Правительством Республики Кыргызстан.

#### Статья 21. Принятие в эксплуатацию законченного строительства жилого дома

Для принятия в эксплуатацию законченного строительства жилого дома местной госадминистрацией создается приемочная комиссия в составе: автора проекта, заказчика, представителя архитектурных служб района (города), представителей районных (городских) органов санитарного и пожарного надзора, а также органов страхования и бюро технической инвентаризации.

#### Статья 22. Эксплуатация индивидуальных жилых домов, квартир

Проектная и исполнительная документация на индивидуальный жилой дом, квартиру,

дворовые наружные инженерные коммуникации хранятся у владельца дома, квартиры на протяжении всего периода эксплуатации объектов.

Сохранность строительных конструкций, элементов отделки обеспечивается проведением регулярных текущих и капитальных ремонтов, сроки, характер и объем которых определен в соответствующих нормативных документах по строительству.

Запрещается разборка несущих конструкций в период эксплуатации жилых помещений индивидуального жилого дома, квартиры.

Ответственность за эксплуатацию здания, приводящую к снижению надежности и прочности несущих и других конструктивных элементов, возлагается на собственника дома, квартиры.

#### Статья 23. Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда

Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда осуществляется за счет средств собственника жилых домов, квартир с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, установленных для государственного и общественного жилищного фонда.

Граждане, имеющие жилые дома, квартиры на правах личной собственности, самостоятельно определяют организацию для обслуживания этого дома, квартиры, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы.

Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда указанными организациями осуществляется на основании договора с собственниками жилого дома.

#### Статья 24. Страхование индивидуальных жилых домов

Страхованием подвергаются индивидуальные жилые дома, построенные по утвержденной проектно-сметной документации и принятые государственными комиссиями в размерах, не превышающих стоимости строительства.

Страхование индивидуального жилого дома по желанию собственника может осуществляться органами Госстраха, страховыми агентствами и частными страховыми компаниями.

Индивидуальные жилые дома, признанные самовольно построенными или построенными с отклонением от проекта и с грубыми нарушениями основных строительных норм и правил и не принятые Государственной комиссией, страхованию не подлежат.

#### Статья 25. Возмещение ущерба от землетрясений и других стихийных бедствий

Убытки по индивидуальным жилым домам в случае землетрясений, наводнений, оползней и других стихийных бедствий возмещаются гражданам страховыми компаниями.

Возмещение ущерба от землетрясений осуществляется только при установлении факта, что здание возведено в соответствии с проектом и отвечает требованиям сейсмостойкости.

Размеры и порядок возмещения ущерба определяются страховыми компаниями на основании договора с собственниками индивидуальных жилых домов.

Президент Республики Кыргызстан  
А.Акаев

г.Бишкек

21 декабря 1991 года № 689-XII

## ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### О муниципальной собственности на имущество

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с возникновением, осуществлением и прекращением права муниципальной собственности на имущество в Кыргызской Республике, и не распространяется на отношения, связанные с финансово-экономическими основами местного самоуправления, которые регулируются другими законами Кыргызской Республики.

#### Глава 1 Общие положения

##### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие понятия:

**нежилой фонд** - здания, сооружения, объекты и места, предназначенные для социального обслуживания населения, размещения административных учреждений и общественных организаций, кроме общего имущества жилого дома;

**муниципальная собственность** - собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления.

**приватизация муниципальной собственности** - отчуждение имущества, находящегося в муниципальной собственности (объектов приватизации), в собственность физических и юридических лиц;

**законодательство о приватизации муниципальной собственности** - нормативные правовые акты Кыргызской Республики, регулирующие порядок приватизации муниципальной собственности.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

##### Статья 2. Право муниципальной собственности на имущество

1. Отношения, связанные с возникновением, осуществлением и прекращением права муниципальной собственности на имущество, регулируются Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским и Земельным кодексами Кыргызской Республики, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

2. Органы местного самоуправления по своему усмотрению могут приобретать, владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальной собственностью, необходимой для осуществления функций местного самоуправления, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

##### Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

1. Действие настоящего Закона распространяется на муниципальное имущество, находящееся во владении, пользовании и распоряжении органов местного самоуправления, независимо от того, находятся ли они на подведомственной им территории или нет.

2. В муниципальной собственности может находиться следующее имущество:

- здания, оборудование и другое движимое имущество органов местного самоуправления и предприятий, находящихся в их ведении;
- объекты образования, здравоохранения, культуры, спорта и туризма;
- объекты жилищно-коммунального, ремонтно-строительного и транспортного хозяйства, оборудование и материалы, необходимые для обеспечения деятельности органов местного самоуправления;
- сети и объекты инфраструктуры транспорта, энергетики, водоснабжения, канализационных сооружений и коммуникаций, обслуживающие соответствующую территорию и не принадлежащие предприятиям, находящимся в государственной и частной собственности;
- имущественные комплексы предприятий торговли, общественного питания и быта, а также сооружения и оборудование для их эксплуатации, содержания и обслуживания;

- неприватизированный жилищный и нежилой фонды, принадлежащие органам местного самоуправления;

- улицы, мосты и дороги местного значения;
- общественные парки и земли, выделенные под парки, и другие объекты благоустройства и зеленого хозяйства;
- леса и сельскохозяйственные угодья, озера, источники воды и месторождения полезных ископаемых местного значения, если они не отнесены к перечню государственных природных ресурсов;
- памятники истории и культуры местного значения;
- земельные участки, в том числе находящиеся под объектами муниципального имущества в предусмотренных соответствующими проектами границах, а также неосвоенные земли;
- объекты незавершенного строительства;
- иные объекты, необходимые для предоставления услуг населению.

## Глава 2

### Возникновение и государственная регистрация права муниципальной собственности. Учет объектов муниципальной собственности

(Название главы в редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 4. Участие местного сообщества в управлении и распоряжении муниципальной собственностью

Местное сообщество непосредственно участвует в управлении и распоряжении муниципальной собственностью путем обращений в органы местного самоуправления, которые подлежат обязательному рассмотрению органами местного самоуправления с принятием соответствующих мер.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 5. Возникновение права муниципальной собственности на имущество

Муниципальная собственность на имущество формируется:

- посредством передачи объектов государственной собственности органам местного самоуправления в соответствии с законодательством и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;
- из средств, поступающих в местный бюджет в виде местных налогов, сборов и других установленных законодательством Кыргызской Республики обязательных платежей; сумм, вносимых гражданами и юридическими лицами, государственными органами и учреждениями за

аренду и пользование муниципальным имуществом; дивидендов и процентов, средств, вырученных от реализации конфискованного в установленном законом порядке имущества, пожертвований, других поступлений, не запрещенных законодательством;

- посредством приобретения объектов в собственность от граждан и юридических лиц по гражданско-правовым сделкам (купля-продажа, мена, дарение, неисполнение другой стороной своих договорных обязательств);

- посредством лишения права собственности или другого принудительного изъятия собственности по обязательствам перед органами местного самоуправления или иным способом по решению суда;

- в результате признания бесхозяйной вещи, поступившей в муниципальную собственность решением суда;

- в результате строительства, производства или создания новых объектов за счет средств органов местного самоуправления;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 6. Передача государственной собственности в муниципальную собственность

Государственная собственность передается органам местного самоуправления при следующих условиях:

- когда собственность необходима для осуществления функций местного самоуправления;

- когда собственность имеет культурную или историческую ценность или используется в других общественно полезных целях;

- когда государство обеспечивает органы местного самоуправления необходимыми финансовыми средствами для управления и распоряжения собственностью самостоятельно, а также посредством соглашения с третьей стороной.

Не может передаваться органам местного самоуправления государственная собственность (предприятия), имеющая для республики государственную важность и республиканское значение.

Принятие объектов государственной собственности, передаваемых в муниципальную собственность, производится с согласия местного кенеша.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, и сделок с ним

1. Права на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, а также ограничения по этим правам, их возникновение, изменение, передача или прекращение регистрируются в государственных регистрационных органах соответствующей территории в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

2. В случае передачи объектов из государственной собственности в муниципальную все расходы, связанные с государственной регистрацией, производятся за счет средств местного бюджета.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

## Глава 3

### Прекращение права муниципальной собственности на имущество

#### Статья 10. Прекращение права муниципальной собственности на имущество

Право муниципальной собственности на имущество может быть прекращено в следующих случаях:

- отчуждения имущества в государственную собственность, в собственность других коммунальных образований, юридических лиц и граждан;

#### Статья 8. Правоустанавливающие документы на объекты муниципальной собственности

Правоустанавливающими документами на объекты муниципальной собственности являются законы, указы Президента Кыргызской Республики, постановления Правительства Кыргызской Республики, решения суда, договоры и иные сделки, а также другие предусмотренные законодательством Кыргызской Республики акты, устанавливающие право муниципальной собственности на имущество.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 9. Реестр объектов муниципальной собственности на имущество

1. Органы местного самоуправления обязаны иметь и вести реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

Реестр должен содержать следующие основные данные:

- описание объектов;
- указание местонахождения объектов;
- документы, подтверждающие права на объекты муниципальной собственности, которыми обладают органы местного самоуправления или другие юридические или физические лица;

- перечень ограничений на использование объектов;

- оценочная стоимость объектов;
- другая информация, связанная со спецификой и использованием объектов муниципальной собственности на имущество.

2. Содержание реестра объектов муниципальной собственности на имущество должно быть доступно для изучения гражданами в обычные часы работы органов местного самоуправления.

3. Порядок создания и ведения реестра объектов муниципальной собственности на имущество устанавливается исполнительно-распорядительными органами местного самоуправления и утверждается местными кенешами.

- гибели или уничтожения имущества, либо при утрате права собственности на имущество;
- лишения прав на имущество по обязательствам органов местного самоуправления;
- упразднения органов местного самоуправления, обладающих правами на муниципальную собственность;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)



### Статья 11. Отчуждение и изъятие имущества, находящегося в муниципальной собственности

1. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть отчуждено путем купли-продажи, приватизации или мены.

2. Отчуждение имущества, находящегося в муниципальной собственности, производится на основании решения исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления. Порядок отчуждения имущества, находящегося в муниципальной собственности, устанавливается местным кенешем.

3. Изъятие имущества, находящегося в муниципальной собственности, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

### Статья 12. Приватизация объектов муниципальной собственности

1. Приватизация объектов муниципальной собственности производится путем проведения торгов и на возмездной основе, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи.

2. В исключительных случаях, на основании решения местного кенеша приватизация объектов жилищного фонда, находящихся в муниципальной собственности, может быть осуществлена путем передачи их в собственность физических лиц на безвозмездной основе.

3. В случае если объект муниципальной собственности дважды выставлялся на открытые торги в установленном порядке и не был продан, приватизация такого объекта муниципальной собственности по решению местного кенеша может быть произведена путем прямой продажи.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

### Статья 13. Программа приватизации объектов муниципальной собственности

1. Приватизация объектов муниципальной собственности производится на основании Программы приватизации объектов муниципальной собственности (далее - Программа приватизации).

2. Программа приватизации разрабатывается исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и утверждается местным кенешем.

3. Программа приватизации включает в себя: цели и задачи политики органов местного самоуправления в области приватизации; порядок осуществления приватизации муниципальной собственности и проведения торгов; классификацию объектов муниципальной собственности:

- на объекты муниципальной собственности, подлежащие приватизации;

- на объекты муниципальной собственности, которые закрепляются в муниципальной собственности до принятия решения о их приватизации;

- на объекты муниципальной собственности, приватизация которых запрещена;

прогноз поступления средств от приватизации муниципальной собственности;

прогноз поступления инвестиций вследствие приватизации муниципальной собственности.

4. Средства, поступившие от приватизации объектов муниципальной собственности, поступают в местный бюджет.

5. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в собственность физических и юридических лиц производится в порядке, предусмотренном земельным законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

### Статья 14. Передача муниципальной собственности на имущество в случае преобразования, объединения или упразднения органов местного самоуправления

1. В случае преобразования или объединения органов местного самоуправления принадлежащая им муниципальная собственность на имущество передается без компенсации правопреемнику соответствующего органа местного самоуправления.

2. В случае упразднения органов местного самоуправления, при которых нет правопреемника, муниципальная собственность на имущество передается государству без компенсации.

3. Передача муниципальной собственности на имущество правопреемнику органа местного самоуправления или государству осуществляется государственной комиссией. Порядок образования такой комиссии и осуществления ею своих полномочий определяется Правительством Кыргызской Республики.

## Глава 4

### Передача ограниченных прав на муниципальную собственность

#### Статья 15. Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду

1. Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в пользование и аренду.

Органы местного самоуправления не вправе предоставлять в пользование и аренду общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок при многоквартирном доме.

Предоставление объектов муниципальной собственности в пользование и аренду производится путем проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 настоящего Закона, законодательством Кыргызской Республики, решениями местных кенешей.

2. При проведении торгов и заключении договоров об аренде или пользовании недвижимым муниципальным имуществом сроком на один год и более применяются следующие процедуры:

- орган местного самоуправления публикует объявление о своем намерении принимать заявки на право аренды или пользования недвижимой коммунальной собственностью. Письменное уведомление должно быть вывешено в общественных местах и опубликовано в местных средствах массовой информации;

- в объявлении указывается собственность, ее местонахождение и описание, минимальная цена приобретения права аренды или пользования, условия или ограничения, установленные на право аренды или пользования, время и место проведения тендера. Объявление публикуется не позднее 30 дней до даты продажи;

- конверты с запечатанными в них заявками вскрываются публично в доступном общественном месте. Право аренды или пользования предоставляется лицу, предложившему наибольшую цену и удовлетворяющему условиям, установленным для данной сделки. Общественности сообщается о результатах конкурса, включая имя (наименование) лица, выигравшего конкурс, цену и любые условия и ограничения по данной сделке посредством письменного уведомления, помещаемого в общественных местах, и посредством введения данной ин-

формации в местный реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

3. Все доходы от предоставления права аренды или пользования коммунальным имуществом, за вычетом комиссионных, оплаты юридических услуг или других расходов, необходимых для совершения сделки, поступают в местный бюджет. Лицо, которому муниципальное имущество предоставлено в пользование или аренду, несет ответственность за регистрацию сделки в государственном регистрационном органе, а также за любые регистрационные расходы.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 16. Права хозяйственного ведения и оперативного управления

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть закреплено за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а за учреждениями - на праве оперативного управления. Муниципальные учреждения и предприятия, которым передано имущество в хозяйственное ведение и оперативное управление, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, определяемых законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 17. Ипотека или залог муниципальной собственности

Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены в ипотеку или залог для обеспечения исполнения функций органов местного самоуправления.

Предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог производится исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления с согласия местного кенеша в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

## Глава 5

### Управление муниципальной собственностью на имущество

#### Статья 18. Общие принципы управления муниципальной собственностью на имущество

1. Органы местного самоуправления вправе осуществлять любые действия в отноше-

нии своей муниципальной собственности на имущество, не противоречащие законодательству Кыргызской Республики, Уставу местного сообщества или другим правовым актам органов местного самоуправления.

2. Право муниципальной собственности на имущество должно осуществляться таким образом, чтобы не причинять ущерб окружающей среде, правам физических или юридических лиц, а также защищаемым законодательством Кыргызской Республики интересам государства.

#### Статья 19. Компетенция органов местного самоуправления в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью

Местный кенеш:

- устанавливает порядок пользования и распоряжения муниципальной собственностью, а также осуществляет контроль за ее использованием;
- дает согласие на предоставление объектов муниципальной собственности в ипотеку или залог;
- утверждает Программу приватизации;
- устанавливает порядок страхования муниципальной собственности;
- утверждает цены и тарифы на коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также иными юридическими и физическими лицами, использующими муниципальную собственность;
- устанавливает порядок списания муниципальной собственности;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

Исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления:

- управляет и распоряжается муниципальной собственностью;
- разрабатывает и представляет на рассмотрение местного кенеша проекты нормативных правовых актов органов местного самоуправления, предусматривающих порядок предоставления прав на объекты муниципальной собственности, Программы приватизации и иных нормативных правовых актов, устанавливающих порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью;
- осуществляет руководство, координацию и контроль за созданием, деятельностью, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений, а также управление акциями акционерных обществ, находящихся в муниципальной собственности;

заключает договоры, связанные с управлением и распоряжением муниципальной собственностью;

ведет реестр объектов муниципальной собственности, а также иной учет объектов муниципальной собственности в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики;

осуществляет страхование муниципальной собственности, предпринимает иные меры по обеспечению сохранности муниципальной собственности;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и Уставом местного сообщества.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

#### Статья 20. Управляющий орган или исполнитель

Управление и распоряжение объектами муниципальной собственности на имущество осуществляет исполнительный орган или лицо, находящееся в структуре исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления, компетенция которого устанавливается положением, утвержденным местным кенешем.

По представлению главы местного самоуправления местный кенеш утверждает руководителя органа по управлению муниципальной собственностью.

#### Статья 21. Заключение контракта на содержание муниципального имущества

1. Органы местного самоуправления могут заключать контракты с физическими и юридическими лицами на предоставление услуг по содержанию муниципального имущества. Тендеры контрактов на содержание муниципального имущества проводятся в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

2. Общественность должна быть информирована о результатах тендера, включая имя (наименование) лица, выигравшего тендер, цену контракта и любые условия и ограничения по данному контракту, посредством письменного уведомления, помещаемого в общественных местах, и введения данной информации в местный реестр объектов муниципальной собственности на имущество.

(В редакции Закона КР от 19 августа 2005 года № 152)

### Глава 6

#### Защита права муниципальной собственности на имущество

#### Статья 22. Права сторон, обладающих правами на муниципальную собственность

##### 1. Права органов местного самоуправления

или любых других юридических или физических лиц, обладающих правами на муниципальную собственность, защищаются против незаконных действий в соответствии с законо-

дательством Кыргызской Республики, регулирующим права собственности, и в соответствии с положениями контрактов или соглашений в отношении прав на муниципальную собственность между органами местного самоуправления и другими сторонами.

2. Восстановление нарушенных прав на муниципальное имущество осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 23. Ответственность органов местного самоуправления за нарушение прав на муниципальную собственность

Органы местного самоуправления и их должностные лица привлекаются к ответственности за нарушение порядка владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на имущество в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

### Глава 7

#### Заключительные положения

#### Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования. ("Эркин Тоо" от 27 марта 2002 года № 23)
2. Правительству Кыргызской Республики:

- внести предложения о внесении изменений и дополнений в законодательные акты, вытекающие из настоящего Закона;
- привести все ранее принятые нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение трех месяцев со дня вступления его в силу.

Президент Кыргызской Республики  
А.Акаев

г.Бишкек

15 марта 2002 года № 37

Принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики  
8 февраля 2002 года

## ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ О риэлторской деятельности в Кыргызской Республике

### Глава 1

#### Общие положения

#### Статья 1. Цели и сфера применения настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями риэлторской деятельности, и направлен на обеспечение единой государственной политики в области регулирования данной деятельности.

Настоящий Закон не распространяется:

- на должностных лиц органов исполнительной власти, участвующих в продаже недвижимости в соответствии с законодательством о приватизации и другими нормативными актами;
- на лиц, организующих продажу недвижимости согласно решениям судов или органов исполнительной власти, в том числе судебных исполнителей, администраторов, консерваторов, внешних управляющих, специальных администраторов (ликвидаторов) в соответствии

с Законом Кыргызской Республики "О банкротстве (несостоятельности)";

- на лиц, которые в качестве собственников, владельцев или арендодателей недвижимости совершают какие-либо действия в отношении недвижимости.

#### Статья 2. Основные понятия

В настоящем Законе применяются следующие понятия:

риэлторская деятельность - осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение предусмотренных настоящим Законом услуг при совершении операций с объектами недвижимости и правами на них в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

риэлтор - физическое (индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо (риэлторская фирма), обладающее лицензией на право осуществления риэлторской деятельности;

профессиональные участники рынка недвижимости - юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в соответствии с настоящим Законом, и оценщики;

уполномоченный орган - государственный орган, обеспечивающий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, осуществляющий лицензирование риэлторской деятельности и проведение единой государственной политики на рынке недвижимости;

правообладатель - физическое или юридическое лицо, являющееся собственником или пользователем недвижимого имущества согласно законодательству Кыргызской Республики;

недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие;

потребители риэлторских услуг - физические и юридические лица, заключившие с риэлтором договор на оказание риэлторских услуг;

рынок недвижимости - совокупность объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, а также гражданско-правовых сделок и иных операций с недвижимым имуществом и правами на них, осуществляемых правообладателями объектов недвижимости и профессиональными участниками рынка недвижимости;

саморегулируемые организации риэлторов - некоммерческие организации, добровольные объединения риэлторов, действующие в соответствии с законодательством и настоящим Законом;

агент - сотрудник риэлторской фирмы, прошедший обучение и аттестацию, непосредственно работающий с потребителем риэлторских услуг и осуществляющий всю подготовительную работу для заключения договора на оказание риэлторских услуг;

принципал - потребитель риэлторских услуг;  
комитент - сторона договора;  
контрагент - договаривающаяся сторона договора.

### Статья 3. Законодательство, регулирующее риэлторскую деятельность

Законодательство Кыргызской Республики, регулирующее риэлторскую деятельность, состоит из Конституции Кыргызской Республики, Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Земельного кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество", Закона Кыргызской Республики

"О защите прав потребителей", Закона Кыргызской Республики "О защите прав предпринимателей", настоящего Закона и принимаемых в соответствии с ними нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Если международным договором, ратифицированным Кыргызской Республикой, установлены иные правила чем те, которые предусмотрены законодательством Кыргызской Республики в области регулирования риэлторской деятельности, применяются правила международного договора.

### Статья 4. Уполномоченный государственный орган

1. Уполномоченный государственный орган проводит государственную политику по развитию риэлторской деятельности, обеспечивает взаимодействие органов государственной власти с риэлторами и их объединениями, осуществляет лицензирование риэлторской деятельности.

2. Уполномоченный государственный орган с обязательным участием саморегулируемых организаций риэлторов разрабатывает нормативные правовые акты, регулирующие риэлторскую деятельность, утверждаемые в установленном законодательством порядке, а также осуществляет контроль за их соблюдением.

Правила и стандарты, обязательные к применению риэлторами на территории Кыргызской Республики, порядок и условия лицензирования риэлторской деятельности разрабатываются уполномоченным государственным органом с обязательным участием общественных организаций риэлторов и утверждаются Правительством Кыргызской Республики.

### Статья 5. Участники риэлторской деятельности

Участниками риэлторской деятельности признаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых регулируется настоящим Законом (риэлторские фирмы, риэлторы), а также потребители их услуг.

### Статья 6. Риэлторские фирмы и риэлторы

1. Риэлтором признается физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, успешно прошедшее аттестацию и имеющее лицензию на право осуществления риэлторской деятельности.

2. Риэлторской фирмой признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, созданное и действующее на основании законодательства Кыргызской Республики, которому лицензией предоставлено право заниматься риэлторской деятельностью.

В риэлторской фирме обязательной аттестации в порядке, предусмотренном Правительством Кыргызской Республики, подлежат специалисты, непосредственно участвующие в заключении сделок с недвижимостью от лица риэлторской фирмы.

В штате риэлторской фирмы обязательно наличие не менее двух специалистов, прошедших аттестацию в порядке, предусмотренном Правительством Кыргызской Республики.

### Статья 7. Саморегулируемые организации риэлторов

1. Саморегулируемая организация риэлторов является некоммерческой организацией, добровольным объединением риэлторов и профессиональных участников рынка недвижимости, действующими в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Кыргызской Республики.

2. Саморегулируемая организация риэлторов учреждается риэлторами и другими профессиональными участниками рынка недвижимости для защиты профессиональных интересов, повышения профессионального уровня и качества, оказываемых риэлторами

услуг, а также оказания государственным органам содействия в развитии рынка недвижимости и риэлторской деятельности.

### Статья 8. Права саморегулируемых организаций риэлторов

Саморегулируемые организации риэлторов вправе:

- участвовать в разработке нормативных правовых актов, регулирующих риэлторскую деятельность в Кыргызской Республике;

- вносить на рассмотрение органов государственного управления и местного самоуправления предложения по развитию риэлторской деятельности;

- в соответствии с квалификационными требованиями разрабатывать учебные программы и планы, осуществлять подготовку должностных лиц и персонала риэлторских фирм, участвовать в аттестации и лицензировании риэлторов;

- осуществлять защиту своих членов и потребителей риэлторских услуг;

- осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Кыргызской Республики.

## Глава 2

### Виды риэлторской деятельности

#### Статья 9. Виды риэлторской деятельности

В соответствии с требованиями настоящего Закона к числу видов риэлторской деятельности (видов оказываемых риэлторами услуг) относятся:

- деятельность в качестве агента;  
- деятельность риэлтора в качестве брокера;  
- деятельность риэлтора в качестве посредника;

- деятельность риэлтора по организации торговли недвижимым имуществом;

- деятельность риэлтора по доверительному управлению недвижимым имуществом в части, определенной в статье 15 настоящего Закона;

- деятельность риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

#### Статья 10. Деятельность агента

Деятельность агента осуществляется им на основании договора, заключенного между риэлтором и потребителем риэлторских услуг на оказание риэлторских услуг.

#### Статья 11. Деятельность риэлтора в качестве брокера

Риэлтор признается осуществляющим дея-

тельность в качестве брокера в случае заключения между ним и потребителем услуг договора, в соответствии с которым риэлтор принимает на себя обязательство от своего собственного имени и за счет комитента совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом.

#### Статья 12. Посредническая риэлторская деятельность

Посреднической риэлторской деятельностью признается деятельность, заключающаяся в оказании лицам, изъявившим намерение приобрести или продать недвижимое имущество (приобрести или передать права на такое имущество), услуг по приисканию контрагентов с целью последующего заключения соответствующих сделок, непосредственной стороной которых сам риэлтор не является.

#### Статья 13. Деятельность по организации торговли недвижимым имуществом

Деятельностью по организации торговли недвижимым имуществом признается деятельность, заключающаяся в предоставлении риэлтором участникам рынка недвижимого имущества комплекса услуг, способствующих надлежащему заключению и (или) исполнению таких сделок, в том числе:

- услуг по информационному обеспечению участников сделок (предоставление информации об объектах, ценах на них, иной информации);

- консультационных услуг, услуг по оформлению документов;

- услуг по надлежащему и безопасному проведению расчетов по сделкам, за исключением таких услуг, предоставление которых допускается исключительно при наличии лицензии на право осуществления банковской деятельности.

**Статья 14. Деятельность риэлтора по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи или передачи в пользование**

1. Деятельность по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи (передачи в возмездное пользование) признается риэлторской в той ее части, в которой она непосредственно относится к гражданскому обороту недвижимого имущества.

Осуществление риэлтором функций заказчика строительства (реконструкции) зданий, строений, сооружений, жилых или нежилых помещений не является риэлторской деятельностью и осуществляется им в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики.

Последующая деятельность риэлтора по продаже (передаче в возмездное пользование) вновь приобретенного и созданного (реконструированного) недвижимого имущества, находящегося в его собственности или в собственности третьего лица (лиц), признается риэлторской деятельностью в той ее части, в которой она отвечает признакам, установленным настоящим Законом.

2. Деятельность риэлтора по приобретению и созданию отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей продажи (передачи в возмездное пользование) нового объекта недвижимого имущества путем изменения правового режима ранее существовавшего объекта (объектов), в частности, расселение нанимателей из квартир коммунального типа, изменение функционального назначения помещений в жилом и нежилом фондах, изменение правового режима использования мансардных и подвальных помещений и т.п., не

противоречащая действующему законодательству Кыргызской Республики, признается риэлторской деятельностью также в той ее части, в которой она отвечает установленным признакам в указанных статьях настоящего Закона.

**Статья 15. Доверительное управление риэлтором недвижимым имуществом**

Деятельность по доверительному управлению недвижимым имуществом признается риэлторской лишь в части осуществления доверительным управляющим - риэлтором таких действий, которые соответствуют признакам, установленным настоящим Законом.

**Статья 16. Деятельность риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества**

Деятельностью риэлтора по предоставлению информационных и консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества, признается обеспечение потребителя риэлторских услуг информацией об объектах недвижимого имущества, иной необходимой для заключения сделки информацией, оказание услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

**Статья 17. Осуществление риэлтором видов риэлторской деятельности**

1. Лицо, признаваемое в соответствии с настоящим Законом риэлтором, вправе осуществлять любые из предусмотренных в нем видов риэлторской деятельности (предоставлять любые из предусмотренных видов услуг риэлторов) без каких-либо ограничений при условии, что последний имеет лицензию на осуществление риэлторской деятельности.

2. Риэлторская деятельность подлежит лицензированию в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О лицензировании" и настоящим Законом, при этом лицензирование вида (услуги) риэлторской деятельности, указанного в настоящем Законе, не допускается.

**Глава 3**

**Права, обязанности и ответственность участников риэлторской деятельности**

**Статья 18. Права потребителя риэлторских услуг**

Потребители риэлторских услуг имеют право:

- свободно выбирать риэлтора или риэлторскую фирму;

- ознакомиться с полномочиями риэлторской фирмы (риэлтора), в том числе через уполномоченный государственный орган;

- получать от риэлторской фирмы (риэлтора) всю необходимую информацию о сделке;

- обращаться в государственные и судебные органы, саморегулируемые организации риэлторов (ассоциации, союзы и т.д.) и другие общественные организации по вопросам нарушения их прав как потребителей риэлторских услуг;

- осуществлять контроль за исполнением риэлтором условий заключенного договора.

**Статья 19. Обязанности потребителей риэлторских услуг**

Потребители риэлторских услуг обязаны:

- осуществлять свои права разумно и добросовестно, воздерживаясь от причинения вреда третьим лицам и их имуществу;

- предоставлять риэлторской фирме (риэлтору) полные, достоверные сведения, документы на объекты недвижимого имущества, о правах на них и об их правообладателе;

- содействовать индивидуальному риэлтору или риэлторской фирме в скорейшем и полном выполнении обязательств.

**Статья 20. Права риэлторов**

Риэлтор имеет право:

- осуществлять любые операции на рынке недвижимости в соответствии с настоящим Законом и законодательством Кыргызской Республики;

- рекламировать свою деятельность, при этом в рекламе обязательно должен быть указан номер лицензии;

- в ходе подготовки и совершения сделки представлять права и законные интересы всех сторон по договору;

- запрашивать и получать в разумно необходимый срок в государственных органах и иных организациях (в органах регистрации прав на недвижимое имущество, органах опеки и попечительства, органах внутренних дел, налоговых органах и иных) информационные справки и документы, необходимые для осуществления операций с недвижимым имуществом, при наличии соответствующего договора с потребителем риэлторских услуг и/или на

основании надлежащей доверенности.

**Статья 21. Информация, предоставляемая риэлторам**

1. К числу сведений, предоставляемых риэлторам по их запросам органами исполнительной власти и местного самоуправления, относятся:

- сведения о недвижимом имуществе и его характеристиках;

- сведения о юридических лицах и персональных сведения о гражданах.

Предоставление риэлторам любых из указанных выше сведений осуществляется исключительно при соблюдении условий такого предоставления, установленных в настоящем Законе.

2. Основанием предоставления риэлтору указанных в пункте 1 настоящей статьи сведений является его письменный запрос и наличие доверенности или соответствующего договора с потребителем риэлторских услуг, удостоверенного нотариально.

Риэлтор, запрашивающий указанную в пункте 1 настоящей статьи информацию и являющийся индивидуальным предпринимателем, обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, доверенность или соответствующий договор с потребителем риэлторских услуг и копию лицензии на право осуществления риэлторской деятельности, удостоверенные нотариально.

В случае направления запроса риэлтором, являющимся юридическим лицом, в запросе должен быть точно указан тот его штатный работник, который уполномочен на получение указанной информации. Указанный работник обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, доверенность или соответствующий договор с потребителем риэлторских услуг и копию лицензии на право осуществления риэлторской деятельности, удостоверенные нотариально.

Сведения о недвижимом имуществе и его характеристиках предоставляются только в отношении недвижимого имущества, правообладателем которого является потребитель риэлторских услуг.

Сведения о юридических лицах и персональных сведения о гражданах предоставляются только в отношении правообладателей недвижимого имущества, указанных в договоре между риэлтором и потребителем риэлторских услуг.

3. Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления вправе устанавли-

вать плату за предоставление риэлторам запрашиваемой ими информации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 22. Условия предоставления сведений о недвижимом имуществе

1. Сведения о недвижимом имуществе, находящемся в государственной, муниципальной, частной собственности, и его характеристиках предоставляются по запросам риэлторов при условии, что соответствующие объекты включены в ведущийся уполномоченным органом реестр прав на недвижимое имущество, земельный кадастр и не относятся к числу режимных объектов, разглашение информации о которых запрещено законодательством Кыргызской Республики.

2. Предоставление риэлторам информации о недвижимом имуществе сверх объема сведений, включенных в соответствующий реестр, не допускается.

3. Сведения об эксплуатационных характеристиках вышеуказанных объектов предоставляются риэлторам также органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов.

#### Статья 23. Условия предоставления сведений о юридических лицах и персональных сведений о гражданах

1. Предоставление риэлторам сведений о юридических лицах осуществляется органами государственной регистрации юридических лиц в объеме сведений, включенных в ведущийся ими реестр.

2. Предоставление риэлторам персональных сведений о гражданах осуществляется:

- органами внутренних дел - в объеме сведений о фактах прописки (регистрации) граждан по адресам их места жительства;

- органами жилищно-коммунального хозяйства и организациями, осуществляющими эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов, - в объеме сведений, включаемых в ведущуюся указанными органами документацию об объектах жилого и нежилого фонда;

- органами социального обеспечения - в объеме сведений, необходимых для установления характера и содержания прав на недвижимое имущество лиц, относящихся к особым категориям граждан (несовершеннолетние граждане и иные лица, признанные в установленном порядке недееспособными, инвалиды, пенсионеры);

- органами регистрации актов гражданского состояния - в объеме сведений, включаемых в журналы регистрации актов гражданского состояния;

- специализированными лечебными учреждениями - о фактах состояния граждан на их учете.

3. Предоставление риэлтору сведений о фактах усыновления граждан не допускается вне зависимости от характера запроса и обстоятельств, на которые ссылается запрашивающий такие сведения риэлтор.

4. Предоставление риэлтору сведений о состоянии гражданина на учете в специализированном лечебном учреждении допускается исключительно при наличии мотивированного обоснования о необходимости получения риэлтором таких сведений.

Предоставление риэлтору иных врачебных сведений о гражданине, за исключением простого факта нахождения или отсутствия его на учете в специализированном лечебном учреждении, не допускается вне зависимости от характера запроса и обстоятельств, на которые ссылается запрашивающий такие сведения риэлтор.

5. Должностные лица, виновные в предоставлении риэлтору персональных сведений о гражданах, разглашение которых не допускается в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи, несут установленную законодательством Кыргызской Республики ответственность.

6. Разглашение риэлторами и специалистами риэлторской фирмы персональной информации, полученной в ходе проведения сделки и не подлежащей разглашению, является основанием для привлечения к ответственности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 24. Пределы применения правил статей 21-23 настоящего Закона

1. В случае если законами Кыргызской Республики установлено, что какие-либо из сведений, указанных в статьях 21-23 настоящего Закона, не подлежат сообщению иначе, как на основании специально установленных такими законами правил, применению подлежат эти специально установленные правила.

2. В случае если законодательством Кыргызской Республики или в установленном им порядке определено, что какие-либо из сведений, указанных в статьях 21-23 настоящего Закона, не подлежат разглашению вне зависимости от правил, содержащихся в иных законодательных актах, правила статей 21-23 настоящего Закона применению не подлежат.

#### Статья 25. Органы, осуществляющие информационное обеспечение риэлторской деятельности

К числу органов, осуществляющих исполнение запросов риэлторов о предоставлении им сведений, указанных в настоящем Законе, относятся:

- органы, осуществляющие в установленном законодательством Кыргызской Республики порядке ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, земельного кадастра Кыргызской Республики и иных кадастров в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

- органы жилищно-коммунального хозяйства и организации, осуществляющие эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов;

- паспортные отделы (столы) управлений, отделов внутренних дел;

- попечительские советы (отделы) органов социального обеспечения;

- органы по управлению государственным (муниципальным) имуществом;

- органы регистрации актов гражданского состояния (ЗАГС);

- специализированные лечебные учреждения;

- другие организации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 26. Недопустимость сокрытия информации и объявления ее конфиденциальной иначе, как в силу предписания Закона

Указанные в статье 25 настоящего Закона органы не вправе отказывать риэлторам в сообщении им сведений, определенных настоящим Законом, со ссылкой на их конфиденциальность в отсутствие прямого указания на это законов Кыргызской Республики.

#### Статья 27. Обжалование отказа должностного лица в предоставлении риэлтору информации

Обжалование отказа должностного лица органа, указанного в статье 25 настоящего Закона, в предоставлении риэлтору запрашиваемых им в соответствии с правилами статей 21-23 настоящего Закона сведений осуществляется в

судебном или административном порядке.

#### Статья 28. Обязанности риэлторов

Риэлтор обязан:

- предоставлять клиенту достоверную и полную информацию в отношении объекта недвижимости, прав на него и о собственнике (владельце), которая может быть получена на законных основаниях;

- предъявлять лицензию по требованию контролирующих органов и потребителей риэлторских услуг;

- не передавать лицензию другим лицам;

- своевременно информировать лицензирующий орган об изменении сведений, указанных в лицензии;

- информировать потребителя риэлторских услуг о законодательных и нормативных актах в области рынка недвижимости;

- не разглашать информацию, полученную в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;

- обеспечивать сохранность документов, полученных от потребителя риэлторских услуг для совершения сделки;

- предъявлять оригинал свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя.

#### Статья 29. Ответственность риэлторов при осуществлении риэлторской деятельности

Занятие риэлторской деятельностью без лицензии не допускается. При нарушении положений заключенных договоров об оказании риэлторских услуг, лицензионных требований и условий, нанесении морального и материального вреда потребителю и третьим лицам риэлторы несут ответственность в соответствии с договором и законодательством Кыргызской Республики.

### Глава 4

#### Договор на оказание риэлторских услуг

#### Статья 30. Предоставление риэлторских услуг

1. Предоставление риэлтором услуг юридическим и физическим лицам осуществляется на основании заключаемых между ними письменных договоров, условия которых должны соответствовать условиям соответствующих видов договоров, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

2. Наличие надлежаще заключенного между риэлтором и потребителем его услуг договора предоставляет риэлтору право действовать в интересах потребителя в пределах полномочий, определенных в самом договоре.

#### Статья 31. Формы договоров на оказание риэлторских услуг

Риэлтор вправе самостоятельно разрабатывать условия договоров на выполнение видов риэлторских услуг (осуществление видов риэлторской деятельности) и предлагать их к принятию потребителями.

#### Статья 32. Сведения и условия, обязательные для включения в договор об оказании риэлторских услуг

1. Договор, заключаемый риэлтором с потребителем его услуг, в обязательном порядке

должен содержать сведения о наличии у риэлтора государственной лицензии на право осуществления риэлторской деятельности.

2. Договор, заключаемый риэлтором с потребителем, должен точно и полно определять конкретные виды услуг, обязанность оказания которых возлагается на риэлтора, сроки их предоставления, а также пределы полномочий риэлтора в представлении интересов потребителя в отношениях риэлтора с третьими лицами.

3. Включение сторонами в договор условия, в соответствии с которым риэлтор приобретает неопределенные полномочия по распоряжению и (или) использованию недвижимого имущества или денежных средств потребителя не допускается, а сам такой договор является недействительным.

4. Обязательным условием договора, заключаемого риэлтором с потребителем его услуг, является также указание на размер вознаграждения, уплачиваемого риэлтору за оказанные услуги, в денежной форме или в форме иного встречного предоставления.

#### Статья 33. Участие в исполнении договора с потребителем риэлторских услуг двух или более риэлторов

1. В случае участия в исполнении договора с потребителем двух или более риэлторов предусмотренные в статье 32 настоящего Закона обязательные сведения и условия подлежат включению в договор в отношении каждого из участвующих в договоре риэлторов. В противном случае договор подлежит признанию недействительным в части, относящейся к взаимным правам и обязанностям потребителя и соответствующего риэлтора.

2. Два или более риэлторов, исполняющие договор, заключенный между ними и потребителем их услуг, несут перед последним солидарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими принятых на себя обязательств, если в самом договоре специально не оговорено иное.

#### Статья 34. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору

1. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору, заключенному им с потребителем, полностью или в какой-либо их части допускается лишь при наличии предварительного письменного согласия на это потребителя.

2. Лицо, принимающее от другого риэлтора обязанности по исполнению договора и права по отношению к потребителю, также должно являться риэлтором, обладающим государственной лицензией на право осуществления риэлторской деятельности.

#### Статья 35. Исполнение риэлтором договора

1. При исполнении заключенного с потребителем договора риэлтор обязан действовать исключительно в интересах последнего, не допуская разглашения ставшей известной ему конфиденциальной информации об имущественном и финансовом положении потребителя.

2. Риэлтор, осуществляющий исполнение договора, не вправе совершать действия, влекущие ухудшение имущественного и финансового положения потребителя по сравнению с существовавшим на момент заключения договора.

Риэлтор вправе своими действиями приобретать обязанности перед третьими лицами, исполнение которых возлагается лично на потребителя лишь при наличии прямого указания на это в договоре, заключенном им с потребителем, либо при наличии иного письменного согласия на это потребителя. В отсутствие такого согласия любые обязательства, приобретаемые риэлтором перед третьими лицами, подлежат исполнению им лично и за его собственный счет.

3. При исполнении договора риэлтор обязан в разумно достаточный для этого срок сообщать потребителю любую относящуюся к оказываемой последнему услуге информацию, имеющую существенное значение для исполнения договора, а также передавать потребителю полученные риэлтором соответствующие документы.

#### Статья 36. Удостоверение в надлежащем исполнении договора

Риэлтор, надлежащим образом исполнивший договор с потребителем, вправе потребовать от последнего составления и передачи риэлтору документа, свидетельствующего о таком исполнении.

Потребитель вправе обусловить составление документа, свидетельствующего об исполнении риэлтором договора, передачей ему риэлтором всех необходимых документов, непосредственно относящихся к оказанной потребителю услуге, в том числе документов, имеющих значение для определения прав потребителя на приобретенное для него (приобретенное им) недвижимое имущество, и документов, удостоверяющих произведенные потребителем расходы (приобретенные им денежные средства).

#### Статья 37. Защита прав третьих лиц

1. Риэлтор и потребитель его услуг не вправе включать в заключаемый между ними договор условия, нарушающие законные права и интересы третьих лиц, не участвующих в договоре.

В случае если в процессе или в результате исполнения договора, содержащего указанные выше условия, третьим лицам причинен имущественный ущерб, риэлтор и потребитель его услуг несут перед такими лицами солидарную ответственность за возникшие убытки.

2. Супруг или супруга лица, которое является потребителем риэлторских услуг, его родственники и иные лица, законные права которых на недвижимое имущество, являю-

щееся предметом сделки, исполнить которую обязался риэлтор, нарушены или находятся под угрозой нарушения, вправе обратиться в суд по месту нахождения указанного имущества с требованием о пресечении осуществляемых в отношении них незаконных действий.

Такое же право принадлежит представителям несовершеннолетних граждан, действующих в их интересах.

### Глава 5

#### Особенности защиты прав потребителей риэлторских услуг

##### Статья 38. Качество риэлторских услуг

1. Качество предоставленных потребителю риэлторских услуг определяется выполнением риэлтором всех условий, предусмотренных в заключенном с потребителем договоре.

2. В случае если предоставление потребителю услуг в соответствии с договором должно было быть осуществлено, в том числе путем заключения и исполнения риэлтором сделки с третьим лицом (лицами), качество услуги определяется также надлежащим выполнением риэлтором принятых им на себя обязательств перед указанным третьим лицом (лицами).

##### Статья 39. Качество риэлторской услуги, связанной с приобретением (продажей) недвижимого имущества

1. Качество предоставленной потребителю риэлторской услуги, связанной с приобретением в собственность или в пользование потребителя либо продажей (передачей в пользование другому лицу) принадлежащего потребителю недвижимого имущества, определяется также с учетом выполнения риэлтором определенных потребителем условий о цене приобретения (продажи) имущества, размере платы за его использование, о качестве и эксплуатационных характеристиках имущества.

2. Риэлтор, оказывающий потребителю услугу, связанную с приобретением в собственность последнего недвижимого имущества, обязан обеспечить потребителю правовую возможность его дальнейшего использования в его собственных интересах, в частности:

обеспечить приобретение недвижимого имущества в собственность потребителя, свободным от прав и иных законных притязаний на него со стороны третьих лиц, если договором не было установлено иное;

обеспечить приобретение недвижимого имущества того целевого назначения, которое было определено потребителем;

обеспечить приобретение недвижимого имущества, в отношении которого отсутствуют предписания о его аварийном состоянии, не-

допустимости к использованию в связи с несоответствием санитарно-гигиеническим, противопожарным и экологическим нормативам; передать потребителю правоустанавливающий документ на недвижимое имущество, а также иные относящиеся к оказанной услуге документы, передачу которых вправе требовать потребитель;

не разглашать информацию о заключенной им в интересах потребителя сделке при исполнении договора с потребителем и в последующем;

проводить анализ документов, относящихся к приобретаемому в собственность потребителя недвижимому имуществу, на предмет их достоверности.

3. Выполнение риэлтором указанных в пункте 2 настоящей статьи обязанностей осуществляется вне зависимости от наличия специальных указаний об этом в договоре, заключаемом им с потребителем.

4. Приобретение риэлтором в собственность потребителя спорного недвижимого имущества либо имущества, юридическая возможность использования которого потребителем впоследствии будет затруднена по иным обстоятельствам, допускается лишь при наличии прямого указания на это в договоре либо при наличии иного прямого письменного согласия потребителя.

##### Статья 40. Срок предоставления риэлторской услуги

Своевременность предоставления риэлтором потребителю услуги определяется в соответствии со сроком (сроками) исполнения риэлтором принятых им на себя обязательств, определенных в заключенном между указанными лицами договоре.

##### Статья 41. Последствия обнаружения недостатков предоставленной потребителю услуги, связанной с приобретением (продажей) недвижимого имущества

Все споры и разногласия, возникшие при обнаружении недостатков предоставленной

риэлтором услуги, связанной с приобретением в собственность (пользование) потребителя или отчуждением (передачей в пользование другому лицу) принадлежащего потребителю недвижимого имущества, решаются путем переговоров или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

#### Статья 42. Страхование профессиональной ответственности

Страхование профессиональной ответственности риэлторов является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг риэлторов, и осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Страховым случаем является причинение убытков потребителю риэлторских услуг или третьим лицам в связи с осуществлением риэлторской деятельности.

Стандарт страхования профессиональной ответственности риэлторов разрабатывается Министерством финансов Кыргызской Республики и утверждается Правительством Кыргызской Республики.

#### Статья 43. Компенсация потребителю морального вреда

В случае если противоправные действия риэлтора вызвали причинение потребителю его услуг морального вреда, последний вправе требовать от риэлтора его возмещения в суде.

### Глава 6

#### Заключительные и переходные положения

#### Статья 44. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня опубликования, за исключением положений о лицензировании риэлторской деятельности.

Положения настоящего Закона, предусматривающие лицензирование риэлторской деятельности, применяются со дня вступления в

силу соответствующего дополнения в Закон Кыргызской Республики "О лицензировании".

2. Положения иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

3. Правительству Кыргызской Республики в трехмесячный срок привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим Законом.

Президент Кыргызской Республики  
А.Акаев

г.Бишкек

14 августа 2003 года № 198

Принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики  
27 июня 2003 года

### УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

#### О Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года

В целях стабилизации и дальнейшего развития жилищного строительства путем привлечения внутренних и внешних инвестиций и оказания действенной помощи малоимущим гражданам, особенно молодежи и молодым семьям, в строительстве и приобретении жилья постановляю:

1. Утвердить прилагаемую Концепцию развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года.

2. Правительству Кыргызской Республики в

двухмесячный срок разработать и утвердить Государственную программу развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года.

3. Контроль за исполнением настоящего Указа возложить на отдел экономической политики Администрации Президента Кыргызской Республики.

4. Настоящий Указ вступает в силу со дня опубликования.

("Эркин Тоо" от 12 апреля 2000 года № 31)

Президент Кыргызской Республики  
А.Акаев

г.Бишкек, Дом Правительства  
6 апреля 2000 года УП № 76

Утверждена  
Указом Президента  
Кыргызской Республики  
от 6 апреля 2000 года № 70

### КОНЦЕПЦИЯ

#### развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года

##### Введение

Жилище является одной из базовых, жизненных потребностей человека, а качество жилья - одним из основных критериев, определяющих для граждан меру действенности экономической системы и успеха деятельности Правительства Кыргызской Республики в этой области.

Продуманная жилищная политика государства является ключевым индикатором эффективности работы его властных структур, строительство жилья является одним из жизненно важных направлений социально-экономического развития страны, важным фактором снижения социального напряжения в обществе.

Концепция устойчивого человеческого развития предопределяет усиление социальной направленности развития экономики Кыргызской Республики, поиск эффективных путей повышения уровня удовлетворения жилищных потребностей граждан нашего государства. Конкретным ориентиром при этом должна стать жилищная политика государства, правовой основой которой является положения Конституции Кыргызской Республики о праве граждан страны на жилище:

"Государство содействует осуществлению права на жилище с предоставлением и продажей жилья из государственного жилищного фонда, поощрением индивидуального жилищного строительства".

Жилищная проблема в Кыргызской Республике остается одной из самых острых социальных проблем общества. Создание условий для развития жилищного строительства дает возможность удовлетворить свои жилищные потребности всем гражданам нашего государства независимо от социального и имущественного положения.

За последние годы из-за несбалансированности финансовых ресурсов, отсутствия бюджетного финансирования, повышения стоимости строительных материалов происходит сдерживание роста объемов жилищного строительства.

Инвестиционный процесс в жилищном строительстве из-за отсутствия достаточных источников финансирования, постоянного удорожания стоимости строительства находится в состоянии глубокого спада. Процесс инфляции обусловил как недоступность кре-

дитных ресурсов (из-за высоких процентных ставок), так и незаинтересованность банковской системы в предоставлении долгосрочных кредитов для жилищного строительства.

Низкая обеспеченность населения жилой площадью, отсутствие возможности улучшения жилищных условий малообеспеченным семьям и гражданам, имеющим право на получение бесплатного жилья, ставит перед государством на данном этапе две основные задачи:

- осуществить значительные прямые и не-прямые субсидии на строительство жилья для граждан, имеющих право на его бесплатное получение, и для граждан, имеющих право на помощь со стороны государства при его получении (граждане с низкими доходами, работники бюджетной сферы, военнослужащие);

- сформировать рынок жилья, учитывая, что жилье это:

- 1) средство первой необходимости;
- 2) важнейший потребительский товар;
- 3) средство сбережения.

Государство обязано найти оптимальный способ решения этих задач, для чего должны быть:

- отработаны конкретные рекомендации и создана система новых нормативных правовых, организационных и хозяйственных документов, которые должны регулировать соответствующие предпосылки для развития жилищной сферы в рыночных условиях;

- созданы необходимые условия и благоприятная среда для привлечения инвестиций и частного предпринимательства в области строительства;

- приняты меры по адаптации компетенции местных органов власти к условиям рынка.

Следует осуществить мероприятия по снижению стоимости строящегося жилья посредством сокращения его материало- и энергоемкости за счет широкого применения передовой технологии и использования прогрессивных изделий и конструкций, строительных материалов, а также осуществить перевод отечественной промышленности на выпуск импортозамещаемых изделий, необходимых в строительном комплексе.

Должна быть осуществлена структурная перестройка производственной базы жилищного строительства и развита конкурентная среда в строительной сфере и в секторе про-

мышленного производства, выпускающего продукцию для строительства.

Жилищный сектор должен быть привлекателен для инвесторов, которые должны доверять рынку с инвестиционной точки зрения. Следует определить и устранить все препятствия на пути создания такого доверия.

## 1. Цели и задачи Концепции развития жилищного строительства

### 1.1. Генеральная цель

Генеральная цель - обеспечить доступным жильем граждан страны за счет создания механизмов привлечения внутренних и внешних инвестиций в жилищное строительство на основе совершенствования законодательной базы и инфраструктуры рынка жилья с использованием всех мощностей строительного комплекса и смежных с ним производств.

### 1.2. Основные цели

Обеспечить государственное финансирование строительства жилья для граждан, имеющих право на его бесплатное получение, и для граждан, имеющих право на помощь со стороны государства при его получении (граждане с низкими доходами, работники бюджетной сферы, военнослужащие) за счет внутренних и внешних источников финансирования.

Повысить платежеспособный спрос на жилье со стороны значительной части населения, прежде всего со средними, а также скромными доходами за счет организации ипотечного кредитования в сочетании с различными формами государственной поддержки приобретения жилья и жилищного строительства.

Расширить объемы жилищного строительства, обеспечив повышение качества и доступности жилья за счет модернизации строительной индустрии и совершенствования технологии строительства.

Увеличить объемы строительного и сопряженного с ним промышленного производства и на этой основе обеспечить повышение занятости населения, рост доходов бюджетов всех уровней.

Освоить на существующих мощностях промышленных предприятий и мощностях промышленности местных строительных предприятий выпуск импортзамещающих механизмов, оборудования и материалов, ввозимых в настоящее время в страну из зарубежья.

Укрепить банковскую систему, обеспечить ее ориентацию на реальный сектор экономики и увеличить приток капитала, в том числе за счет средств населения.

Создать современную инфраструктуру рынка жилья, активизировать функционирование рынка жилья и связанного с ним рынка инвестиционного капитала.

Повысить стабильность быта и благосостояния граждан, ускорить для молодежи сроки

Исходя из вышеизложенного оптимальным решением является разработка Концепции развития жилищного строительства на длительный период (десятилетие), в которой определяются основные факторы, принципы и направления стабилизации жилищного строительства и дальнейшего его развития.

приобретения собственного жилья и создать условия для благополучия пожилых людей путем создания широкого слоя собственников недвижимости.

### 1.3. Основные направления и подходы к достижению цели

Основным направлением и подходом к достижению цели является создание эффективного рыночного механизма финансирования с одновременным участием государства в решении жилищной проблемы.

Для достижения цели предлагаются четыре взаимосвязанных направления:

- государственное финансирование жилья для категорий граждан из числа нуждающихся, которым гарантируется выделение жилья; и граждан, стоящих в очереди на получение жилья в местных органах государственной власти;
- государственная поддержка населения в приобретении жилья (целевые субсидии);
- кредитование жилищного строительства;
- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения.

### 1.4. Структура программных мероприятий Концепции

Система программных мероприятий состоит из следующих компонентов:

- создание и развитие системы стимулирования развития жилищного строительства на основе долгосрочного и ипотечного кредитования;
- формирование источников финансирования кредитования, стимулирование развития кредитных учреждений, специализирующихся на ипотечном кредитовании;
- повышение качества и доступности жилья за счет развития финансово-экономических и организационно-правовых механизмов снижения стоимости строительства, модернизации строительной индустрии, работающих на нее предприятий промышленности и совершенствование технологии жилищного строительства;
- поддержка институциональных изменений на рынке жилья;
- законодательное и нормативно-методическое обеспечение развития рынка жилья и ипотечного кредитования, унификация и стандартизация ипотечного кредитования;
- развитие международного технологического и экономического сотрудничества в области жилищного строительства;

- сближение отечественных и международных стандартов жилищного строительства и ипотечного кредитования;

- обучение и освоение методов развития ипотечного кредитования и рынка жилья;

- научно-методическое и консультационное обеспечение;

- обеспечение социальной результативности программ; взаимодействие со средствами массовой информации и общественностью.

### 1.5. Основные задачи

Для становления и развития системы стимулирования развития жилищного строительства необходимо предусмотреть решение следующих задач:

- совершенствование нормативной правовой базы, обеспечивающей реализацию механизма эффективного функционирования рынка жилищных кредитов;

- разработка условий и норм адресной поддержки слоев населения, нуждающихся в социальной защите для решения жилищной проблемы;

- создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных «внебюджетных» финансовых ресурсов на рынок жилищных ипотечных кредитов;

- создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка;

- стимулирование граждан-получателей ипотечных кредитов, кредиторов и инвесторов;

- создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

- создание механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий кредиторов, так и при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого им ранее кредита;

- формирование портфеля инвестиционных проектов модернизации стройиндустрии, промышленных производств, ориентированных на выпуск импортзамещаемых машин, механизмов, оборудования и материалов, необходимых для строительного комплекса;

- формирование портфеля инвестиционных проектов строительства современного жилья (включая проекты комплексной застройки);

- привлечение прямых зарубежных инвестиций для осуществления инвестиционных проектов по жилищному строительству;

- разработка и внедрение механизмов параллельного финансирования из республиканских, местных и частных источников при комплексной застройке (реконструкции) территорий, включая, наряду с жилищным строительством, развитие городских коммуникационных сетей, уличной сети дорог, объектов социальной инфраструктуры и других объектов;

- обеспечение сохранности несейсмостойких жилых домов путем усиления конструкций и одновременной их модернизации;

- обеспечение своевременного сноса ветхих жилых домов, не подлежащих реконструкции;

- привлечение источников финансирования для завершения в первую очередь имеющихся незаконченных объектов жилья (незавершенное строительство);

- постоянное проведение мониторинга рынка жилья;

- внедрение упрощенной комплексной системы регистрации сделок с недвижимостью;

- сближение отечественных правил инвестиционной и строительной деятельности с международной практикой, устранение барьеров в области обмена технологиями;

- внедрение комплекса автоматизированной системы ведения земельного кадастра, учета и регистрации сделок с недвижимостью, учета недвижимости и ее оценки, анализа рынка недвижимости;

- разработка и осуществление программ обучения и передачи знаний по вопросам жилищной сферы;

- разработка и реализация программы связей с общественностью и средствами массовой информации, обеспечение социальной эффективности мероприятий программы;

- развитие новых форм организации застройки и управления жилым фондом;

- стимулирование развития рынка недвижимости (жилья) путем поэтапного снижения размера ставки государственной пошлины за нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

### 1.6. Сроки и этапы реализации Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике

Программа мер по реализации Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике предусматривает 3 этапа.

Начальный (первый) этап (2000 г.), в пределах которого будет организована подготовительная работа, разработана Государственная программа развития жилищного строительства, определены регионы для проведения пилотных проектов, налажено взаимодействие с регионами, отлажены механизмы взаимодействия государственного и регионального уровней, подготовлены источники финансирования кредитования жилья и финансирования жилищного строительства и начата реализация первых пилотных проектов для всех слоев населения.

На втором этапе (2001-2004 гг.) будут созданы системы ипотечного кредитования в регионах, будут последовательно расширяться масштабы ипотечного кредитования, возрастать значение вторичного рынка ипотечных кредитов и происходить постепенная транс-



формация промежуточных форм ипотечного кредитования в классическую форму и будет вестись строительство жилья для всех слоев населения.

На третьем этапе (2005-2010 гг.) - ипотечное кредитование должно занять ведущую

## II. Участники реализации Концепции

Инициатор Концепции развития жилищного строительства - Президент Кыргызской Республики. В его функции на всех этапах входит законодательная поддержка, содействие международному инвестиционному и промышленному сотрудничеству в интересах реализации Концепции.

Органы государственной исполнительной и законодательной власти Кыргызской Республики - осуществляют создание нормативной правовой базы, проведение политики, стимулирующей жилищное кредитование; оказывают государственную поддержку путем финансирования из государственных источников, предоставления гарантий, контроля и регулирования рынка жилья, предоставления государственных жилищных субсидий; проводят работу по увязке государственных программ с бюджетом развития, созданию и соблюдению единых правил жилищно-ипотечного кредитования.

Функции государственного органа, уполномоченного Правительством Кыргызской Республики на исполнение программы развития жилищного строительства:

- выполнение функций разработчика соответствующих программ;
- выполнение функций исполнителя утвержденных в установленном порядке программ;
- координация мероприятий программы развития ипотечного жилищного кредитования с другими государственными программами;
- обобщение и распространение опыта по внедрению ипотечного жилищного кредитования и модернизации базы стройиндустрии на основе отечественных и зарубежных передовых технологий строительства, использующихся с целью удешевления строительства и создания новых рабочих мест;
- стандартизация и унификация схем ипотечного жилищного кредитования;
- координация деятельности участников реализации Концепции;
- содействие созданию для всех членов ипотечного рынка жилья единого информаци-

## III. Ресурсное обеспечение Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года

Концепция развития жилищного строительства предполагает следующие источники обеспечения финансирования строительства жилья для граждан:

Внутренние источники финансирования.

роль в финансировании потребностей населения в жилье, стать доступным и наиболее привлекательным для широких слоев населения способом финансирования покупки жилья. Будет продолжаться строительство жилья для всех слоев населения.

онного поля, формирования единой информационной системы для обмена информацией об имеющихся жилых площадях и условиях их приобретения по ипотечной схеме в различных регионах Кыргызской Республики;

- проведение конкурсов в регионах по отбору пилотных проектов для ипотечного жилищного кредитования.

Функции органов исполнительной власти областей и г.Бишкек - формирование региональных программ жилищного кредитования и жилищного строительства, предоставление целевого финансирования, содействие развитию рынков жилья и ипотечных кредитов.

Функции органов местного самоуправления - реализация местных жилищных программ с использованием жилищного кредитования, создание условий для увеличения объемов жилищного строительства, комплексного освоения территорий, поддержка застройщиков. Постановка на учет, ведение очередности на получение жилья граждан, имеющих право на получение государственного жилья.

Основные действующие субъекты жилищного рынка - заемщики, кредиторы, застройщики, продавцы жилья, риэлтерские организации, страховые компании, оценочные агентства, инвесторы и операторы вторичного ипотечного рынка жилья.

Государственный регистрационный орган (Госрегистр) - государственный орган, обеспечивающий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являющийся административным источником информации о правах собственности на жилье на всей территории соответствующего территориального регистрационного округа, ведущий единый государственный реестр прав собственности на недвижимое имущество, включая жилые дома и жилые помещения, что позволяет четко устанавливать собственника конкретного жилья с определением имеющихся залогов или иного обременения в отношении этой собственности.

Внешние источники финансирования.

- Внутренние источники финансирования:
- республиканский и местный бюджеты;
- средства, замороженные в незавершенном строительстве;

- выпуск облигационных жилищных займов с индикацией со сроком погашения 10 лет;
- выпуск жилищной лотереи;
- собственные средства граждан;
- заемные средства банков;
- средства предприятий, пенсионных и страховых фондов;
- иные источники финансирования, не запрещенные законодательством Кыргызской Республики.
- Внешние источники финансирования:
- кредиты и гранты международных финан-

- совых организаций под Государственную программу развития жилищного строительства;
- технические кредиты по межгосударственным соглашениям;
- гранты государств и различных мировых благотворительных организаций;
- иностранные инвестиционные строительные компании, строящие жилье и отдающие его в долгосрочный кредит;
- иные источники финансирования, не запрещенные законодательством Кыргызской Республики.

## IV. Архитектурно-строительное обеспечение Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года

Основные направления Концепции развития жилищного строительства должны быть ориентированы на решение комплекса архитектурно-строительных задач, включающих следующие вопросы:

- осуществление единой градостроительной политики, в том числе определение разрешительной и согласующей документации, с целью недопущения административными органами управления неоправданного ограничения жилищно-строительной деятельности;
- развитие и совершенствование лицензионной и сертификационной деятельности в строительстве в целях защиты прав потребителей;
- создание рынка земельных участков для строительства жилых домов;
- разработка и внедрение механизма обеспечения инженерной подготовки территории для ведения жилищного строительства всех форм собственности;
- разработка и внедрение нормативных и стимулирующих мер по осуществлению государственной, научно-технической, ресурсосберегающей и экологической политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилья, значительное улучшение сейсмостойкости и безопасности зданий, сохранности и рационального использования жилищного фонда;

## V. Правовое обеспечение Концепции развития жилищного строительства

Важной задачей в решении жилищной проблемы и развития жилищного строительства в Кыргызской Республике является корректировка существующей законодательной базы, которая требует внесения изменений и дополнений в соответствующие законы, постановления Правительства и срочного принятия новых законов и других нормативных документов в свете поставленных задач:

- пересмотреть Жилищный кодекс, утвержденный в 1983 году и принять новый Жилищный кодекс Кыргызской Республики;
- проанализировать и внести соответствующие изменения и дополнения в Гражданский кодекс, бюджетное, налоговое и земель-

- разработка и осуществление мероприятий, направленных на снижение стоимости строительства, повышение экологической безопасности жилья;
- разработка и утверждение региональных строительных норм и правил, направленных на энерго- и ресурсосбережение;
- разработка системы мер по эффективному использованию резервов увеличения жилищного фонда за счет его модернизации, реконструкции и расширения;
- реконструкция базы строительной индустрии и производства строительных материалов для приведения в соответствие с изменившейся градостроительной политикой, разработка и осуществление инженерно-технических мероприятий по повышению конкурентоспособности производимых в республике строительных изделий и материалов, внедрение прогрессивных строительных материалов и конструкций, изготавливаемых преимущественно на местном сырье;
- пересмотр генеральных планов застройки городов и других населенных пунктов с учетом новых видов и методов строительства жилья, в том числе малоэтажного, индивидуального (усадебного).

ное законодательство, другие нормативные правовые акты Кыргызской Республики, регулирующие ипотечное кредитование, банковскую, страховую и строительную деятельность, приватизацию государственной собственности, градостроительство;

- развить процедуры регистрации прав на незавершенные объекты недвижимости с упором на представление о недвижимости как о едином объекте, включающем земельный участок и все элементы его улучшения (ухудшения);
- развить процедуры залога доли в общей собственности (при залоге квартиры в многоквартирном доме), в частности через подзаконные акты и совершенствование текстов договоров;

- ввести понятие "Закладной" как ценной бумаги;
- установить законодательное оформление государственной политики поддержки ипотечного кредитования через создание "резервных фондов жилья" для формирования порядка выселения граждан и предоставления им жилья при обращении взыскания на заложенное имущество;
- решить комплекс вопросов, связанных с изменением юридического положения и регистрации граждан и имущества, вызываемых развитием муниципального права, формирования муниципальной и частной собственности, обеспечивающих становление и развитие местного самоуправления и рыночных отношений в области строительства и эксплуатации жилого фонда при разноукладной собственности;
- предусмотреть обеспечение неукоснительной явки в суды заемщиков, нарушивших условия договоров жилищного кредитования (ипотеки);
- усовершенствовать систему финансирования строительства и эксплуатации жилья, внедрения финансово-кредитных механизмов,

#### VI. План действий по созданию системы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике

В качестве основных мероприятий по созданию системы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике необходимо:

- разработать в соответствии с утвержденной Концепцией государственную Программу развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года (далее - Программа), провести ее экспертизу и утвердить в установленном порядке;
- утвердить список региональных программ, международных соглашений, законов, необходимых для реализации Программы;
- назначить государственного исполнителя Программы и подготовить план реализации Программы, организационных мероприятий по контролю, мониторингу и оценке выполнения с участием заинтересованных министерств, ведомств и организаций и в увязке с другими государственными программами;
- организовать разработку региональных и муниципальных подпрограмм в составе и в развитие Программы;
- провести конкурс по отбору пилотных проектов в различных регионах страны, финансируемых из различных источников, и провести конкурсы среди отечественных и иностранных строительных предприятий, банков, страховых, оценочных, риэлтерских, инвестиционных компаний на право участия в реализации таких проектов;
- осуществить меры по поддержке региональных и муниципальных программ, их унификации для формирования единого нацио-

нацеленных на стимулирование развития всех видов экономически эффективного жилищного строительства, создания условий по привлечению внебюджетных источников финансирования в жилищную сферу, формирования основ механизма ипотечного кредитования;

- осуществить разработку и реализацию плана действий госадминистраций областей, городов и поселков, направленных на совершенствование нормативной правовой базы для строительства жилья и жилищного финансирования, а также рынка жилья;

- создать нормативную правовую базу деятельности по сохранению и обновлению жилищного фонда, регламентирующую защиту прав и взаимобязательств физических и юридических лиц - участников ремонтно-реконструкционного процесса;

- создать нормативную правовую базу о порядке предоставления жилищных субсидий гражданам из средств предприятий, организаций и учреждений;

- утвердить положение о централизованной системе кредитных историй заемщиков.

нального рынка ипотечных кредитов;

- создать систему проектного финансирования реконструкции и модернизации индустрии жилищного строительства и промышленности с целью повышения качества и доступности жилья; сформировать портфель пилотных проектов;

- осуществить меры по созданию и развитию структур вторичного рынка;

- подготовить предложения по формированию источников финансирования;

- осуществить комплекс мер по кредитно-финансовому регулированию развития ипотечного кредитования; совершенствованию правил работы ипотечных банков, финансированию и рефинансированию ипотечных кредитов;

- предусмотреть в плане законодательных инициатив внесение изменений в законы Кыргызской Республики, необходимые для дальнейшего развития жилищного строительства;

- провести работу по увязке мероприятий по финансированию Программы с формированием государственного и регионального бюджетов развития и планов внешних заимствований;

- предусмотреть формирование целевой кредитной программы для финансирования мероприятий по развитию жилищного строительства;

- разработать мероприятия по обеспечению гарантий резидентам и нерезидентам Кыргызской Республики с целью привлечения средств для действенной реализации развития жилищного строительства;

- разработать мероприятия по приведению норм и правил жилищного строительства и ипотечного кредитования Кыргызской Республики в соответствие с международными нормами; предусмотреть комплекс норм по дальнейшему развитию международного технического и промышленного сотрудничества в этой области;

- создать систему подготовки кадров для реализации Программы жилищного строительства в Кыргызстане;

- провести мероприятия по широкомасштабному разъяснению целей и результатов Программы в средствах массовой информации, общественных организациях и госучреждениях.

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### Об исполнительных органах рабочей группы по привлечению прямых инвестиций и других внебюджетных средств на проектирование, реконструкцию и строительство объектов республиканского значения и жилья

В целях реализации распоряжения Президента Кыргызской Республики от 16 января 2002 года № 8 Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Определить исполнительными органами рабочей группы по привлечению прямых инвестиций и других внебюджетных средств на проектирование, реконструкцию и строительство объектов республиканского значения и жилья:

- Государственный департамент по внешним связям и инвестициям в строительстве Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству;

- Государственный департамент жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству;

- авторскую группу по проектированию здания Дворца Республики.

2. Определить генеральным заказчиком строительства объектов республиканского значения и жилья Государственный департамент жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики.

3. Государственному департаменту по внешним связям и инвестициям в строительстве и Государственному департаменту жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству в двухнедельный срок разработать организационные мероприятия, сметы расходов, график проектирования, реконструкции и строительства объектов республиканского значения и жилья и внести на утверждение Правительства Кыргызской Республики.

4. Министерству финансов Кыргызской Рес-

публики выделить из республиканского бюджета по статье "Капитальные вложения" Государственному департаменту по внешним связям и инвестициям в строительстве и Государственному департаменту жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству средства в сумме 5 млн. сомов на предпроектные разработки объектов республиканского значения и жилья согласно смете расходов, утвержденной рабочей группой.

5. Министерству иностранных дел Кыргызской Республики ориентировать посольства и загранучреждения Кыргызской Республики на оказание всестороннего содействия Государственному департаменту по внешним связям и инвестициям в строительстве Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству в привлечении прямых иностранных инвестиций, грантов и технической помощи на строительство объектов республиканского значения и жилья.

6. Мэрии гор. Бишкек в двухнедельный срок в установленном порядке внести рабочей группе предложения по отводу земельных участков для строительства объектов республиканского значения и жилья.

7. Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству закрепить занимаемые Государственным департаментом по внешним связям и инвестициям в строительстве и Государственным департаментом жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству помещения в административном здании Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству, расположенном по адресу: гор. Бишкек, проспект Манаса, 28.

8. Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству совместно с Управлением делами Президента Кыргызской Республики при освобождении пятого этажа административного здания Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству, расположенного по адресу: гор. Бишкек, проспект Манаса, 28, Управлением финансовой полиции Министерства финансов Кыргызской Республики в первоочередном порядке закрепить вышеуказанные служебные помещения пятого этажа за Государственным департаментом по внешним связям и инвестициям в строительстве и Государственным департаментом жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству с внесением в установленном порядке соответствующих изменений в сводный реестр по использованию государственных административных зданий.

9. Министерству финансов Кыргызской Республики, Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций совместно с Государственным департаментом по внешним связям и инвестициям в строительстве Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству:

- в месячный срок внести предложения по изысканию дополнительных средств на реконструкцию и строительство объектов республиканского значения и жилья из других источников финансирования;

- при проведении переговоров с международными финансовыми организациями, странами-донорами, зарубежными инвесторами предусматривать обсуждение вопроса привлечения иностранных инвестиций и грантов на проектирование, реконструкцию и строительство объектов республиканского значения и жилья.

10. Министерству финансов Кыргызской Республики, Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, Государственному департаменту

по внешним связям и инвестициям в строительстве Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству, Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по рынку ценных бумаг совместно с Национальным банком Кыргызской Республики определить источники привлечения заемных средств, грантов, технической помощи на строительство объектов республиканского значения и жилья, а также механизм их размещения, использования и возвратности.

11. Министерству внешней торговли и промышленности Кыргызской Республики, Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству совместно с Торгово-промышленной палатой Кыргызской Республики в течение первого полугодия 2002 года организовать выставку строительных и отделочных материалов с привлечением местных и зарубежных предприятий.

12. Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по закупкам и материальным резервам оказать консультативно-методологическую помощь Государственному департаменту по внешним связям и инвестициям в строительстве и Государственному департаменту жилищного строительства Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству в проведении тендеров на закупку строительных работ и услуг для строительства объектов республиканского значения и жилья.

13. Управлению делами Президента Кыргызской Республики оказывать исполнительным органам рабочей группы необходимую помощь в части материально-технического обеспечения, а также в вопросах организационного характера.

14. Министерством, государственным комитетам, административным ведомствам, государственным комиссиям, местным государственным администрациям, органам местного управления, учреждениям и организациям оказывать исполнительным органам рабочей группы всестороннюю помощь в их работе.

15. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на соответствующие отделы Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики  
К.Бакиев

г.Бишкек, Дом Правительства  
5 февраля 2002 года № 50

Приняты  
и введены в действие  
приказом Государственной  
комиссии при Правительстве КР  
по архитектуре и строительству  
от 16 апреля 2001 года № 62

СНиП КР 31-03:2001

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Жилые здания

Турак жай имараттары

Дата введения: 2001

Предисловие

1. Пересмотрены и подготовлены к изданию Кыргызским научно-исследовательским и проектным институтом по градостроительству Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству.

В настоящих нормах и правилах за исключением разделов 1-4 и пунктов 5.1, 5.3, 5.4, 5.7, 5.26, 5.38, 5.37-5.40, 5.47-5.50, 5.52, 6.3, 6.4, текст аутентичный со СНиП 2.08.01-89(\*) с изменениями и дополнениями по состоянию на январь 2001 г.

2. Внесены отделом технического нормирования, аккредитации и науки Государствен-

ной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству.

3. Приняты и введены в действие приказом Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской Республики по архитектуре и строительству от 16 апреля 2001 г. № 62.

Настоящие строительные нормы не могут быть полностью или частично воспроизведены, тиражированы и распространены в качестве официального издания без разрешения Государственной комиссии при Правительстве Кыргызской республики по архитектуре и строительству.

1. Область применения

Настоящие нормы и правила распространяются на проектирование жилых зданий (квартирных домов, включая квартирные дома для престарелых и семей с инвалидами, пе-

редвигающимися на креслах-колясках, в дальнейшем тексте - семей с инвалидами, а также общежитий).

2. Нормативные ссылки

В настоящих нормах использованы ссылки на следующие нормативные документы:

СНиП 2.04.05-95 "Естественное и искусственное освещение";

СНиП II-12-77 "Защита от шума";

СНиП II-7-81 "Строительство в сейсмических районах";

СНиП КР 2.01.02-94 "Строительство в районах Кыргызской Республики с сейсмичностью более 9 баллов";

СНиП 30-01-2000 КР "Планировка и застройка городских и сельских населенных мест";

СН 429-71 "Указания по размещению объектов строительства и ограничение этажности зданий в сейсмических районах";

СНиП 2.01.02-85(\*) "Противопожарные нормы";

МСН 2.02.01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений";

СНиП 35-01-99 КР "Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения";

СН 35-01-99 "Рекомендации для существующих зданий и нормали планировочных решений по обеспечению доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения";

СНиП 2.04.05-91(\*) "Отопление, вентиляция и кондиционирование";

СНиП II-93-74 "Предприятия по обслуживанию автомобилей";

СТ СЭВ 3976-83 "Здания жилые и общественные. Основные положения проектирования";

СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация зданий";

СНиП КР 23-02-00 "Строительная климатология";

СНиП 22-01-96 "Геофизика опасных природных воздействий МНТКС".

### 3. Определения

Балкон - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него.

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

Жилое здание галерейного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

Жилое здание коридорного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы.

Жилая ячейка общежития - группа жилых комнат, объединенных подсобными помещениями общего пользования.

Лестнично-лифтовый узел - помещение, предназначенное для размещения вертикальных коммуникаций, - лестничной клетки и лифтов.

Лифтовый холл - помещение перед входами в лифты.

Лоджия - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Неблагоприятными условиями для проектирования балконов, лоджий и террас являются:

в I и II климатических районах - среднемесячная температура воздуха и среднемесячная скорость ветра в июле: ниже 4 град. Цельсия при любых скоростях ветра;

8 град. Цельсия и скорости ветра до 4 м/с; 8-12 град. Цельсия и скорости ветра 4-5 м/с; 12-16 град. Цельсия и скорости ветра более 5 м/с;

шум от транспортных магистралей или промышленных территорий 75 дБ и более на расстоянии 2 м от фасада жилого дома;

концентрация пыли в воздухе 1,5 мг/м<sup>3</sup> и более в течение 15 дней за три летних месяца.

Общая площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (см. обязательное приложение Б).

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе отместки.

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непо-

средственным выходом на него.

Проветриваемое подполье в зоне вечной мерзлоты - открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.

Световой карман - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

Световой фонарь - остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

Секция жилого здания - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей зданий глухой стеной. Длина коридоров, не имеющих освещения в торцах и примыкающих к лестничной клетке, не должна превышать 12 м. Общая площадь квартир на этаже секции не должна превышать 500 кв.м.

Тамбур - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Терраса - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

Холодная кладовая - кладовая площадью до 2 кв.м, размещаемая в неотапливаемом объеме квартиры.

Чердак - пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

Шахта для проветривания - защищенное вентиляционной решеткой полое вертикальное пространство на всю высоту здания с горизонтальным сечением не менее 1/30 общей площади всех проветриваемых квартир на этаже.

Эркер - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и плоскости фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки ком-

муникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.

Этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

### 4. Общие положения

4.1. Настоящие нормы, и правила не распространяются на условия заселения жилых зданий, а также на проектирование инвентарных и мобильных зданий. Условия заселения определяются жилищным законодательством и соответствующими нормативными и методическими документами.

4.2. Правила подсчета площади квартир в домах и общежитиях, жилой площади общежитий, площади жилых зданий, площади по-

мещений, строительного объема, площади застройки и этажности жилых зданий приведено в обязательном приложении А.

4.3. Конкретные мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения следует предусматривать с учетом местных условий и требований РДС 35-01-99, СН 35-01-99, СНиП 35-01-99 КР.

### 5. Общие указания

Санитарно-гигиенические требования, освещенность и инсоляция

5.1. Высота жилых этажей должна быть от пола до пола не более 2,8 м; высота помещений от пола до потолка должна быть не менее 2,5 м, в IA, IГ климатическом подрайоне от пола до пола - не более 3,0 м, от пола до потолка - не менее 2,7 м.

Высоту этажей от пола до пола для жилых домов социального назначения рекомендуется принимать не более 2,8 м, для климатического подрайона IA, IГ, не более 3,0 м.

В жилых помещениях и кухне, расположенных в мансардном этаже, допускается меньшая высота относительно нормируемой на площади, не превышающей 50% общей площади помещений.

Высота внутриквартирных коридоров должна быть не менее 2,1 м.

5.2. Продолжительность инсоляции, соответствующая СНиП 31-01-200 КР, должна быть обеспечена: в одно-, двух- и трехкомнатных квартирах не менее чем в одной комнате; в четырех-, пяти-, шестикомнатных - не менее чем в двух комнатах. В общежитиях должно инсолироваться не менее 60% жилых комнат.

5.3. Естественное освещение должны иметь жилые комнаты, кухни, неканализованные уборные, входные тамбуры (кроме ведущих непосредственно в квартиры), лестничные клетки, общие коридоры в жилых зданиях коридорного типа, а также помещения общественного назначения в общежитиях и жилых домах для престарелых и семей с инвалидами. Естественное освещение следует принимать согласно требованиям СНиП.

При этом отношение площади световых проемов всех жилых комнат и кухонь квартир и общежитий к площади пола этих помещений,

как правило не должно превышать 1:5,5. Минимальное отношение должно быть не менее 1:8, для мансардных этажей, при применении мансардных окон; допускается принимать отношение 1:10.

Длина общих коридоров не должна превышать при освещении через световые проемы в наружных стенах в одном торце 24 м, в двух торцах - 48 м. При большей длине коридоров необходимо предусматривать дополнительно естественное освещение через световые карманы. Расстояние между двумя световыми карманами должно быть не более 24 м, а между световым карманом и световым проемом в торце коридора - не более 30 м. Ширина светового кармана должна быть не менее половины его глубины (без учета ширины прилегающего коридора). Через световой карман, которым может служить лестничная клетка, допускается освещать коридоры длиной 12 м, расположенные по обе ее стороны.

Примечание: допускается проектировать без естественного освещения кухни-ниши в жилых ячейках общежитий, проектируемые не более чем на две комнаты, и кухни-ниши в однокомнатных квартирах типа IA при оборудовании их электроплитами и искусственной вытяжной вентиляцией.

5.4. В домах, проектируемых для II и III климатических районов, помещения, имеющие естественное освещение, должны быть обеспечены проветриванием через фрамуги, форточки или другие устройства. При этом квартиры, проектируемые для III климатического района, должны быть обеспечены сквозным или угловым проветриванием, допускается также вертикальное (через шахты) проветривание.

В секционных домах, проектируемых для III климатического района, допускается провет-

ривание односторонне расположенных одно- и двухкомнатных квартир через лестничную клетку или другие внеквартирные проветриваемые помещения. При этом таких квартир на этаже должно быть не более двух. В домах коридорного типа допускается проветривание одной двухкомнатных квартир через общие коридоры длиной не более 24 м, имеющие прямое естественное освещение и сквозное или угловое проветривание.

5.5. В зданиях, проектируемых для строительства в районах со среднемесячной температурой июля 21 град. Цельсия и выше, световые проемы в жилых комнатах и кухнях, а в климатическом районе также проемы лоджий должны быть в пределах сектора горизонта 200-290 оборудованы наружной регулируемой солнцезащитой. В зданиях I и II степеней огнестойкости высотой пять этажей и более наружную солнцезащиту следует выполнять из негорючих материалов. В одно-, двухэтажных зданиях солнцезащиту допускается обеспечивать средствами озеленения.

5.6. Лестничные клетки должны быть освещены через окна в наружных стенах каждого этажа, кроме случаев, указанных в п.6.39 МСН 2.02-01-97.

Проветривание лестничной клетки должно быть обеспечено через открывающиеся остекленные проемы площадью открывания на каждом этаже не менее 1,2 кв.м.

5.7. Ограждение лоджий и балконов в зданиях высотой три этажа и более должны выполняться из негорючих материалов.

Не допускается остекление балконов и лоджий, используемых в качестве перехода через воздушную зону при незадымляемых лестничных клетках, в смежные секции, для размещения наружных лестниц и глухих простенков, устраиваемых в соответствии с пп. 6.13 и 6.20 МСН 2.02-01-97, а также при недостаточном ос-

вещении помещений, к которым примыкают указанные балконы и лоджии, в соответствии с требованиями МСН 2.04-05-95.

5.8. Нормы допустимых уровней шума для жилых зданий следует принимать согласно требованиям СНиП II-12-77.

#### Этажность и степень огнестойкости

5.9. Противопожарную защиту зданий следует обеспечивать в соответствии с требованиями МСН 2.02-01-97, за исключением случаев, специально оговоренных в данных нормах.

Классификацию жилых зданий по функциональной пожарной опасности следует принимать по МСН 2.02-01-97:

Ф 1.2 - общежития;

Ф 1.3 - многоквартирные дома, в том числе для семей с инвалидами.

Этажность и протяженность зданий определяются проектом застройки. При определенной этажности и протяженности жилых зданий в сейсмических районах следует выполнять требования СНиП II-7-81 СНиП КР 2.01.02-94, СНиП 30-01-2000 КР. Квартирные дома для престарелых следует проектировать не выше девяти этажей, для семей с инвалидами - не выше пяти. В других типах жилых зданий квартиры для семей с инвалидами следует размещать на первых этажах.

5.10. Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м. Сквозные проходы через лестничные клетки зданий должны быть расположены на расстоянии один от другого не более 100 м.

5.11. Площадь этажа между противоположными стенами в зданиях класса Ф 1.3 в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности и высоты зданий (по МСН 2.02-01-97) должна быть не более указанной в таблице 1.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности здания	Наибольшая допустимая высота здания, м	Наибольшая допустимая площадь этажа пожарного отсека, кв.м
I	C0	75	2500
II	C0	50	2500
	C1	28	2200
III	C0	28	1800
	C1	15	1800
IV	C0	5	1000
	C1	3	1400
	C2	5	800
		3	1200
V	Не нормируется	3	500
	Не нормируется	5	900
		3	500
		3	800

Высота здания определяется высотой расположения верхнего этажа (включая мансардный), не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене.

В зданиях I, II и III степеней огнестойкости для обеспечения требуемого предела огнестойкости несущих элементов здания допускается применять только конструктивную огнезащиту.

В зданиях I, II, III степеней огнестойкости межсекционные стены и перегородки, а также перегородки, отделяющие общие коридоры от других помещений, должны иметь предел огнестойкости не менее E1 45, в зданиях IV степени огнестойкости - не менее E1 15.

В зданиях I, II и III степеней огнестойкости межквартирные не несущие стены и перегородки должны иметь предел огнестойкости не

менее E1 30 и класс пожарной опасности K0, в зданиях IV степени огнестойкости предел огнестойкости не менее E1 15 и класс пожарной опасности - не ниже K1.

Класс пожарной опасности межкомнатных (в том числе шкафных, сборно-разборных, с дверными проемами и раздвижных) перегородок не нормируется.

Несущие элементы двухэтажных зданий IV степени огнестойкости должны иметь предел огнестойкости не менее K 30.

5.12. В зданиях общежитий (класс Ф 1.2 по МСН 2.02-01-97) площадь этажа между противопожарными стенами и наибольшую высоту зданий в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности следует принимать: для общежитий, размещаемых в жилых зданиях секционного типа - по таблице 1, для общежитий коридорного типа - по таблице 1а.

Таблица 1а

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности здания	Наибольшая допустимая высота здания, м	Наибольшая допустимая площадь этажа пожарного отсека, кв.м
I	C0	50	2200
II	C0	28	2200
	C1	15	1000
III	C0	15	1000
	C1	9	1200
IV, V	Не нормируется	3	400

Допускается разделять пожарные отсеки зданий общежитий IV и V степеней огнестойкости глухой противопожарной стеной 2-го типа при блокировке не более двух пожарных отсеков.

5.13. Допускается здания I, II и III степеней огнестойкости надстраивать одним мансардным этажом с несущими элементами, имеющими предел огнестойкости не менее R 45 и класс пожарной опасности K0 независимо от высоты зданий, установленной в таблице 1, но расположенным не выше 75 м. Ограждающие конструкции этих мансард должны отвечать требованиям, предъявляемым к конструкциям надстраиваемого здания.

При применении деревянных конструкций следует предусматривать конструктивную огнезащиту, обеспечивающую указанные требования.

5.14. Степень огнестойкости здания с неотапливаемыми пристройками следует принимать по степени огнестойкости отапливаемой части здания.

5.15. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности для конструкций галерей в галерейных домах должны соответствовать значениям, принятым для перекрытий.

#### Пути эвакуации

5.16. Отметка пола помещений при входе в здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м.

5.17. Число подъемов в одном лестничном марше или на перепаде уровней должно быть не менее 3 и не более 18 м.

Лестничные марши и площадки должны иметь ограждение с поручнями, в домах для престарелых и семей с инвалидами - дополнительно пристенные поручни.

5.18. В лестничных клетках допускается устанавливать приборы отопления, мусоропроводы, этажные совмещенные электрощиты и почтовые ящики, не уменьшая нормативной ширины прохода по лестничным площадкам и маршам.

В незадымляемых лестничных клетках допускается установка только приборов отопления.

5.19. Лестничные клетки и лифтовые холлы должны быть отделены от помещений любого назначения и поэтажных коридоров дверями, оборудованными закрывателями, с уплотнением в притворах.

Допускается предусматривать остекленные двери, при этом в зданиях высотой четыре этажа и более - с армированным стеклом.

5.21. Наибольшие расстояния от дверей квартир и комнат общежитий до лестничной клетки или выхода наружу следует принимать по таблице 2.

Таблица 2

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности здания	Наибольшее расстояние от дверей квартиры или комнаты в общежитиях до выхода, м	
		при расположении между лестничными клетками или наружными входами	при выходах в тупиковый коридор или галерею
I	C0	40	25
II	C1	30	20
III	C0	30	20
	C1	25	15
IV	C0	25	15
	C1	20	10
V	Не нормируется	20	10

В секции жилого здания при выходе из квартир в коридор (холл), не имеющий естественного освещения в торце, расстояние от двери наиболее удаленной квартиры до выхода непосредственно в лестничную клетку не должно превышать 12 м; при наличии естественного освещения это расстояние допускается принимать по таблице 2 как для тупикового коридора.

5.21. Ширина коридора в жилых зданиях между лестницами или торцом коридора и лестницей должна быть, м, не менее: при длине до 40 м - 1,4, свыше 40 м - 1,6. Ширина галереи должна быть не менее 1,2 м. Коридоры следует разделять перегородками с дверями, оборудованными закрывателями и распо-

гаемыми на расстоянии не более 30 м одна от другой и от торцов коридора.

5.22. В квартирных домах для престарелых и семей с инвалидами, а также при размещении квартир для семей с инвалидами в первом этаже в коридорах при входе в здание, подходе к лифту и мусоропроводу не должно быть ступеней и порогов. В таких случаях следует предусматривать пандусы шириной не менее 1,2 м с уклоном не более 1:20. Ширина внеквартирных коридоров должна быть не менее 1,8 м, дверей - не менее 0,9 м в соответствии со СНиП 35-01-99 КР и СН 35-01-99.

5.23. Наименьшую ширину и наибольший уклон лестничных маршей следует принимать согласно таблице 3.

Таблица 3

Назначение марша	Наименьшая ширина, м	Наибольший уклон
Марши лестниц, ведущие на жилые этажи зданий:		
- секционных:		
двухэтажных	1,05	1:1,5
трехэтажных и более	1,05	1:1,75
- коридорных	1,2	1:1,75(*)
Марши лестниц, ведущие в подвальные и цокольные этажи, а также внутриквартирных лестниц	0,9	1:1,25

(\*) Текст соответствует оригиналу.

Примечание: ширину марша следует определять расстоянием между ограждениями или между стеной и ограждением. Внутриквартирные лестницы допускается устраивать деревянными.

5.24. В жилых зданиях секционного типа при площади секции до 500 кв.м включительно допускается предусматривать эвакуационный

выход с этажа секции на одну лестничную клетку. При этом в каждой квартире, расположенной на высоте 15 м, следует предусматри-

вать аварийные выходы по 6.20 а), б) или в) МСН 2.02-01-97.

Допускается для квартиры, расположенной на двух этажах (уровнях), не предусматривать в лестничную клетку с каждого этажа этой квартиры при условии, что помещения квартиры расположены не выше 6-го этажа и этаж квартиры, не имеющий непосредственного выхода в лестничную клетку, обеспечен дополнительным выходом в соответствии с требованиями настоящего пункта.

5.25. В жилых зданиях коридорного (галерейного) типа высотой до девяти этажей включительно при общей площади квартир на этаже 500 кв.м и более общие коридоры (галереи) должны иметь выходы не менее чем на две обычные лестничные клетки 1-го типа. При общей площади менее 500 кв.м допускается выход на одну обычную лестничную клетку 1-го типа. При этом в торцах коридора (галереи) следует предусматривать выходы на

квартирные лестницы 3-го типа.

При размещении обычной лестничной клетки в торце здания допускается при соблюдении требований таблицы 2 устройство одной лестницы 3-го типа в противоположном торце коридора (галереи).

5.26. В жилых зданиях для IV климатического района и IIIБ климатического подрайона высотой не более 28 м допускается устройство вместо лестничных клеток наружных открытых лестниц из негорючих материалов с пределом огнестойкости не менее 1 ч.

5.27. В I, II, III климатических районах при всех наружных входах в жилые здания следует предусматривать тамбуры глубиной не менее 1,2 м, в домах для престарелых и семей с инвалидами - глубиной не менее 1,5 м и шириной не менее 2,2 м. Двойные тамбуры при входе в жилые здания следует проектировать в зависимости от этажности и района строительства согласно таблице 4.

Таблица 4

Средняя температура наиболее холодной пятидневки, град. Цельсия	Двойной тамбур в зданиях с числом этажей
Минус 20 и выше	16 и более
Ниже минус 20 до минус 25 включительно	12 то же
Ниже минус 25 до минус 35 включительно	10 то же
Ниже минус 35 до минус 40 включительно	4 то же
Ниже минус 40	1 то же

Примечание: при непосредственном входе в квартиру в одноквартирных и блокированных домах двойной тамбур следует проектировать при температуре наиболее холодной пятидневки минус 35 град. Цельсия и ниже.

Дополнительные требования к зданиям высотой более 28 м

5.28. В жилых зданиях секционного типа высотой более 28 м при общей площади квартир на этаже до 500 кв.м следует предусматривать выход на лестничную клетку типа Н1. При этом для всех квартир и помещений общего пользования общежитий, расположенных на высоте более 15 м, следует предусматривать аварийные выходы по 6.20 а), б) или в) МСН 2.02-01-97.

В жилых зданиях коридорного типа высотой более 28 м общей площади квартир на этаже 500 кв.м допускается предусматривать выход на одну незадымляемую лестничную клетку типа Н1 при условии, что в торцах коридоров предусмотрены выходы на наружные лестницы 3-го типа, ведущие до отметки пола второго этажа. При размещении незадымляемой лестничной клетки в торце коридора допускается устройство одной лестницы 3-го типа в противоположном торце коридора.

В указанных зданиях при общей площади квартир на этаже более 500 кв.м следует предусматривать не менее двух незадымляемых лестничных клеток: не менее 50% из них должны быть типа Н1; незадымляемые лестничные клетки в пределах первого этажа должны иметь выходы непосредственно наружу. Незадымляемость переходов в лестничные клетки типа Н1 должна быть обеспечена в соответствии с требованиями п.6.37 СНиП 21-01-97(\*).

В незадымляемых лестничных клетках типа Н1 допускается предусматривать лестничные марши и площадки с пределом огнестойкости R 15 класса конструктивной пожарной опасности К0.

5.29. В секционных домах допускается устраивать выход наружу из незадымляемой лестничной клетки 1-го типа через вестибюль, отделенный от примыкающих коридоров противопожарными перегородками 1-го типа, при этом сообщение лестничной клетки с вестибюлем должно устраиваться аналогично другим этажам через воздушную зону. Допускает-

ся заполнение проема воздушной зоны на первом этаже металлической решеткой.

На пути от квартиры до лестничной клетки должно быть не менее двух (не считая дверей из квартиры) последовательно расположенных samozакрывающихся дверей.

5.30. Удаление дыма из поэтажных коридоров в зданиях с незадымляемыми лестничными клетками следует предусматривать через специальные шахты с принудительной вытяжкой и клапанами, устраиваемыми на каждом этаже из расчета одна шахта на 30 м длины коридора.

Для каждой шахты дымоудаления следует предусматривать автономный вентилятор. Шахты дымоудаления должны быть из негорючих материалов и иметь предел огнестойкости не менее 1 ч.

5.31. В шахтах лифтов при пожаре следует обеспечивать подачу наружного воздуха из отдельного канала в верхнюю часть лифтовой шахты. При этом избыточное давление в лифтовой шахте следует принимать по расчету согласно СНиП 2.04.05-91(\*).

5.32. Вентиляционные установки подпора воздуха и дымоудаления должны быть расположены в отдельных вентиляционных камерах, отгороженных противопожарными перегородками 1-го типа. Открывание клапанов и включение вентиляторов следует предусматривать автоматическим от извещателей пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир, комнатах общежитий и помещениях культурно-бытового обслуживания, а также дистанционным от кнопок, устанавливаемых на каждом этаже в шкафах пожарных кранов.

5.33. Нормы настоящего подраздела (пп. 5.29-5.34) не распространяются на существующие здания высотой 28 м, надстраиваемые мансардным этажом. При этом мансардный этаж должен быть обеспечен вторым эвакуационным выходом в соответствии с требованиями МСН 2.02-01-97.

Допускается размещение на верхнем этаже творческих мастерских художников и архитекторов, при этом сообщение этажа с лестничной клеткой следует предусматривать через тамбур.

В надстраиваемом мансардном этаже зданий II степени огнестойкости общей высотой не более 9 этажей (10 этажей зданий секционного типа для крупных и крупнейших городов) допускается размещать помещения конторского типа по согласованию с местными органами власти с учетом выполнения требований пункта 1.38.

#### Нежилые этажи

5.34. Высоту помещений общественного назначения, размещаемых в жилых зданиях, допускается принимать равной высоте жилых помещений, кроме помещений, в которых по

условиям размещения оборудования должна быть высота не менее 3 м.

5.35. В первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается размещать помещения для магазинов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи общей площадью не более 700 кв.м, сбербанков, магазинов и киосков печати, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических консультаций и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью 150 кв.м, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа), за исключением:

предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий) и домовых кухонь производительностью более 500 обедов в день;

пунктов приема посуды, а также магазинов суммарной торговой площадью более 1000 кв.м; специализированных магазинов строительных, окскаательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;

предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв.м);

мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв.м;

бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);

автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв.м;

общественных уборных;

похоронных бюро.

На верхнем этаже допускается размещение творческих мастерских художников и архитекторов, при этом сообщение этажа с лестничной клеткой следует предусматривать через тамбур.

В надстраиваемом мансардном этаже зданий II степени огнестойкости общей высотой не более 9 этажей (10 этажей зданий секционного типа для крупных и крупнейших городов) допускается размещать помещения конторского типа по согласованию с местными органами власти.

5.36. В подвальных и цокольных этажах жилых домов допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных стоянок для автомашин и мотоциклов, принадлежащих гражданам, с соблюдением требований правил пожарной безопасности; утвержденных постановлением Правительства Кыргызской Республики № 33 от 08.02.95 г.

5.37. Помещения для общественного назначения, кроме помещений общественного назначения общежитий и домов для престарелых и семей с инвалидами, должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания.

При размещении помещений конторского типа в надстраиваемом мансардном этаже допускается принимать в качестве второго эвакуационного выхода лестничные клетки жилой части здания, при этом сообщение этажа с лестничной клеткой следует предусматривать через тамбур с противопожарными дверями. Дверь в тамбуре, выходящая на лестничную клетку, должна предусматриваться с открыванием только изнутри помещения.

Загрузка их со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускаются.

Загрузку помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных туннелей; со стороны магистралей, при наличии специальных загрузочных помещений.

Допускается не проектировать указанные загрузочные помещения при площади встроенных общественных помещений до 150 кв.м.

5.38. Несущие конструкции покрытия встроенно-пристроенной части должны иметь предел огнестойкости не менее R 45 и класс пожарной опасности K0.

При наличии в жилом доме окон, ориентированных на встроенно-пристроенную часть здания, уровень кровли при наличии в жилом доме окон, ориентированных на встроенно-пристроенную часть здания не должен превышать отметки пола вышерасположенных жилых помещений основной части здания. Утеплитель в покрытии должен быть негорючим. Покрытие должно иметь защитный слой, предохраняющий от солнечного перегрева.

5.39. Инженерные коммуникации помещений общественного назначения, проходящие через жилую часть, или жилой части, проходящие через встроенные помещения (кроме водопровода и отопления из металлических труб), должны быть проложены в самостоятельных шахтах, огражденных противопожарными перегородками, за исключением помещений, перечисленных в п.7.7.

5.40. Высота подвальных и цокольных помещений, а также технических подполий от уровня пола до низа плиты перекрытия должна быть не менее 1,8 м, при размещении в них стоянок для автомашин и мотоциклов, принадлежащих гражданам, - не менее 2 м, общественных помещений - согласно п.1.1, индивидуальных тепловых пунктов - не менее 2.2 м.

5.41. Высота технических этажей определяется в каждом отдельном случае в зависимости от вида оборудования и коммуникаций, располагаемых в объеме технического этажа, с учетом условий их эксплуатации.

На чердаках, включая технические, должен предусматриваться сквозной проход вдоль здания высотой не менее 1,6 м, шириной не менее 1,2 м; на отдельных участках протяженностью не более 2 м допускается уменьшать высоту прохода до 1,2 м, а ширину - до 0,9 м. В технических подпольях, подвальных и цокольных этажах должен быть предусмотрен сквозной проход вдоль здания высотой не менее 1,8 м (в чистоте); на отдельных участках протяженностью не более 1 м допускается уменьшать высоту прохода до 1,6 м (в чистоте).

В поперечных стенах подвалов и технических подполий крупнопанельных зданий допускается устройство проемов высотой 1,6 м. При этом высота порога не должна превышать 0,3 м.

Высота помещений технического подполья не должна превышать 2 м.

5.42. Размещение жилых помещений в подвальных и цокольных этажах жилых зданий не допускается.

5.43. В зданиях высотой три этажа и более выходы наружу из подвальных, цокольных этажей и технического подполья не должны сообщаться с лестничными клетками жилой части здания и должны располагаться не реже чем через 100 м. Выходы наружу из технического подполья следует устраивать в соответствии с 6.21 МСН 2.02-01-97. Выходы из подвалов и цокольных этажей следует предусматривать непосредственно наружу. В зданиях до пяти этажей включительно эти выходы допускается устраивать через лестничную клетку жилой части обособленными, отделенными в пределах первого этажа от выхода из жилой части противопожарными перегородками 1-го типа.

Технические подвальные, цокольные этажи и чердаки следует разделять противопожарными перегородками 1-го типа на отсеки не более 500 кв.м в несекционных жилых домах, а в секционных - по секциям. Эвакуационные выходы из подвальных и цокольных этажей следует предусматривать в соответствии с 6.12. МСН 2.01-01-97. В каждом отсеке или секции подвальных и цокольных этажей должно быть не менее двух окон (люков) размером не менее: 0,9x1,2 м. Выход на чердак должен

предусматриваться из каждой лестничной клетки. Из каждой секции чердака должен быть предусмотрен выход на кровлю по 8.4 МСН 2.02-01-97. В технических этажах и чердаках двери в противопожарных перегородках могут выполняться из материалов групп горючести Г1 и Г2.

Из технических этажей, расположенных в средней части здания, и технических чердаков следует предусматривать два выхода, выполненные в соответствии с указаниями 6.21 МСН 2.02-01-97. Входы в указанные этажи допускается осуществлять через общие лестничные клетки.

Перегородки между кладовыми в подвальных и цокольных этажах зданий II степени огнестойкости высотой до пяти этажей включительно, а также в зданиях III и IV степеней огнестойкости допускается проектировать с ненормируемыми пределами огнестойкости и классами пожарной опасности. Перегородки, отделяющие технический коридор подвальных и цокольных этажей от остальных помещений, должны быть противопожарными 1-го типа.

Кровлю, стропила и обрешетку чердачных покрытий допускается выполнять из горючих материалов. В зданиях с чердаками (за исключением зданий V степени огнестойкости) при устройстве стропил и обрешетки из горючих материалов не допускается применять кровли из горючих материалов, а стропила и обрешетку следует подвергать огнезащитной обработке.

5.44. Помещения общественного назначения, расположенные в жилых зданиях, кроме многоквартирных и блокированных домов, следует отделять от помещений жилой части противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа без проемов в зданиях I степени огнестойкости перекрытиями 2-го типа.

5.45. В каждой перегородке и внутренней стене технического подполья, за исключением противопожарных преград, необходимо предусматривать под потолком отверстия площадью не менее 0,02 кв.м в каждой.

В наружных стенах подвалов и технических подполий, не имеющих вытяжной вентиляции, следует предусматривать продухи общей площадью не менее 1/400 площади пола технического подполья, подвала, равномерно расположенные по периметру наружных стен. Площадь одного продуха должна быть не менее 0,05 кв.м.

5.46. Для вентиляции холодного чердака следует предусматривать в наружных стенах с каждой стороны здания отверстия суммарной площадью не менее 1/500, а в III и IV климатических районах - не менее 1/50 площади чердачного перекрытия.

5.47. Крыши следует проектировать, как правило, с организованным водостоком. До-

пускается предусматривать неорганизованный водосток с крыши 1-2 этажных зданий при условии устройства козырьков над входами.

#### Лифты

5.48. В жилых зданиях с отметкой пола верхнего этажа от уровня планировочной отметки земли 14 м и более следует предусматривать лифты. В IA, IГ климатических подрайонах и местностях, расположенных на высоте 1000 м и более над уровнем моря, лифты следует предусматривать в зданиях с отметкой пола верхнего этажа 12 м и более.

В жилых домах для престарелых и семей с инвалидами с отметкой пола верхнего этажа соответственно 8 м и более и 5 м и более следует предусматривать лифты.

Необходимое число лифтов, их грузоподъемность и скорость в жилых зданиях различной этажности следует принимать в соответствии с обязательным приложением В.

Допускается не предусматривать лифты при надстройке 5-ти этажных жилых зданий мансардным этажом при отметке надстраиваемого этажа не более 16 м.

5.49. Ширина площадки перед лифтом должна быть м, не менее: перед лифтом грузоподъемностью 400 кг - 1,2; 630 кг с кабиной шириной 2100 и глубиной 1100 мм - 1,6; с кабиной шириной 1100 и глубиной 2100 мм 2,1.

Машинное помещение лифтов не допускается располагать непосредственно над жилыми комнатами, а также совместно с ними. Шахты лифтов не должны быть размещены смежно с жилыми комнатами.

#### Мусороудаление

5.50. Необходимость устройства мусоропроводов в жилых зданиях определяется органами местного самоуправления в зависимости от принятой системы мусороудаления.

5.51. Ствол мусоропровода должен быть воздухонепроницаемым, звукоизолированным от строительных конструкций и не должен примыкать к жилым помещениям.

5.52. Мусоросборную камеру следует размещать непосредственно под стволом мусоропровода с подводкой к ней горячей и холодной воды. Мусоросборную камеру не допускается располагать под жилыми комнатами или смежно с ними. Высота камеры в свету должна быть не менее 1,95 м.

Мусоросборная камера должна иметь самостоятельный вход с открывающейся наружу дверью, изолированный от входа в здание глухой стеной (экраном), и выделяться противопожарными перегородками и перекрытием с пределами огнестойкости не менее REI 60 и классом пожарной опасности КО.

## 6. Требования к основным элементам жилых зданий

### Квартиры и жилые ячейки

6.1. Квартиры в жилых зданиях следует проектировать исходя из условий заселения их одной семьей.

6.2. В квартирах следует предусматривать жилые комнаты и подсобные помещения: кухню, переднюю, ванную или душевую, уборную, кладовую (или хозяйственные встроенные шкафы). Допускается устройство помещения для хозяйственных работ, холодной кладовой (или шкафов), вентилируемого сушильного шкафа для верхней одежды и обуви.

Устройство балконов, лоджий, террас допускается в III и IV климатических районах, а при отсутствии неблагоприятных условий также в I и II климатических районах.

При наличии неблагоприятных условий лоджии допускается предусматривать только для квартир с аварийным выходом.

В сельских жилых домах устройство веранд и террас разрешается во всех климатических районах.

В квартирах для престарелых и семей с инвалидами устройство лоджий или балконов обязательно. Глубина их в квартирах для семей с инвалидами должна быть не менее 1,4 м.

6.3. Типы квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) в домах жилищного фонда социального назначения рекомендуется принимать согласно таблице 5.

Таблица 5

Тип населенного пункта	Верхние пределы площади квартир, (больших и малых), кв.м, с числом комнат (типы квартир)											
	1		2		3		4		5		6	
	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б
Город, поселок	28	36	44	53	56	65	70	77	84	95	96	108
Село	38	44	50	60	66	76	77	89	94	104	106	116

Примечание: соотношение типов квартир по числу комнат и площади для конкретных регионов и городов определяются местной администрацией с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

6.4. Площадь гостиной (общей комнаты) в однокомнатной квартире должна быть не менее 14 кв.м, в квартирах с числом комнат две и более не менее 16 кв.м, других жилых комнат и кухни - не менее 8 кв.м. В однокомнатных квартирах типа 1 А и двухкомнатных типа 2 А городских домов допускается проектировать кухни или кухни-ниши не менее 5 кв.м.

Площадь спальной жилой комнаты и кухни в надстраиваемом мансардном этаже двух и более комнатных квартир допускается не менее 7 кв.м при условии, что общая комната имеет площадь не менее 16 кв.м.

6.5. В однокомнатных квартирах допускается устройство совмещенных санузлов. Двери уборной, ванной и совмещенного санузла должны открываться наружу.

6.6. Вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых помещений (кроме жилых помещений, предназначенных для семей с инвалидами) не допускается.

Не допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Размещение уборной и ванной (или душевой) над кухней

допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях. Не допускается крепление приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты.

6.7. Ширина подсобных помещений квартир должна быть, м, не менее: кухни - 1,7, передней - 1,4, внутриквартирных коридоров - 0,85, уборной - 0,8 (минимальная глубина - 1,2).

В квартирах для семей с инвалидами ширина подсобных помещений должна быть, м, не менее: кухни - 2,2, передней - 1,6 (с возможностью хранения кресла-коляски), внутриквартирных коридоров - 1,15, размеры ванной или совмещенного санузла (ширина x глубину) 2,2x3,2, уборной с умывальником - 1,6x2,2.

6.8. Из каждой квартиры многоквартирных и блокированных зданий следует, а из квартир первых этажей многоквартирных зданий допускается предусматривать выход на приквартирный участок.

6.9. Жилые комнаты общежитий следует проектировать из расчета заселения не более трех человек при площади не менее 6,0 м на каждого проживающего. Комнаты должны быть непроходными, шириной не менее 2,2 м,



их следует оборудовать встроенными шкафами площадью не менее 0,5 кв.м на каждого проживающего.

6.10. Жилые комнаты общежитий следует, как правило, группировать с подсобными помещениями (кухнями или кухнями-нишами, передними, санитарно-гигиеническими помещениями), в жилые ячейки вместимостью не более 12 человек для одиночек (рабочих, служащих, студентов) и не более 3 человек для семейной молодежи.

Жилые ячейки в общежитиях для учащихся профессионально-технических и средних специальных учебных заведений следует, как правило, проектировать не более чем на 50 человек и вместо кухонь предусматривать кубовые. В их состав следует дополнительно включать помещения общественного назначения: комнаты для воспитателей, отдыха, учебных занятий, стирки, сушки и глажения одежды суммарной площадью не более 1,5 кв.м на 1 человека. Эти жилые ячейки должны иметь два эвакуационного выхода.

6.11. Во всех типах общежитий кухни или кухни-ниши следует проектировать с учетом п.5.3 из расчета: на 2-6 человек - не менее 5 кв.м, на 7 человек и более - по норме площади 0,8 кв.м на 1 человека. Допускается устраивать общие кухни для нескольких жилых ячеек, но не более чем на 25 человек.

6.12. Оборудование санитарно-гигиенических помещений в общежитиях для одиночек следует проектировать из расчета 1 душ или ванна, 1 умывальник и 1 унитаз на 4-6 человек, а в общежитиях для семейной молодежи - 1 ванна, 1 унитаз и 1 умывальник на 2-3 человека.

**Помещения общественного назначения специализированных типов жилища**

6.13. В общежитиях для одиночек в соответствии с их типами и вместимостью следует предусматривать помещения общественного назначения: для культурно-массовых мероприятий, учебных и спортивных занятий, отдыха, общественного питания, медицинского и бытового обслуживания, административного и хозяйственного назначения.

6.14. В общежитиях для семейной молодежи следует предусматривать помещения административного назначения, для отдыха и учебных занятий, колясочные, помещения для кратковременного пребывания детей, а в общежитиях на 1000-1500 мест - также магазин кулинарии и раздаточный пункт детской молочной кухни.

6.15. В домах для престарелых и семей с инвалидами следует предусматривать помещения для отдыха, медицинского и бытового обслуживания и трудовой деятельности.

6.16. Площади помещений общественного назначения, кв.м на 1 человека должны быть не более указанных в таблице 6.

Таблица 6

Тип специализированного жилища	Число проживающих, чел.					
	50	100	200	500	1000	1500
Общежитие для одиночек (рабочих, служащих, студентов, учащихся профессионально-технических и средних специальных учебных заведений)	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,1
Общежитие для семейной молодежи	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0	1,0
Жилой дом квартирного типа для престарелых	2,2	1,9	1,3	-	-	-
Жилой дом квартирного типа для семей с инвалидами	2,5	2,0	1,4	-	-	-

**Примечания:**

1. Состав и площади помещений общественного назначения следует принимать в соответствии с программами-заданиями на проектирование.

2. В общежитиях на 25 мест следует предусматривать помещения общественного назначения (комнату отдыха и кладовые) по норме площади 1,4 кв.м на 1 человека.

3. В составе нормы площади помещений общественного назначения общежитий для учащихся профессионально-технических средних специальных учебных заведений учтены общественные помещения, размещаемые в жилых ячейках согласно п.6.10.

**Хозяйственные постройки и помещения**

6.17. В городах и поселках в жилых зданиях любой этажности в первом, цокольном или подвальном этаже следует предусматривать кладовую для хранения уборочного инвентаря, оборудованную раковиной. Допускается уст-

ройство кладовых площадью до 3 кв.м для жильцов дома: хозяйственных, для хранения овощей, а также твердого топлива. При этом выход из этажа, где размещаются кладовые, должен быть изолирован от жилой части.

6.18. При проектировании жилых домов малозэтажной застройки следует, как правило, предусматривать хозяйственные постройки и помещения, состав и площади которых принимать в соответствии с территориальными нормами или при их отсутствии, в соответствии с техническим заданием на проектирование.

6.19. Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к одно- и двухквартирным домам (кроме домов, строящихся в IV климатическом районе) при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями.

6.20. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухэтажных одноквартирных и блокированных домов (а в одно- двухквартирных домах и в первом этаже) допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

**7. Инженерное оборудование****Водоснабжение и канализация**

7.1. В жилых зданиях следует предусматривать хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, а также канализацию и водостоки, проектируемые в соответствии со СНиП 2.04.01-85. В зданиях высотой до 50 м допускается вместо внутреннего противопожарного водопровода предусматривать устройство сухотрубов с выведенными на фасад здания патрубками для подключения пожарных автомобилей.

В районах без централизованных инженерных сетей допускается проектировать одно-, двухэтажные жилые здания с неканализованными уборными.

В I, II и III климатических районах, за исключением III Б подрайона, допускается устраивать теплые неканализованные уборные (люфт-клозеты и т.п.), предусматриваемые в квартирных домах в пределах отапливаемой части здания, а в общежитиях вместимостью не более 50 человек вне основных пределов здания, соединенные с ним теплым переходом.

В IV климатическом районе и III Б климатическом подрайоне устройство неканализованных уборных в отапливаемой части жилого дома не допускается. При этом должны быть предусмотрены помещения для устройства в дальнейшем канализованных уборных в отапливаемой части здания и необходимо предусматривать уборные вне пределов здания.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода следует предусматривать отдельный кран для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве

В зданиях IIIa, IIIб, IVa, IV и V степеней огнестойкости над воротами гаража следует предусматривать козырек, если над ним расположены окна других помещений.

**Техническая охрана жилья**

6.21. Входные двери в квартирах следует устанавливать с открыванием наружу, при этом, следует иметь в виду, что открытые двери не должны препятствовать нормальному открыванию входных дверей смежных квартир. В случае невозможности указанного открывания необходимо усилить коробку, в местах установки замка, металлическими профилями.

6.22. Полотна входных дверей необходимо выполнять со сплошным заполнением деревянными брусками (досками).

6.23. Входы в лестничные клетки следует оборудовать запирающимися замочно-переговорными устройствами (домофонами).

6.24. При проектировании жилых зданий выполнять раздел "Охранная сигнализация".

6.25. На окнах, балконах, лоджиях первых этажей предусматривать металлические решетки.

ве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии.

Шланг должен обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом длины струи 3 м, быть длиной не менее 15 м, диаметром - 19 мм и оборудован распылителем.

**Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха**

7.2. В жилых зданиях следует предусматривать отопление и вентиляцию с естественным побуждением, проектируемые согласно СНиП 2.04.05-91(\*). Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях следует принимать в соответствии с обязательным приложением Г.

7.3. При расчете ограждающих конструкций жилых зданий следует принимать: температуру внутреннего воздуха 18 град. Цельсия в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (определяемой согласно СНиП КР 23-02-00) выше минус 31 град. Цельсия и 20 град. Цельсия при минус 31 град. Цельсия и ниже; относительную влажность воздуха равной 55%.

7.4. Для помещений с нормальной вытяжкой компенсацию удаляемого воздуха следует предусматривать как за счет поступления наружного, так и за счет перетекания воздуха из других помещений данной квартиры.

Вытяжную вентиляцию жилых комнат квартир и общежитий следует предусматривать через вытяжные каналы кухонь, уборных, ванных (душевых) и сушильных шкафов.

При установке в кухнях газовых водонагревателей газоход от водонагревателя надлежит рассматривать как дополнительный вытяжной канал.

7.5. Местные вентиляционные каналы одной квартиры допускается объединять в сборный вентиляционный канал с подсоединением их к сборному каналу на одном уровне выше обслуживаемых помещений не менее чем на 2 м.

Объединение вентиляционных каналов из кухонь, уборных, ванных (душевых), кладовых для продуктов с вентиляционными каналами из помещений поквартирных генераторов тепла, гаражей не допускается.

7.6. Во встроенных в жилые здания общественных помещениях должны быть предусмотрены отопление и вентиляция. Необходимость устройства систем кондиционирования воздуха устанавливается соответствующими нормативными документами.

Отопление, вентиляцию и кондиционирование воздуха следует проектировать в соответствии со СНиП 2.04.05-91(\*).

7.7. Вентиляция встраиваемых объектов должна быть автономной. Вытяжную вентиляцию помещений, размещаемых в габаритах одной квартиры, нотариальных контор, юридических консультаций, детских комнат, контор жилищно-эксплуатационных организаций, сбербанков, киосков печати и других встроенных помещений, где отсутствуют пожаровзрывоопасные вещества и вредные выделения не превышают нормируемых значений, допускается присоединять к общей вытяжной системе жилого здания.

7.8. В зданиях с теплым чердаком удаление воздуха из чердака следует предусматривать через одну вытяжную шахту на каждую секцию дома с высотой шахты не менее 4,5 м от перекрытия над последним этажом.

7.9. В климатических районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) ниже минус 40 град. Цельсия жилые здания высотой три этажа и более допускается оборудовать приточной вентиляцией с подогревом наружного воздуха.

7.10. Поквартирные водонагреватели (в том числе малометражные отопительные котлы) на газовом топливе допускается предусматривать в жилых зданиях высотой до пяти этажей включительно, на твердом топливе - до двух этажей включительно (без учета цокольного этажа).

Поквартирные генераторы тепла, работающие на твердом топливе, следует устанавливать в кухнях или в отдельных помещениях. В одно-двухквартирных домах вход в помещение, где расположен генератор тепла, допускается из подсобного помещения квартиры.

7.11. Варочные и отопительные печи (плиты) на твердом топливе допускается устраивать в квартирных домах высотой не более двух этажей (без учета цокольного этажа) и одноэтажных общежитиях.

### Электротехнические устройства

7.12. В жилых зданиях следует предусматривать электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизацию, радиофикацию, телевизионные антенны и звонковую сигнализацию. Диспетчеризацию систем инженерного оборудования следует предусматривать в проектах застройки микрорайонов.

7.13. В кухнях жилых домов высотой 11 этажей к более, в общежитиях, домах для престарелых и семей с инвалидами (независимо от этажности) необходимо предусматривать, установку электроплит. В жилых зданиях переменной этажности с высотой одной из частей 11 этажей и более электроплиты следует применять во всех частях здания.

Допускается применять для кухонного оборудования различные энергоносители в различных секциях зданий, не имеющих общих чердаков, подвалов, технических этажей, проемов шахт и каналов.

Во встроенных в жилые дома предприятиях общественного питания, торговли, бытового обслуживания установка газового оборудования не допускается.

Допускается установка электроплит в домах любой этажности, оборудованных центральным отоплением и горячим водоснабжением по согласованию с энергоснабжающей организацией.

7.14. Проекты электрооборудования, устройства связи, сигнализации и диспетчеризации жилых зданий следует выполнять в соответствии, с действующими нормативными документами, утвержденными органами, в компетенции которых в соответствии с их Положениями находится решение этих вопросов.

7.15. Аварийную противодымную вентиляцию следует проектировать в соответствии со СНиП 2.04.05-91(\*). Металлические шкафы автоматического управления противопожарными устройствами следует размещать в электрощитовом помещении в первом этаже. Вывод сигнала о пожаре следует предусматривать в пункт объединенной диспетчерской службы.

7.16. На крышах жилых зданий следует предусматривать установку антенн коллективного приема, передач и стоек воздушных сетей радиовещания. Допускается при необходимости устройство на чердаках зданий помещений для установки оборудования крупной системы коллективного приема телевидения (КСКПТ). Прокладка сетей телевидения от распределительных шкафов до ввода в квартиры должна быть скрытой.

7.17. Независимо от этажности зданий во всех помещениях общежитий, за исключением санитарно-гигиенических, в квартирах для престарелых и семей с инвалидами следует пре-

дусматривать автоматические установки пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

7.18. Молниезащита проектируется в соответствии с требованиями СНиП 22-01-96 в зависимости, от высоты расположения здания.

7.19. В многоквартирных жилых зданиях при входе следует, как правило, устанавливать домофоны или кодовые замки.

7.20. Помещения квартир и общежитий (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун) следует оборудовать авто-

номными опико-электронными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиями НПБ 66-97, с категорией защиты IP 40 (по ГОСТ 14254-96).

Извещатели устанавливаются, как правило, на потолке. Допускается их установка на стенах и перегородках помещений не ниже 0,3 м от потолка и на расстоянии верхнего края чувствительного элемента извещателя от потолка не менее 0,1 м.

Приложение А  
(Обязательное)

## ПРАВИЛА

### подсчета площади квартир в домах и общежитиях, жилой площади общежитий, площади жилых зданий, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности жилых зданий

1. Площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

2. Общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Площадь, занимаемая печью, в площадь помещения не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница.

3. Общую площадь помещений общежитий следует определять как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений, помещений общественного назначения, а также лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых согласно указанию п.2.

4. Общую площадь квартир жилых зданий следует определять как сумму площадей квартир этих зданий, определяемую согласно п.2; общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, подсчитывается отдельно согласно СНиП КР 31-02-2000.

Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь зданий не включаются.

5. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий.

Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа.

Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается.

6. Площадь помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отдельными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

При определении площади помещения мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30 град. к горизонту, 1,1 м - при 45 град., 0,5 м - при 60 град. и более. При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7 при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30 град., 0,8 м при - 45-60 град., не ограничивается при наклоне 60 град. и более.

7. Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки +0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и простран-

ства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

8. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

9. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его пере-

крытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье для проветривания под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах, в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

Приложение Б

(Обязательное)

Таблица Б.1

НЕОБХОДИМОЕ ЧИСЛО

лифтов, их грузоподъемность и скорость

Жилое здание	Этажность	Число лифтов	Грузоподъемность, кг скорость, м/с	Наибольшая поэтажная площадь квартир, м <sup>(*)</sup>
Квартирного типа	До 10	1	400; 1,0 (0,71)	600
		2	400; 1,0	600
	11-12	2	630; 1,0	450
			400; 1,0	
	13-17	2	(1,4; 1,6 <sup>(**)</sup> )	450
			630; 1,0	
18-19	3	(1,4; 1,6 <sup>(**)</sup> )	450	
		400; 1,6		
20-25	3	400; 1,6	300	
		400; 1,6		
20-25	4	400; 1,6	450	
		400; 1,6		
Для престарелых	3-5	1	630; 1,0	800
			630; 1,0	
Для семей с инвалидами	2-3	1	400; 1,0	600
			630; 1,0	
4-5	2	630; 1,0	800	
		630; 1,0		

(\*) Для зданий секционного типа - общая поэтажная площадь квартир секции; галерейного и коридорного типов - общая площадь квартир на этаже.

(\*\*) Значение 1,6 м/с указано для скорости лифтов здания в 17 этажей.

Примечания:

1. Допускается при соответствующем технико-экономическом обосновании заменять лифты грузоподъемностью 400 и 630 кг соответственно лифтами грузоподъемностью 320 и 500 кг.

2. Лифты грузоподъемностью 630 кг

должны иметь габариты кабины (ширина x глубину) 1100x2100 или 2100x1100 мм, в домах для престарелых и семей с инвалидами 1100x2100 мм.

3. В зданиях высотой 17 этажей и более, а также в домах для престарелых и семей с инвалидами лифт грузоподъемностью 630 кг

должен обеспечивать транспортирование пожарных подразделений и быть расположен в шахте с пределом огнестойкости 2 ч.

4. При площади квартир на этаже боль-

шей, чем указано в настоящем приложении, а также для зданий общежитий любой этажности число, грузоподъемность и скорость лифтов определяются расчетом.

Приложение В

(Обязательное)

РАСЧЕТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий

Помещение	Расчетная температура воздуха в холодный период года, град. Цельсия	Кратность воздухообмена или количество удаляемого воздуха из помещения	
		приток	Вытяжка
1	2	3	4
Жилая комната квартир или общежитий	18 (20)	-	3 куб.м/ч на 1 кв.м жилых помещений
То же в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 град. Цельсия и ниже	20 (22)	-	То же
Кухня квартиры и общежития кубовая с электроплитами с газовыми плитами	18	-	Не менее 60 куб.м/ч Не менее 60 куб.м/ч при 2-комфорочных плитах Не менее 75 куб.м/ч при 3-комфорочных плитах Не менее 90 куб.м/ч при 4-комфорочных плитах
Сушильный шкаф для одежды и обуви в квартирах	-	-	30 куб.м/ч
Ванная	25	-	25 -//-
Уборная индивидуальная	18	-	25 -//-
Совмещенное помещение уборной и ванной	25	-	50 -//-
То же, с индивидуальным нагревателем	18	-	50 -//-
Умывальная общая	18	-	0,5 -//-
Душевая общая	25	-	50 куб.м/ч на 1 унитаз и 25 куб.м/ч на 1 писсуар
Уборная общая	16	-	1,5
Гардеробная комната для чистки и глажения одежды, умывальная в общежитии	18	-	-
Вестибюль, общий коридор, передняя, лестничная клетка в квартирном доме	16	-	-

1	2	3	4
Вестибюль, общий коридор, лестничная клетка в общежитии	18	-	-
Помещение для культурно-массовых мероприятий, отдыха, учебных и спортивных занятий, помещение для администрации и персонала	18	-	1
Постирочная	15	По расчету, но не менее 4	7
Гладильная, сушильная в общежитиях	15	По расчету, но не менее 2	3
Кладовые для хранения личных вещей, спортивного инвентаря, хозяйственные и бельевые в общежитии	12	-	0,5
Палата изолятора в общежитии	20	-	1
Машинное помещение лифтов	5	-	По расчету, но не менее 0,5
Мусоросборная камера	5	-	1 (через ствол мусоропровода)

**Примечания:**

1. В угловых помещениях квартир и общежитий расчетную температуру воздуха следует принимать на 2 град. Цельсия выше указанной в таблице.

2. В лестничных клетках домов для IV климатического района и IIIБ климатического подрайона, а также домов с квартирным

отоплением расчетная температура воздуха не нормируется.

3. Температура воздуха в машинном помещении лифтов в теплый период года не должна превышать 40 град. Цельсия.

4. Значения в скобках относятся к домам для престарелых и семей с инвалидами.

Приложение № 3  
к постановлению коллегии  
Мэрии города Бишкек  
от 24 июня 2005 года № 6пк

**МЕРОПРИЯТИЯ****по реализации "Программы жилищного строительства в г.Бишкек до 2010 года"**

№ п/п	Наименование мероприятий	Ответственные исполнители	Сроки исполнения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Принятие конкретных мер по реализации Программы жилищного строительства в г.Бишкек до 2010 года, разработка мероприятия по ее исполнению в увязке с республиканскими, городскими и другими программами	Райадминистрации, предприятия и организации, находящиеся на территории г.Бишкек	II полугодие 2005 г., ежеквартально, ежегодно	Согласно механизмам реализации Программы жилищного строительства в г.Бишкек до 2010 г.
2	Подготовка и внесение предложения о создании при мэрии Фонда ипотечного кредитования жилищного строительства, разработать мероприятия по внедрению внебюджетных форм инвестирования жилищного строительства с учетом функционирования рынка жилья в г.Бишкек	ГорФУ, сектор строительства мэрии, ДЭИД	Июнь-июль 2005 г., III квартал 2005 г.	По согласованию с другими заинтересованными организациями
3	Привлечение средств иностранных и международных организаций и прямых инвестиций на жилищное строительство	ГорФУ, ДЭИД	Постоянно и в установленные сроки	По согласованию с республиканскими органами
4	Обеспечение выпуска и обращения жилищных сертификатов на приобретение и строительство жилья	ГорФУ, ДЭИД, КУМИ, УКС	Постоянно и в установленные сроки	По согласованию с республиканскими органами
5	Организация проведения в установленном порядке жилищной лотереи с привлечением отечественных производителей товаров и услуг	ДЭИД, ГорФУ, УКС, ОГУКС	Постоянно и в установленные сроки	По согласованию с республиканскими органами
6	Разработка Основных положений реализации Программы жилищного строительства в г.Бишкек до 2010 года	ДЭИД, ГорФУ, УКС, ОГУКС, Фонд ипот. кредитования	II полугодие 2005 г.	На основе Госпрограммы жилищного строительства в КР до 2010 г. согласно постановлению ПКР от 25.04.2001 г. № 188
7	Детальная разработка показателей прогнозируемого количества ввода в эксплуатацию жилья (квартир, домов), размеров одной квартиры (дома), объемов инвестиций по годам на 2006-2010 гг. и по периодам на 2011-2015 гг., 2016-2020 гг. и 2021-2030 гг. с расшифровкой источников финансирования строительства жилья в разрезе, для граждан: а) имеющих право на бесплатное получение жилья; б) имеющих право на помощь со стороны государства и местного самоуправления при получении (предоставлении) жилья; в) со средними доходами за счет ипотечного кредитования в сочетании с различными формами поддержки государства и местного самоуправления; г) других категорий (элитного слоя населения и др.)	ГорФУ, ДЭИД, УКС, ОГУКС	II полугодие 2005 г.	По согласованию с республиканскими органами

1	2	3	4	5
8	Определение территории для вновь начинаемых строительством многоэтажных жилых домов и индивидуального домостроения на перспективу (2006-2010 гг., 2011-2015 гг. 2016-2020 гг. и до 2050 г).	БГА, ЦЗР, Госрегистр	II полугодие 2005 г.	Согласно градостроительным требованиям
9	Разработка локальной программы по стабилизации (реабилитации) и дальнейшему развитию инженерной инфраструктуры г.Бишкек и пригородной зоны (внешние и внеплощадочные инженерные сети и сооружения)	Департамент ЖКХ и ТЭК мэрии	II полугодие 2005 г.	По согласованию с предприятиями городского хозяйства
10	Определение Порядка и перечня семей, нуждающихся в социальной защите, а также механизм оказания финансовой помощи малообеспеченным семьям и гражданам для разрешения их жилищной проблемы, включая льготное предоставление земельных участков под строительство жилых домов, а также разработать условия и нормы адресной поддержки слоев населения, нуждающихся в действительной социальной защите для решения жилищного вопроса	Департамент социальной защиты, ГорФУ, ДЭИД	II п/годие 2005 г.	По согласованию с республиканскими органами
11	Разработка и реализация программ обучения и передачи знаний по вопросам жилищного строительства, особенно методов развития ипотечного кредитования и рынка жилья	Управление делами мэрии	II п/годие 2005 г.	По согласованию с республиканскими органами и банковскими учреждениями
12	Разработка собственных планов действий реализации Программы жилищного строительства с целью проведения кардинальных изменений в строительном комплексе для стабилизации и дальнейшего развития строительства жилья	Все участники реализации Программы жилищного строительства	III квартал 2005 г.	Согласно установкам Программы жилищного строительства
13	Уточнение списка местных и межведомственных программ, международных соглашений, нормативных актов, необходимых для реализации Программы. Разработка развернутых муниципальных подпрограмм в развитие Программы	Райадминистрации совместно с участниками жилищного строительства	II полугодие 2005 г.	По согласованию с отделом нормативных, правовых актов и по работе с правоохранит. органами
14	Разработка и внедрение Методики по созданию инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие органов архитектуры и строительства со всеми участниками реализации Программы	БГА и ГАСК совместно с райадминистрациями	II полугодие 2005 г.	Совместно с заинтересованными ведомствами
15	Формирование портфеля инвестиционных проектов строительства современной жилья (включая проекты комплексной застройки)	УКС, ОГУКС, БГА с райадминистрациями	II полугодие 2005 г.	Совместно с "КыргызНИИП-градостроительства" и "КыргызНИИПстроительства"
16	Внедрение комплекса автоматизированной системы ведения земельного кадастра, учета и регистрации сделок с недвижимостью, учета недвижимости и ее оценки, анализа рынка недвижимости	Госрегистр, ЦЗР, БГА с райадминистрациями	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Совместно с Госрегістром и Госкомархстроем Кыргызской Республики
17	Законодательное и нормативно-методическое обеспечение строительного комплекса, унификация и стандартизация норм и правил жилищного строительства с учетом сближения отечественных и международных стандартов жилищного строительства и ипотечного кредитования	Подразделения Госкомархстроа	II полугодие 2005 г. постоянно	С привлечением специалистов других министерств и ведомств согласно Программе

1	2	3	4	5
18	Научно-методическое и консультативное обеспечение по реализации Программы	Территориальные органы архитектуры и строительства, Фонд ипотечного кредитования	постоянно	С привлечением специалистов других министерств и ведомств согласно Программе
19	Совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей внедрение механизмов реализации Программы	БГА, УКС, ГАСК, ЦЗР, отдел нормативных, правовых актов и по работе с правоохранит. органами	Согласно графику работ	С подготовкой проектов постановлений Правительства Кыргызской Республики и законодательно-нормативных актов
20	Дальнейшее усовершенствование законодательных инициатив, внесение изменений в Законы Кыргызской Республики, нормативно-технические документы, необходимые для развития жилищного строительства	БГА, УКС, ГАСК, ГорФУ и ДЭИД	Согласно плану разработки, законодательных и нормативно-технических документов	В увязке со сроками реализации Программы
21	Формирование портфеля инвестиционных проектов модернизации стройиндустрии, промышленных производств, ориентированных на выпуск импортзамещающих машин, механизмов, оборудования и материалов, необходимых для строительного комплекса с учетом развития международного технологического сотрудничества в области жилищного строительства; повышения качества и доступности жилья за счет внедрения организационно-правовых механизмов снижения стоимости строительства, модернизации стройиндустрии и промышленности строительных материалов, совершенствования технологии жилищного строительства. Формирование портфеля пилотных проектов	УКС, БГА, ГАСК, ЦЗР, Управление индивидуального жилищного строительства, Фонд ипотечного кредитования, ДЭИД	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Совместно с проектными организациями, производственными предприятиями по согласованию с заинтересованными ведомствами
22	Разработка мероприятий по обеспечению сохранности несеистойких жилых домов путем усиления конструкций и одновременной их модернизацией	Подразделения и система Госкомархстроа совместно с владельцами жилых домов, местными органами власти	II полугодие 2005 г., ежеквартально, ежегодно	Совместно с Департаментом ЖКХ и ТЭК мэрии, жилищно-эксплуатационными организациями
23	Осуществление мероприятий по развитию международного сотрудничества в части сближения национальных правил инвестиционной и строительной деятельности, устранение барьеров в области обмена технологиями	Подразделения Госкомархстроа, ДЭИД	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Совместно с заинтересованными республиканскими министерствами и ведомствами
24	Создание новых форм организации содержания и управления жилищным фондом	Райадминистрации, Департамент ЖКХ и ТЭК, кондоминиумы, ЖЭУ	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Совместно с заинтересованными республиканскими ведомствами
25	Привлечение прямых зарубежных инвестиций для осуществления инвестиционных проектов по жилищному строительству и модернизации стройиндустрии и промышленных производств, выпускающих продукцию для строительного комплекса	Подразделения Госкомархстроа, ДЭИД УКС, БГА, ОГУКС, отдел поддержки предпринимательства	II полугодие 2005 г. 2006 г.	По согласованию с Министерством экономического развития, промышленности и торговли, Министерством финансов, производственными предприятиями

1	2	3	4	5
26	Формирование целевой кредитной программы за счет привлечения внешних инвестиций для финансирования мероприятий по развитию жилищного строительства	УКС, ДЭИД, БГА и ОГУКС	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Совместно с республиканскими министерствами и ведомствами
27	Осуществление мер по поддержке Программы и других муниципальных программ за счет внешних источников, их унификация для формирования единого национального строительного рынка	Городские службы	постоянно	Совместно с республиканскими министерствами и ведомствами
28	Разработка мероприятий по определению объемов и формирование источников финансирования и кредитования жилищного строительства	Горфу, БГА, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования, УКС и ОГУКС	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Согласно показателям Программы совместно с Минфином, Нацбанком, заинтересованными министерствами и ведомствами, районными администрациями и местным самоуправлением г.Бишкек
29	Создание и развитие системы стимулирования развития жилищного строительства на основе долгосрочного и ипотечного кредитования	Фонд ипотечного кредитования, УКС, БГА, ОГУКС, Горфу	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Согласно показателям Программы совместно с Минфином, Нацбанком, заинтересованными министерствами и ведомствами, районными администрациями и местным самоуправлением
30	Формирование долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок жилищных ипотечных кредитов	Банковские учреждения, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования, Горфу	II полугодие 2005 г. 2006 г.	Согласно показателям Программы совместно с Минфином, Нацбанком, заинтересованными министерствами и ведомствами, районными администрациями и местным самоуправлением г.Бишкек
31	Осуществление мер по созданию и развитию структур и формированию вторичного рынка жилья	Подразделения Госкомархстроа совместно с Фондом ипотечного кредитования, ДЭИД	2007 г. постоянно	Согласно показателям Программы совместно со службами заинтересованных ведомств, районных администраций и местного самоуправления г.Бишкек
32	Разработка механизмов стимулирования граждан получателей ипотечных кредитов, кредиторов и инвесторов жилищного строительства	Подразделения Госкомархстроа совместно с Фондом ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. I полугодие 2006 г.	Согласно показателям Программы совместно со службами заинтересованных ведомств, районных администраций и местного самоуправления г.Бишкек
33	Определение объектов для проведения пилотных проектов из числа незавершенного жилищного строительства, отбор и продвижение пилотных объектов для отдельных слоев населения	УКС, БГА, ОГУКС, КУМИ	II полугодие 2005 г. 2007 г.	Совместно с владельцами объектов незавершенного строительства
34	Проведение мероприятий по увязке мероприятий по финансированию Программы с формированием государственного и местного бюджетов развития и планов внешних заимствований	ДЭИД, Горфу, УКС, ОГУКС совместно с Минэкономразвития, Госкомимущества, Минфином, районными администрациями	II полугодие 2005 г. ежеквартально, ежегодно	По согласованию с Минфином, Правительством и Жогорку Кенешом Кыргызской Республики

1	2	3	4	5
35	Стимулирование развития рынка недвижимости (жилья) путем поэтапного снижения размера ставки госпошлины за нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью	ДЭИД совместно с Госкомархстроом, Госрегистром, Минюстом	постоянно	Совместно с Минфином Кыргызской Республики
36	Проведение мониторинга жилья, обеспечение статистическими данными по реализации Программы жилищного строительства	Горстатуправление	постоянно	Совместно с подразделениями Госкомархстроа и мэрии
37	Проведение конкурса по отбору и реализации пилотных проектов в различных регионах страны, финансируемых из различных источников, проведение конкурсов среди отечественных строительных предприятий, банков, страховых, оценочных, риэлторских, инвестиционных компаний на право участия в реализации таких проектов	УКС, БГА, ОГУКС, Фонд ипотечного кредитования	2006 г. 2007 г.	С разработкой механизма проведения конкурсов совместно с Союзом строителей Кыргызской Республики
38	Проведение мероприятий по широкомасштабному разъяснению целей и результатов Программы в средствах массовой информации	УКС, БГА, ОГУКС, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. постоянно	Совместно со всеми участниками реализации Программы
39	Разработка и реализация программы взаимодействия со средствами массовой информации и общественностью, обеспечение социальной активности мероприятий Программы	Районные администрации, УКС, БГА, ОГУКС, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования	постоянно	Совместно со всеми участниками реализации Программы
40	Кадровая политика для реализации Программы с учетом: обучения и освоения методов развития ипотечного кредитования на рынке жилья; разработки и осуществления программ обучения и передачи знаний по вопросам жилищного строительства	Подразделения Госкомархстроа и мэрии	II полугодие 2005 г. постоянно	
41	Выпуск и обращение жилищных сертификатов на приобретение и строительство жилья	Горфу, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. I полугодие 2006 г.	Совместно с районными администрациями и мэрией г.Бишкек
42	Организация и проведение жилищной лотереи с привлечением отечественных производителей товаров и услуг	Горфу, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. постоянно	Совместно с районными администрациями и мэрией г.Бишкек
43	Реализация пилотных объектов, исходя из установленных критериев из числа незавершенного жилищного строительства	УКС, БГА, КУМИ, ДЭИД, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. постоянно	Совместно с районными администрациями и мэрией г.Бишкек
44	Утверждение перечня объектов жилищного строительства на 2005-2010 годы	УКС, ОГУКС, БГА, ГАСК, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г.	Перечень подлежит к утверждению мэрией г.Бишкек
45	Проработка вопросов содержания жилищного фонда, определение процедур создания кондоминиумов и других форм организации собственников жилых домов, включая к моменту сдачи их в эксплуатацию	Департамент ЖОХ и ТЭК мэрии, районные администрации, ГАСК	II полугодие 2005 г. II полугодие 2006 г.	Совместно с местными органами самоуправления
46	Разработка программы финансирования развития зон индивидуальной застройки (новостроек) с единым комплексом инженерной инфраструктуры	Районные администрации, мэрия г.Бишкек, Горфу, ОГУКС	Согласно Программе	По согласованию с Госкомархстроом
47	Проект постановления Правительства Кыргызской Республики о порядке предоставления тарифных льгот на возимые товары	Горфу, УКС, БГА, совместно с Госкомархстроом, Минфином	Согласно Программе	По согласованию с мэрией

1	2	3	4	5
48	Разработка мероприятий по созданию благоприятного климата в зонах индивидуальной застройки (новостроек) для развития малого и среднего бизнеса на базе схемы их размещения	Райадминистрации, БГА, ОГУКС, ГАСК, ДЭИД, отделы поддержки предпринимательства и торговли мэрии	II полугодие 2005 г. 2006 г.	По согласованию с Госкомархстроем, рекомендациями Минэкономпромторга с разработкой ТЭО и ТЭР и инвестиционных проектов производственных предприятий с проработкой рентабельности производства продукции (услуг)
49	Разработка предложений о возможности обеспечения строительства жилья предметами залога для привлечения инвестиций и кредитных ресурсов	ДЭИД, КУМИ, УКС и Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. I полугодие 2006 г.	По рекомендации Минэкономпромторга и Госагентства по геологии и минеральным ресурсам при ПКР
50	Решение вопроса вовлечения, в виде хозяйственного оборота на жилищное строительство г.Бишкек финансовых и материальных (товары, продукция) ресурсов производственных предприятий в счет их задолженности по бюджетным ссудам	ГорФУ, ГНИ, УКС, Фонд ипотечного кредитования	II полугодие 2005 г. 2006 г.-2010 г.	Совместно с предприятиями и подрядными организациями по рекомендации Минфина КР
51	Разработка и реализация мероприятий по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов путем внедрения в производство экологически чистых строительных материалов и конструкций с применением эффективных экономических механизмов природопользования и привлечения кредитных линий для этих целей	ДЭИД, ГАСК, Охрана природы, УКС, ОГУКС, БГА	II полугодие 2005 г., постоянно	По рекомендации Министерства экологии и ЧС за счет его средств
52	Разработка мероприятий по освоению новых прогрессивных технологий производства стройматериалов, применению энергосберегающих технологий и оборудования	Подразделения Госкомархстроя и Национальной Академии наук	II полугодие 2005 г.	По рекомендации Минэкономпромторга
53	Разработка и реализация комплекса мер и механизма страхования ипотечного кредитования жилищного строительства	Фонд ипотечного кредитования совместно с др. участниками жилищного строительства	II полугодие 2005 г., постоянно	По рекомендации страховой компании "Кыргызстан"
54	Контроль за ходом выполнения Программы, сбор информации от заинтересованных министерств и ведомств, администраций, а также других организаций по реализации Программы	Мэрия, райадминистрации, Фонд ипотечного кредитования, ГАСК, сектор строительства мэрии	Постоянно, ежеквартально, ежемесячно	Совместно со всеми участниками реализации Программы

Примечание: Перечень настоящих мероприятий подлежит корректуре по мере изменений ситуаций организационно-технического характера.

Управляющий делами Мэрии города Бишкек  
К.Адыранов



## ТОКТОМ - лучшие информационные решения для юриста

Компьютерная информационно-правовая система "ТОКТОМ-Юрист" призвана удовлетворить потребности крупных предприятий в качественном информационном обеспечении большого числа сотрудников.

Быстрее, доступнее, надежнее — три слова, которыми можно описать новую систему.

Теперь каждый сотрудник организации имеет доступ к нормативно-правовым документам регулирующим работу предприятия.

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВАЯ СИСТЕМА

# ТОКТОМ ЮРИСТ

Версия 2.5

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР  
**ТОКТОМ**  
720005 Кыргызская Республика  
г. Бишкек, ул. Горького 15  
тел.: (312) 54-10-27, 54-06-99  
факс: (312) 54-03-60  
www.toktom.kg

Полная информация для крупных предприятий и акционерных обществ.

Количество документов — более 60 000 документов (по состоянию на 1 сентября 2005 года) на трех языках: кыргызском, русском и английском.

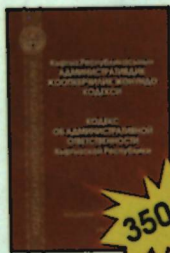
Состав — все законодательство Кыргызстана, основы законодательства стран СНГ, деловая информация, международные соглашения, архив судебных решений, образцы деловых документов, комментарии специалистов, бизнес-справки и статистические данные.

Система обновляется в удобное для пользователя время с выбранной периодичностью. Процесс обновления полностью автоматизирован и не требует вмешательства человека.

ИПС «ТОКТОМ-Юрист» — выбор профессионала

# ЛУЧШАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ ЮРИСТА!

## КОДЕКСЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ:



- Кодекс КР об административной ответственности (кырг., рус. яз.)

Твердый переплет, формат А5, объем 570 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 11 июня 2004 года

Примечание: все последующие изменения и дополнения прилагаются

350 С.



- Гражданский-процессуальный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 232 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200



- Трудовой кодекс КР  
Семейный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 372 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июля 2005 года

250 С.

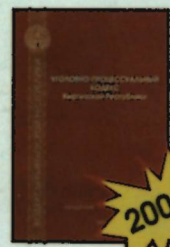


- гражданский кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 568 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

310 С.

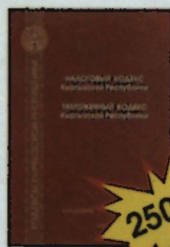


- Уголовно-процессуальный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 232 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200 С.



- Налоговый кодекс КР,  
Таможенный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 384 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

250 С.

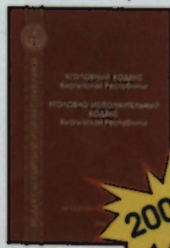


- Конституция КР (кырг., рус. яз.)

Мягкий переплет, формат А5, объем 124 стр.

Принята 5 мая 1993 года,  
в редакции от 18 февраля 2003 года  
Действует.

45 С.



- Уголовный кодекс КР,  
Уголовно-исполнительный кодекс КР

Твердый переплет, формат А5, объем 300 стр.

Со всеми последними изменениями и дополнениями по состоянию на 1 июня 2005 года

200 С.

## В ПРОДАЖЕ С СЕНТЯБРЯ:

- Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики (постатейный)

В шести томах. Твердый переплет, формат А5.



## СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА:



- Помощник адвоката (образцы документов) + CD "ТОКТОМ Адвокат"

Твердый переплет, формат А5, объем 260 стр.

700 С.



- Информатика для юриста + CD "ТОКТОМ Студент"

Мягкий переплет, формат А5, объем 290 стр.

550 С.