

Туркменский национальный институт

демократии и прав человека при Президенте Туркменистана

Региональная программа Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ)  
«Содействие правовой государственности  
в странах Центральной Азии» по поручению Федерального  
министерства  
экономического сотрудничества и развития Германии (BMZ)

## Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Туркменистана

ТОМ II  
(Статьи 166-329)

Туркменская государственная издательская служба Ашхабад - 2013

Настоящий научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Туркменистана является результатом работы авторского коллектива – рабочей группы с учётом опыта немецких коллег, представляющих региональную программу Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ) «Содействие правовой государственности в странах Центральной Азии». Мнения, высказанные в комментарии, могут не совпадать с позицией всех участников авторского коллектива, отражают авторскую точку зрения и никоим образом не могут рассматриваться как отражающие политику или мнение GIZ.

Все ссылки на законодательство сделаны по состоянию на 1 ноября 2012 года.

Комментарий рассчитан на судей, прокуроров, адвокатов, практикующих юристов, аспирантов, студентов и преподавателей юридических и экономических ВУЗов, а также граждан, интересующихся вопросами гражданского права и сталкивающихся с ними в повседневной жизни.

Издание Комментария осуществлено при поддержке GIZ, действующего по поручению Федерального министерства экономического сотрудничества и развития Германии (BMZ).

#### **Авторский коллектив:**

**Аннагулыев Атаберды**, адвокат юридической консультации этрапа им. Президента Ниязова коллегии адвокатов города Ашхабада, ст. 221-244

**Аннамырадов Дурды**, начальник отдела проблем государственного управления и международных отношений Туркменского национального института демократии и прав человека при Президенте Туркменистана, кандидат юридических наук, ст. 206-220

**Аразназаров Батыр**, управляющий Ташаузского велаятского управления ГKB «Туркменбаши», ст. 267-299

**Атаева Айсолтан**, ведущий консультант отдела законодательства Министерства адалат Туркменистана, ст. 166-175

**Гурбанназарова Яздурсун**, директор Туркменского национального института демократии и прав человека при Президенте Туркменистана, ст. 201-205

**Клычханов Клычхан**, начальник административно-правового отдела Государственной страховой организации города Ашхабада, ст. 300-324

**Куртмамедова Огулджерен**, консультант Государственной нотариальной конторы города Ашхабада, ст. 325-329

**Мамедкурбанова Аразтувак**, депутат Меджлиса Туркменистана, ст. 195-200

**Мурадова Тыллагозель**, судья Верховного суда Туркменистана, ст. 254-259

**Нурыев Ягмыр**, директор Института государства и права при Президенте Туркменистана, кандидат юридических наук, ст. 176-194

**Сарыева Майса**, начальник управления по надзору за законностью судебных постановлений Генеральной прокуратуры Туркменистана, ст. 245-253

**Эйванова Бестыр**, председатель президиума коллегии адвокатов города Ашхабада, ст. 260-266

Руководитель авторского коллектива: **Гурбанназарова Яздурсун**, директор Туркменского национального института демократии и прав человека при Президенте Туркменистана

#### **Консультанты:**

**Рольф Книпер**, Профессор, доктор юридических наук и почётный доктор, международный эксперт GIZ

**Йорг Пуделька**, директор региональной программы GIZ «Содействие правовой государственности в странах Центральной Азии», судья административного суда г. Берлин

**Ладос Чантурия**, Профессор, доктор юридических наук, научный советник рабочей группы по поручению Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ)

**Ганс-Йоахим Шрамм**, Доктор юридических наук, Бременский университет, международный эксперт GIZ

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**ЧАСТЬ 2.**

**ВЕЩНОЕ (ИМУЩЕСТВЕННОЕ) ПРАВО**

**РАЗДЕЛ 1. ИМУЩЕСТВО**

Статья 166. Понятие .....	22
Общие положения .....	22
Предметы и нематериальные блага .....	24
Имущества, изъятые из гражданского оборота .....	24
И движимые вещи .....	25
Общие положения .....	25
Недвижимые вещи .....	27
Движимые вещи .....	27
Неделимые вещи .....	27
Статья 169. Сложные вещи .....	28
1. Общие положения .....	28
Распространение сделок на все составные части вещи .....	29
Статья 170. Главная вещь и принадлежность .....	29
Статья 171. Индивидуально-определенные вещи и вещи, определяемые родовыми признаками .....	30
Статья 172. Плоды .....	31
1. Плоды вещи .....	32
права .....	33
3. Право на плоды .....	33
Последствия возвращения плодов .....	33
Статья 173. Акцессорные и ограниченные права .....	33
1. Акцессорные права .....	34
Ограниченные права .....	34
Статья 174. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности .....	34
Общие положения .....	35
Использование результатов интеллектуальной деятельности .....	36
Статья 175. Нематериальные блага .....	37
Нематериальные имущественные блага .....	37
Личные неимущественные блага .....	38
неимущественных личных прав .....	38

**РАЗДЕЛ 2. ВЛАДЕНИЕ**

Статья 176. Приобретение владения .....	40
История и сравнительно-правовой анализ .....	40
Понятие .....	43
Значение воли для обоснования владения .....	45
Прямое и опосредованное (косвенное) владение .....	45
Совладельцы .....	48
Владение частями одной вещи .....	48
владения .....	48
Прекращение владения .....	49
1. Понятие прекращения владения .....	49
Временное препятствие владения .....	49
Статья 178. Наследование .....	50
Статья 179. Презумпция собственности .....	50

1. Понятие и значение презумпции собственности .....	51	2. Правовое
положение прежнего владельца .....	51	Статья 180.
Добросовестный владелец .....	53	
Понятие добросовестного владения .....	53	
Назначение института добросовестного владельца .....	54	
Статья 181. Требование добросовестного владельца о возврате вещи из		
незаконного владения .....	55	1.
Виндикационное требование владельца .....	55	
2. Преимущественное право владения .....	55	
Статья 182. Требование добросовестного владельца об устранении		
незаконного воспрепятствования .....	56	
1. Негаторное требование владельца .....	56	2.
Требование возмещения вреда .....	57	Статья 183.
Правомерное владение .....	58	
Понятие правомерного владения .....	58	
Недопустимость виндикационного требования к правомерному		
владельцу .....	59	
Права на плоды вещи и права .....	60	4. Защита
прямого и опосредованного владения .....	60	
Статья 184. Обязанности добросовестного владельца .....	61	
Общие положения .....	61	
Право требования возмещения расходов .....	62	3. Право
удержания .....	63	
Статья 185. Обязанности недобросовестного владельца .....	63	
Общие положения .....	63	
Право возмещения понесенных расходов .....	64	
Статья 186. Приобретение права собственности на движимые вещи в силу		
срока давности .....	64	
Понятие приобретательской давности .....	64	
Приобретательская давность и добросовестное приобретение права		
собственности .....	65	
Недопустимость применения приобретательской давности .....	65	
Статья 187. Непрерывное владение вещью .....	65	
Статья 188. Приобретение права собственности на недвижимые вещи в силу		
срока давности .....	66	
Предпосылки применения приобретательской давности к недвижимым		
вещам .....	66	
Защита добросовестного владельца посредством принципа		
правильности записи реестра .....	67	
Статья 189. Прекращение владения вещью вследствие претензий		
собственника .....	68	
Статья 190. Преимущественное право приобретения вещи .....	68	
1. Общие положения .....	68	

### **РАЗДЕЛ 3. СОБСТВЕННОСТЬ**

#### **Глава 1. Содержание права собственности**

Статья 191. Понятие. Содержание права собственности .....	70
Общие положения о праве собственности .....	70
Субъект права собственности .....	71
Объект собственности .....	72
Различие между правом собственности на движимые и правом	
собственности на недвижимые вещи .....	73

Различие между правом собственности и владением .....	73	6. Право
собственности в объективном и субъективном смысле .....	74	7. Содержание права
собственности согласно ст. 191 ГКТ .....	75	
Владение .....	75	
Пользование .....	76	
Распоряжение .....	76	
Злоупотребление правом .....	76	
Право не пользоваться своей собственностью .....	77	Статья 192.
Право собственности на существенную составную часть		
вещи .....	77	
1. Понятие существенных составных частей вещи .....	77	2. Составные
части земельного участка .....	78	
Статья 193. Истребование вещи из незаконного владения и требование		
устранения препятствий .....	78	
Виндикационный иск .....	79	
Негаторный иск .....	79	
Статья 194. Общая собственность .....	80	
Основания возникновения общей собственности .....	80	
Притязания участников общей собственности к третьим лицам .....	81	
Порядок обременения вещи, находящейся в общей собственности .....	81	
Распределение расходов на содержание вещей, находящихся в общей		
собственности .....	82	5. Право
преимущественной покупки .....	82	

## Глава 2. Соседское право

Статьи 195. Понятие. Обязанность взаимного уважения .....	84
Общие положения .....	84
Субъекты соседского права .....	85
Статья 196. Допустимое соседское воздействие .....	85
1. Понятие воздействия .....	86
Статья 197. Существенные и несущественные воздействия .....	87
Статья 198. Недопустимое посягательство .....	88
1. Общие понятия .....	88
Статья 199. Требование устранения угрозы .....	89
Общие положения .....	89
Требование предотвращения угрозы .....	90
Запрет изменения направления сточных и подземных вод .....	91
Статья 200. Плоды, упавшие с деревьев .....	92
1. Общие положения .....	92
Статья 201. Корни и ветви с соседнего участка .....	92
1. Общие положения .....	93
Статья 202. Нарушение границ земельного участка при застройке .....	93
Общие положения .....	93
Умысел или грубая небрежность .....	94
Предмет оспаривания .....	95
Особенности наступления права на компенсацию .....	95
Компенсация .....	95
Статья 203. Проход по чужому владению .....	95
Общие положения .....	96
Исключение пользования соседним земельным участком .....	97
Статья 204. Возведение пограничной межи .....	97
1. Основные положения .....	97
2. Расходы при возведении пограничной межи .....	98

Статья 204. Спорность границы .....	98
Основные положения .....	99
Особые положения .....	99
Статья 205. Совместное пользование пограничных сооружений .....	99
1. Общие положения .....	100
2. Право совместного пользования пограничным сооружением .....	100

### **Глава 3.**

#### **Приобретение и прекращение права собственности**

<b>§ 1. Приобретение и прекращение права собственности на недвижимые вещи</b>	
Статья 206. Порядок приобретения права собственности на недвижимые вещи .....	101
Общие положения .....	101
Недвижимые вещи .....	101
Документ, заверенный в нотариальном порядке .....	103
Регистрация приобретателя.....	103
Содержание и другие предпосылки действительности документа ....	104
Статья 206. Приобретение права собственности на недвижимую бесхозяйную вещь .....	105
Общие положения .....	106
Порядок объявления безхозяйной недвижимой вещи собственностью государства .....	106
Статья 207. Отказ от права собственности .....	107
Общие положения .....	107
Юридическая сила отказа .....	108
Статья 208. Защита интересов приобретателя.....	108
1. Презумпция достоверности и полноты данных реестра .....	108
2. Добросовестность приобретателя .....	109

#### **§ 2. Приобретение и прекращение права**

<b>собственности</b>	<b>на движимые вещи</b>
Статья 209. Передача права собственности .....	111
1. Основания приобретения права собственности на движимые вещи ..	111
2. Отсутствие необходимости передачи вещи во владение .....	112
Замена фактической передачи вещи опосредованным владением ....	113
Владение вещи третьим лицом .....	113
Действительность соглашения о передаче вещи .....	114
Добросовестное приобретение от неправомочного лица .....	114
1. Общие положения .....	115
2. Опровержение презумпции собственности .....	116
Статья 211. Утраченные вещи .....	117
1. Недопустимость добросовестного приобретения .....	117
2. Добросовестное приобретение денег и других ценных бумаг .....	117
Статья 212. Оговорка о сохранении права собственности .....	118
1. Понятие и практическое значение .....	118
Статья 213. Приобретение права собственности на движимую бесхозную вещь .....	119
1. Понятие бесхозных вещей.....	119
2. Порядок приобретения бесхозных вещей .....	120
Статья 214. Находка .....	120
Общие положения .....	121
Обязанность заявки и хранения находки .....	121
Право на вознаграждение .....	122

Право продажи находки .....	122
Статья 215. Клад .....	123
Понятие клада .....	123
Обнаружение клада при исполнении служебных обязанностей .....	125
Статья 216. Соединение с земельным участком .....	125
1. Общие положения .....	126
Основания возникновения права собственности .....	126
Статья 217. Соединение с движимой вещью .....	127
Общие положения .....	127
Возникновение совместной собственности .....	127
Приоритет собственника главной вещи .....	128
Статья 218. Право собственности на результаты переработки материалов .....	128
Общие положения .....	128
Специальный случай возникновения совместной собственности .....	129
Статья 219. Прекращение прав при переходе права собственности .....	130
Статья 220. Возмещение ущерба вследствие утраты прав .....	130
Общие положения .....	131
Право на возмещение ущерба вследствие утраты прав .....	131

#### **Глава 4.**

#### **Право собственности на жилое помещение**

##### **§ 1. Общие положения**

Статья 221. Понятие .....	132
Общие положения и понятия .....	132
Право индивидуальной собственности .....	133
Общая собственность собственников жилого помещения .....	134
Право индивидуальной собственности на гаражные участки .....	135
Статья 222. Преимущественное право приобретения жилого помещения .	136
Понятие и предпосылки применения .....	136
Правопреемство нового собственника в качестве наймодателя .....	137
Статья 223. Основания приобретения права индивидуальной собственности на жилое помещение .....	137
Общие положения .....	138
Нотариальное заверение сделки .....	139
Статья 224. Предмет права индивидуальной собственности .....	139
Общие положения .....	140
Объекты, которые не могут находиться в индивидуальной собственности .....	141
Увеличение состава объектов, находящихся в общей собственности	141
Статья 225. Определение доли в общей собственности .....	141
Порядок определения долей в общей собственности .....	142
Определение доли при ликвидации товарищества собственников квартир .....	142
Статья 226. Недопустимость отчуждения индивидуальной собственности без учета соответствующей доли в общей собственности	143
1. Запрет отчуждения индивидуальной собственности без доли в общей собственности .....	143
2. Соотношение общей и индивидуальной собственности .....	144
Статья 227. Регистрация в публичном реестре права собственности на жилую площадь .....	144

Индивидуальная регистрация права собственности .....	144
Порядок регистрации .....	145

## **§ 2. Взаимоотношения собственников жилых помещений**

Статья 228. Регистрация соглашений в публичном реестре .....	146
Общие положения .....	146
Обязанность регистрации соглашений между собственниками в публичном реестре .....	146
Обязательная сила решений, принятых большинством голосов .....	147
Статья 229. Товарищество собственников жилых помещений.....	148
1. Понятие и значение товарищества собственников жилых помещений .....	148
2. Недопустимость упразднения товарищества по воле собственников .....	149
Статья 230. Права собственника жилого помещения .....	149
1. Свободное использование индивидуальной собственности .....	150
Пользование общей собственностью .....	150
Положение о товариществе собственников жилья .....	151
Статья 231. Обязанности собственника жилого помещения .....	151
Каталог обязанностей собственников жилых помещений .....	152
А. Сохранение индивидуальной собственности.....	152
Б. Обязанность сотрудников собственника .....	152
В. Обеспечение допуска к помещениям .....	152
Г. Право на возмещение причиненного вреда .....	153
Основания ликвидации товарищества собственников.....	153
Статья 232. Право пользования общей собственностью .....	153
Право пользования объектами общей собственности .....	154
Расходы на содержание объектов общей собственности .....	154
Статья 233. Определение долей при ликвидации товарищества .....	155
1. Общие положения .....	155
Статья 234. Исключение из товарищества .....	156
Общие положения .....	156
Основания исключения из товарищества .....	157
Принятие решения об исключении .....	157

## **§ 3. Управление**

Статья 235. Органы управления в товариществе собственников жилых помещений .....	159
Статья 236. Управление общей собственностью .....	160
Общие положения .....	161
Индивидуальное право собственника .....	161
3. Содержание надлежащего управления общей собственностью .....	161
Статья 237. Компетенция собственников жилых помещений .....	162
Общие положения .....	162
Компетенция собственников квартир .....	163
а) составление хозяйственных и финансовых планов.....	163
б) полное или частичное восстановление здания .....	163
в) принятие положения и правил внутреннего распорядка .....	163
г) назначение и освобождение председателя товарищества .....	164
д) заслушивание отчетов председателя товарищества.....	164
е) определение размера расходов на содержание здания .....	164
Статья 238. Собрание собственников жилых помещений .....	164



Статья 239. Созыв собрания собственников жилых помещений .....	165
Общие положения .....	166
Протокол собрания .....	166
Статья 240. Правомочность собрания принимать решения .....	167
Один собственник – один голос.....	167
Кворум собрания и принятие решения на нем .....	167
Лишение права голоса .....	168
Статья 241. Полномочия председателя товарищества собственников жилых помещений .....	168
Статья 242. Хозяйственный план .....	171
Статья 243. Обязанность ремонта жилого помещения .....	173
1. Обязанность собственников по содержанию общей собственности ..	173
2. Периодичность текущих расходов .....	174
Статья 244. Консультационный совет .....	174

## **Глава 5.**

### **Ограниченное пользование собственностью других лиц**

#### **§1. Право застройки**

Статья 245. Понятие .....	176
Понятие и общие положения .....	176
Пределы распространения права застройки .....	177
Срок действия права застройки .....	178
Статья 246. Применимость предписаний о недвижимости .....	178
Общие положения .....	178
Возведенное строение как составная часть права застройки .....	179
Статья 247. Отчуждение права застройки .....	179
Отчуждение права застройки .....	179
Сдача права застройки в наем .....	180
Статья 248. Плата за право застройки .....	180
Общие положения .....	181
Одностороннее прекращение права застройки .....	181
Определение размера платы на 10 лет .....	182
Статья 249. Регистрация права застройки .....	182
Статья 250. Прекращение права застройки .....	183
Общие положения .....	183
Разрушение возведенного строения .....	183
Статья 251. Возмещение при прекращении права застройки .....	184
Общие положения .....	184
Продление срока права застройки .....	185
Запрет переноса здания на другое место .....	185
Статья 252. Регистрация права требования возмещения .....	185
Самостоятельность права требования возмещения .....	185
Обременение права застройки ипотекой .....	186
Статья 253. Правопреимство при прекращении права застройки .....	186
1. Сфера применения .....	186

#### **§2. Узуфрукт**

Статья 254. Понятие .....	187
Общие положения .....	187
Согласие собственника при передаче предмета узуфрукта третьему лицу.....	188
Предмет узуфрукта .....	188
Статья 255. Правовое регулирование установления узуфрукта .....	189

Статья 256. Виды узуфрукта .....	190
1. Общая классификация .....	190
Платный и бесплатный узуфрукт .....	190
3. Временный и постоянный узуфрукт .....	191
Определение состояния вещи .....	191
1. Общие положения .....	191
передаваемых по узуфрукту вещей .....	192
обязанности узуфруктуария .....	192
Права узуфруктуария .....	193
Обязанности узуфруктуария .....	194
Статья 259. Прекращение узуфрукта .....	195
Обязанность возвращения вещи собственнику .....	195
Последствия совпадения узуфруктуария и собственника в одном лице.....	195

### **§ 3. Сервитуты**

Статья 260. Понятие .....	197
Общие положения .....	197
Понятие и выполняемые функции .....	197
Соотношение к узуфрукту .....	198
Содержание сервитута .....	198
Возникновение сервитута .....	199
Статья 261. Условия сервитута .....	199
Общие положения .....	199
Защита интересов собственника .....	200
Статья 262. Содержание сооружений на обремененном участке .....	200
Статья 263. Раздел господствующего земельного участка .....	201
Статья 264. Раздел обремененного земельного участка .....	202
Статья 265. Защита земельного сервитута от нарушения .....	202
Статья 266. Ограниченный личный сервитут .....	202

## **Глава 6. Собственность как средство обеспечения требования**

### **§ 1. Залог**

Статья 267. Залог .....	204
Общие положения .....	204
Предмет залога .....	205
Участники залога .....	206
Акцессорный характер залоговых отношений .....	206
Основания возникновения залога .....	206
Залог в отношении будущего и условного требования .....	207
Статья 268. Порядок залога движимых вещей и ценных бумаг .....	207
Общие положения .....	208
Залог движимых вещей и ценных бумаг .....	208
Права третьих лиц при залоге .....	209
Зарегистрированный залог .....	209
Последствия досрочного исполнения .....	211
Статья 270. Права добросовестного залогодержателя .....	212
Общие положения .....	212
Предпосылки добросовестности залогодержателя .....	212
Статья 271. Пределы залога .....	213
1. Общие положения .....	213
2. Нормы Закона о залоге .....	214
Статья 272. Приобретение прав должника .....	214

Статья 273. Приоритет требований .....	215
Статья 274. Распространение залога на входящие в предмет залога имущественные ценности. ....	216
Статья 275. Залог с передачей владения .....	216
Общие положения .....	217
Права и обязанности залогодержателя, обладающего предметом залога .....	218
Права залогодателя на передачу вещи третьему лицу .....	218
Угроза гибели предмета залога. Права и обязанности и сторон. ....	219
Статья 276. Обязанности залогодателя при регистрации права залога .....	220
Общие положения .....	220
Требование передачи предмета залога залогодержателю .....	221
Статья 277. Последующий залог .....	221
Статья 278. Заключение сделок о предмете залога .....	222
Статья 279. Неоднократный залог .....	222
Статья 280. Защита прав залогодержателя .....	223
Статья 281. Переход права залога к новому кредитору .....	224
Общие положения .....	224
Права третьих лиц .....	225
Недопустимость передачи предмета залога без требования .....	225
Статья 282. Прекращение залога .....	225
Статья 283. Прекращение залога путем отказа от залога .....	226
1. Отказ от залога со стороны залогодержателя .....	226
2. Прекращение залога возвращением предмета залога .....	226
Статья 284. Прекращение залога вследствие перехода предмета залога в собственность залогодержателя .....	227
1. Общие положения .....	227
2. Исключение из общего правила .....	227
Статья 285. Обязанности залогодержателя при прекращении залога .....	228
Статья 286. Удовлетворение требований залогодержателя .....	228
Статья 287. Недействительность соглашения о прямом переходе права собственности к залогодержателю .....	230
Статья 288. Продажа предмета залога .....	230
Статья 289. Продажа многократно заложенного предмета .....	231
Статья 290. Передача предмета залога лицу, имеющему право продажи ..	231
Статья 291. Предупреждение о продаже .....	232
Статья 292. Продажа с публичных торгов .....	233
Статья 293. Недопустимость продажи предмета залога по цене ниже стоимости материала .....	235
Статья 294. Иные правила продажи предмета залога .....	236
Статья 295. Участие в торгах залогодержателя и собственника.....	237
Статья 296. Продажа за наличные .....	238
Статья 297. Последствия правомерного отчуждения .....	239
Статья 298. Порядок реализации требований .....	239
Статья 299. Выручка от продажи .....	240

## §2. Ипотека

Статья 300. Понятие .....	241
Общие положения .....	241
Ипотека как средство обеспечения требования .....	244
Особенности установления ипотеки .....	244

Участники ипотеки .....	246 5.
Замена требования .....	247 Статья 301.
Общая ипотека .....	247
1. Общие положения .....	248 2.
Удовлетворение ипотекаря .....	248
Статья 302. Ипотека собственника .....	249
Статья 303. Регистрация ипотеки .....	249
Общие положения .....	250
Регистрация ипотеки .....	250 3.
Гарантийная (обеспечительная) ипотека .....	251
Статья 304. Неоднократное обременение недвижимой вещи ипотекой ....	252
Общие положения .....	252
Прекращение ипотеки по инициативе собственника .....	253
Статья 305. Права собственника, не являющегося личным должником обеспеченного ипотекой требования .....	253
1. Общие положения .....	253 2.
Определение срока исполнения требования .....	254 Статья 306. Право
собственника на удовлетворение кредитора .....	255
Общие положения .....	255
Переход требования к собственнику .....	256 3. Права
собственника на получение необходимых документов .....	256
Статья 307. Распространение ипотеки на плоды недвижимой вещи .....	257
Общие положения .....	257
Пределы ипотеки .....	258
Статья 308. Обязанность содержания обремененной ипотекой вещи .....	258
Обязанность сохранения реальной стоимости вещи.....	259
Страхование предмета ипотеки .....	260 3. Передача
предмета ипотеки ипотекарю для управления .....	260
4. Недействительность запрета отчуждения имущества собственника .	261 Статья 309.
Переход ипотеки и обеспечиваемого ею требования к другому лицу .....	262
1. Акцессорный характер ипотеки .....	262 2. Условия
действительности передачи .....	263
Статья 310. Обязанности должника перед новым кредитором .....	263
Общие положения .....	263
Требование должника к старому кредитору из-за неосновательного обогащения .....	264
Статья 311. Презумпция достоверности записи в публичном реестре при переходе ипотеки и требования к новому кредитору .....	264
1. Общие положения .....	265 2.
Презумпция достоверности данных реестра .....	265
Статья 312. Права третьих лиц .....	266
1. Исполнение требования третьим лицом .....	266 2.
Последствия исполнения требования личным должником .....	267 Статья 313. Отказ
кредитора от требования или ипотеки .....	267
1. Общие положения .....	268 2. Отказ
кредитора от ипотеки и его последствия .....	268
3. Право оспаривания собственника.....	268
Статья 314. Требование продажи вещи, обремененной ипотекой .....	269
Общие положения .....	269
Нормы, регулирующие принудительную продажу предмета ипотеки .....	270 Статья
315. Принудительная продажа .....	270

Общие положения .....	270
Публикация решения суда о принудительной продаже .....	271
Статья 316. Иные формы продажи недвижимых вещей.....	272
1. Общие положения .....	272
2. Запрет перехода права собственности на ипотекаря.....	272
Статья 317. Права должника после продажи .....	273
1. Общие положения .....	273
2. Право остаться нанимателем жилья .....	274
Статья 318. Предотвращение торгов .....	274
Предотвращение принудительной продажи путем досрочного удовлетворения требования .....	275
Срок приостановления принудительной продажи .....	275
Статья 319. Участие в торгах кредитора, должника и собственника .....	276
Статья 320. Повторное проведение торгов .....	277
1. Предпосылки действительности первых торгов .....	277
2. Проведение повторных торгов.....	277
Статья 321. Отмена торгов вследствие продажи вещи .....	278
Общие положения .....	279
Момент перехода права собственности на приобретателя .....	279
Последствия продажи вещи на торгах .....	280
4. Правопреимственность после продажи вещи .....	280
Статья 322. Порядок распределения выручки от продажи вещи .....	281
1. Общие положения .....	282
2. Распределение выручки между кредиторами .....	282
Статья 323. Солидарная ответственность государства всвязи с проведением торгов ненадлежащим образом .....	283
Статья 324. Принудительное управление вещью.....	284
Общие положения .....	285
Процедура принятия решения судом о принудительном управлении .....	285
Предпосылки установления принудительного управления .....	286
Обязательства должника .....	286
5. Права управляющего на плоды и доходы .....	287
6. Прекращение принудительного управления .....	287

#### **РАЗДЕЛ 4. ПУБЛИЧНЫЙ РЕЕСТР**

Общие комментарии к разделу. Публичный реестр .....	288
Регистрация .....	289
Регистрация прав на земельные участки.....	290
Регистрация прав на жилые дома и квартиры .....	291
Регистрация сделок с объектами государственной собственности .....	292
Статья 325. Назначение публичного реестра .....	294
Доступность публичного реестра .....	294
Законодательство об организации публичного реестра .....	295
Статья 326. Презумпция достоверности и полноты данных реестра .....	295
Презумпция достоверности .....	295
Достоверность записи при опротестовании или информированности приобретателя о неточности записи .....	296
Статья 327. Истребование согласия на исправление неточной записи .....	297
Статья 328. Очередность прав, зарегистрированных в реестре .....	298
Статья 329. Предварительная запись в публичном реестре .....	298

**ЧАСТЬ 2.**  
**ВЕЩНОЕ (ИМУЩЕСТВЕННОЕ) ПРАВО**

# РАЗДЕЛ 1. ИМУЩЕСТВО

## **Статья 166. Понятие**

**Имуществом являются любой предмет и нематериальное благо, владеть, пользоваться и распоряжаться которыми могут физические и юридические лица и приобретение которых возможно без ограничений, если это не запрещено законом или не противоречит нормам морали.**

**Виды имущества, нахождение которых в обороте не допускается либо ограничивается, должны быть прямо указаны в законе.**

### **1. Общие положения**

Понятие «имущество» является центральным понятием вещного права ГКТ. Поэтому неслучайно, что вещное право начинается именно с легальной дефиниции имущества. С другой стороны, оно является собирательным и необходимо правильно определять его содержание применительно к конкретным имущественным объектам в конкретных правоотношениях.

В отличие от модельного ГК для стран СНГ, который содержит перечень отдельных имущественных объектов, как например, предприятия, ГКТ исходит из общего определения имущества и отказывается от конкретизации отдельных объектов гражданского оборота. Преимущество такого подхода несомненно, поскольку не приходится в каждом конкретном случае уточнять, какой предмет может быть объектом гражданского оборота и какой нет. Согласно концепции ст. 166 ГКТ все предметы и нематериальные имущественные блага являются имуществом, если это не запрещено законом или не противоречит нормам морали.

Хотя «имущество» представляет собой абстрактное и собирательное понятие, и оно не является одним конкретным объектом, в ГКТ оно встречается нередко. Например, в п. 2 ст. 65 ГКТ под имуществом ликвидируемого юридического лица, понимаются и вещи, и имущественные права, а также когда речь идет об ответственности юридического лица или индивидуального предпринимателя по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом. Таким образом, под имуществом понимается совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей. Именно такое понимание имущества закреплено в ст. 166 ГКТ.

Под имуществом может пониматься вещь или совокупность вещей. Так, в ст. 181 - 185, 193 ГКТ, предусматривающих способы защиты права собственности и иных вещных прав, имущество, которое может быть истребовано из чужого незаконного владения.

Понятие имущества как вещи до сих пор наиболее распространено в гражданском праве. Оно закреплено в ст. 168 ГКТ о неделимых вещах, ст. 169 ГКТ о сложных вещах.

В имущество предприятия, которое может быть объектом купли - продажи, залога, аренды и других сделок, входят предназначенные для его деятельности земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права. Однако в договоре купли-продажи все эти предметы должны быть перечислены отдельно, поскольку на приобретателя переходит право собственности на отдельные предметы, а не на имущество в целом. Это объясняется тем обстоятельством, что порядок перехода права собственности на земельные участки и инвентарь существенно отличаются друг от друга и ГКТ по - разному регулирует этот вопрос.

Понятие имущества применяется также в наследственном праве. В наследуемое имущество входят вещи, а также имущественные права и обязанности наследодателя, за исключением тех, которые неразрывно связаны с его личностью (право на возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью наследодателя, на получение алиментов, обязанности по авторскому договору заказа на создание произведения науки, литературы и искусства, а также другие подобные права и обязанности).

### **2. Предметы и нематериальные блага**

Ст. 166 ГКТ делит все составные части имущества на предметы (вещи) и нематериальные блага. Это деление является существенным, поскольку ГКТ с ним связывает важные правовые последствия и предпосылки возникновения прав на них (ст. 206, 209 ГКТ).

Вещи – это предметы материального внешнего мира, находящиеся в твердом, жидком, газообразном или ином физическом состоянии. Главным назначением вещей является удовлетворение потребностей субъектов гражданских прав.

В зависимости от вида гражданское законодательство определяет правовой режим различных вещей – допустимые способы приобретения прав на них, объем и содержание этих прав, а также обязательственных прав и обязанностей, пределы их осуществления и т.д.

К нематериальным благам относятся требования и права, которые могут быть переданы другим лицам, т.е. оборотоспособные права и требования (см. комм. ст. 175 ГКТ).

Важная особенность вещей и нематериальных благ как видов имущества согласно ст. 166 ГКТ заключается в том, что «владеть, пользоваться и распоряжаться» ими могут физические и юридические лица. Поэтому возможность

владения, пользования и распоряжения этими объектами является существенным элементом понятия имущества. По этой причине не является имуществом атмосферный воздух.

### **3. Виды имущества, изъятые из гражданского оборота**

Виды имущества, нахождение которых в обороте не допускается либо ограничивается, должны быть прямо указаны в законе. К группе объектов ограниченной оборотоспособности относятся объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота. Так, согласно Закона Туркменистана «Об оружии», принятого 21 ноября 2009 года, установлены ограничения на оборот гражданского и служебного оружия. Однако, тот факт, что определенное имущество находится в исключительной собственности государства не означает, что в данном случае речь идет об имуществе, которое изъято из гражданского оборота, поскольку государство само приобретает это имущество на основе договора купли-продажи. Скорее всего, это вещи, которые находятся в специальном пользовании государства.

Таким образом, в каждом конкретном случае следует проверить, изъяты ли они из гражданского оборота или нет. В некоторых случаях вещи могут находиться во всеобщем пользовании, например, как улицы, площади и т.д. Это вещи, находящиеся в публичном пользовании, и этот режим они приобретают на основе специального решения государства.

Некоторые объекты могут находиться в специальном пользовании государственных органов, и пользование этими вещами разрешается только на основании специального разрешения. Это здания министерств и ведомств, объекты образования и здравоохранения. Во всех этих случаях речь идет об отдельных видах имущества, нахождение которых в обороте ограничено.

#### **Статья 167. Недвижимые и движимые вещи**

1. **Вещь может быть недвижимой и движимой.**
2. **К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.**
3. **Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.**

#### **1. Общие положения**

Деление вещей на недвижимые и движимые является существенным для гражданского права. Хотя это деление частично основывается на естественных свойствах этих вещей: недвижимые вещи, как правило, не могут быть перемещены, они являются индивидуально - определенными и незаменимыми, а движимые могут свободно перемещаться, решающим является решение законодателя о различном правовом регулировании недвижимых и движимых вещей.

Как правильно отмечает профессор Книпер, главной причиной тому, почему проводится различие между приобретением движимой вещи и недвижимой вещи, является разница в оформлении принципов публичности. Решающее значение для легкости и стабильности делового оборота и рыночных отношений имеет четкое документирование собственности. Критерии, которые легко распознать извне, должны обеспечить потенциальным договаривающимся сторонам возможность определить собственника без больших затрат и без сомнений и более того: они должны иметь возможность полагаться на то, что их добросовестное доверие к собственности другого будет защищено системой права, если соблюдены предусмотренные законом критерии. В отношении движимых вещей эту роль берет на себя владение: согласно статье 179 ГКТ предполагается, что владелец, обладающей вещью как собственник, также и фактически является ее собственником.

В отношении недвижимых вещей эту функцию берет на себя реестр: согласно статье 326 ГКТ предполагается, что записи в реестре соответствуют истинному правовому положению, т. е. что тот, кто записан в реестре в качестве собственника, является собственником на самом деле. Из этого следует, с одной стороны, что приобретатель может полагаться на то, что он приобретает у настоящего собственника, если тот был зарегистрирован в реестре – его добросовестное доверие защищено. С другой стороны, из цели данной нормы следует, что процесс приобретения может быть завершен только тогда, когда приобретатель регистрируется в реестре в качестве нового собственника. Регистрация имеет правоустанавливающее действие в отношении приобретения. Оно завершается действительно лишь с внесением регистрационной записи в реестр.

#### **2. Недвижимые вещи**

К недвижимости п. 1 комментируемой статьи, во-первых, относит участки земли, участки недр и обособленные водные объекты. Во-вторых, к недвижимости отнесено все то, что прочно связано с землей, – здания, сооружения, леса, многолетние насаждения и другие объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Эти объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей. Будучи отделенными от нее, они становятся движимыми вещами.

ГКТ закрепляет особенности правового режима недвижимости: так, согласно ст. 206 ГКТ для приобретения недвижимой вещи необходимы документ, заверенный в нотариальном порядке, и регистрация в публичном реестре.

Обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения.

### 3. Движимые вещи

Движимым имуществом являются все вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не отнесены ГКТ и другими законами к недвижимости.

Права на движимые вещи (по общему правилу) не подлежат государственной регистрации. Однако закон может предусмотреть необходимость такой регистрации для отдельных видов движимого имущества, в частности регистрация автотранспортных средств.

#### **Статья 168. Неделимые вещи**

**Неделимой признается вещь, в результате разделения которой ее части утрачивают свойства и назначение первоначальной вещи.**

Различие вещей делимых и неделимых проводится в зависимости от их естественных свойств, обуславливающих возможность физического раздела вещи на части, каждая из которых сохраняет способность служить той цели, которой служила неразделенная вещь. Так, машина, диван, телевизор – вещи неделимые, а участок земли, здание – делимые. Делимая вещь является таковой до определенного предела, после которого дальнейший раздел влечет утрату ею своего назначения. Поэтому при достижении такого предела она становится неделимой.

Классификация вещей на делимые и неделимые имеет правовое значение в основном для раздела общей собственности и выдела доли из нее. Так, делимые вещи могут быть разделены между собственниками с выделением каждому из них его доли в натуре. Неделимая же вещь передается одному из собственников, который выплачивает другим стоимость их доли, либо эта вещь продается, а вырученная сумма распределяется между собственниками пропорционально доле каждого из них.

Судебная практика признает неделимыми и такие вещи, раздел которых в натуре хотя и возможен без изменения назначения, но в значительной степени снижает художественную или материальную ценность вещи (специальная библиотека, коллекция и т.п.).

#### **Статья 169. Сложные вещи**

**Если разнородные вещи образуют единое целое, позволяющее использовать его по общему назначению, определяемому существом соединения, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).**

**Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не установлено иное.**

#### **1. Общие положения**

Сложная вещь характеризуется следующими признаками: 1) она состоит из разнородных вещей, поэтому в качестве сложной не может рассматриваться совокупность (определенное количество) однородных вещей (стадо коров, библиотека и т.п.); 2) составляющие части, из которых состоит сложная вещь, физически не связаны между собой (телевизор, состоящий из разнородных деталей с правовой точки зрения – не сложная вещь); 3) совокупность вещей образует единое целое, которое используется по общему назначению; 4) каждая из частей, составляющих сложную вещь, может использоваться самостоятельно по тому же назначению, что и вместе с ними, и при этом не выполняет применительно к ним роль принадлежности. Всеми этими признаками обладают такие вещи, как мебельный гарнитур, сервис, предприятие – имущественный комплекс и т.п.

#### **2. Распространение сделок на все составные части вещи**

Правовое значение выделения сложной вещи в качестве самостоятельного вида состоит в том, что совокупность составляющих ее частей признается одной вещью. Поэтому по сделке, объектом которой она является, должны быть переданы все вещи, входящие в ее состав. Вместе с тем, т.к. сложная вещь является делимой, договором может быть предусмотрено, что передаче подлежат не все, а лишь некоторые вещи, составляющие ее. Классификация вещи как сложной имеет значение для определения комплектности товара, исполнения обязательства по частям (оно будет считаться исполненным с момента передачи последней вещи, входящей в состав сложной), раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выдела из него доли (при недостижении собственниками соглашения по поводу раздела сложной вещи она должна рассматриваться как неделимая и не подлежащая разделу).

## **Статья 170. Главная вещь и принадлежность**

**Вещь, предназначенная для обслуживания другой (главной) вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.**

Если несколько самостоятельных вещей используются в совокупности для достижения какой-либо хозяйственной цели, то главной вещью называют ту, которая существует самостоятельно и составляет предмет юридического отношения, устанавливаемого совокупностью данных вещей, а принадлежностью признаются те вещи, которые только дополняют главную вещь и вступают в те же юридические отношения не непосредственно, а в силу своей



связи с главной вещью. Например, главной вещью является автомашина, а принадлежностью – запасная покрышка машины, которая хотя предназначена для обслуживания главной вещи (автомшины), но она может быть и самостоятельным предметом отчуждения.

Характерной особенностью отношения между главной вещью и принадлежностью является объединение существующих самостоятельно вещей с целью использования принадлежности для достижения тех же хозяйственных целей, для которых предназначена главная вещь.

Однако в отличие от сложной вещи, где подчинение части целому предполагает, что одно не используется без другого, принадлежности сохраняют значение самостоятельных вещей, поэтому закон разрешает в договорном порядке ограничивать общее правило о следовании принадлежности судьбе главной вещи. Принадлежность может иметь иного собственника, чем главная вещь, и быть предметом залога или сервитута независимо от главной вещи, равно как и главная вещь может быть предметом залога или сервитута независимо от своей принадлежности.

Различным может быть и срок исковой давности для главной вещи и принадлежности.

В хозяйственном обороте весьма важно разграничивать понятия сложной вещи и принадлежностей, однако определение этих понятий обусловлено исследованием отношений между одной вещью и другой, о юридической квалификации которой идет спор.

#### **Статья 171. Индивидуально-определенные вещи и родовыми признаками**

#### **вещи, определяемые**

- 1. Индивидуально-определенной признается вещь, выделенная из других вещей по присущим только ей признакам. Индивидуально-определенные вещи являются незаменимыми.**
- 2. Вещами, определяемыми родовыми признаками (родовая вещь), признаются вещи, обладающие признаками, присущими всем вещам того же рода, и определяющиеся числом, весом, мерой. Родовые вещи являются заменимыми.**

Индивидуально-определенные вещи обладают такими признаками, по которым их можно отличить от других таких же вещей. Вещи, определенные родовыми признаками характеризуются числом, весом, иными единицами измерения, т.е. представляют собой известное количество вещей одного рода.

Индивидуально-определенная вещь в отличие от родовых юридически незаменима, поэтому обязательство, предметом которого является такая вещь, прекращается в случае ее гибели. Деление вещей на индивидуально-определенные и родовые имеет значение и для определения юридической природы договора. Так, предметом займа могут быть только родовые вещи, а договоров аренды и безвозмездного пользования – только индивидуально-определенные.

#### **Статья 172. Плоды**

- 1. Плодом вещи являются доход, прирост и преимущества, которые дает эта вещь.**
  - 2. Плодом права являются доход и преимущества, получаемые в результате использования этого права.**
  - 3. Плодом вещи и права являются также доходы и преимущества, которые эта вещь или право обеспечивают посредством правоотношений.**
  - 4. Правомочие на вещь или право дает возможность получения плодов этой вещи или этого права в соответствии со сроком и объемом этого правомочия.**
  - 5. Если лицо обязано возратить плоды, оно может потребовать возмещения понесенных в связи с этими плодами расходов, если эти расходы являются результатом правильной хозяйственной деятельности и не превышают стоимости плодов.**
- 1. Плоды вещи**

Поступления, получаемые в результате использования имущества, делятся на плоды, продукцию и доходы. Под плодами понимаются естественные продукты, создаваемые самой вещью (плоды фруктовых деревьев, урожай зерновых и т.д.); под продукцией – результаты деятельности человека (изготовление ткани из нитей, выплавка стали и т.д.); под доходами – поступления, которые вещь приносит, циркулируя в гражданском обороте (наемная плата, проценты по договору займа и т.д.).

Все эти поступления представляют собой новые, ранее не существовавшие вещи, которые могут быть отделены от вещи, их производящей, и использованы в соответствии с их хозяйственным назначением.

Потребление разного вида поступлений имеет свои существенные различия. Так, доходы в отличие от плодов и продукции даются не плодоприносящей вещью, а устанавливаются юридическим отношением, и правильнее говорить о том, что они представляют собой не вещь, а право требования вещи (требование уплаты процентов по договору займа, требование уплаты денег по договору найма и т.д.). Доходы изначально являются самостоятельными вещами и квалифицируются как поступления только потому, что они состоят в определенных юридических отношениях с доходоприносящей вещью.

Продукция может представлять собой новые вещи, полученные в результате целенаправленной переработки ранее самостоятельно существовавших вещей, или же, равно как и плоды, первоначально являться составными частями плодоприносящей вещи и получать самостоятельность не ранее отделения их от последней. Это определяет применение к плодам и продукции норм о составе вещи (ст. 133 и 134 ГК). К доходам нормы о составе вещи отношения не имеют.

Самостоятельное существование поступлений предполагает определение лиц, обладающих в отношении этих доходов определенными правомочиями. Закон признает право собственности на поступления за лицами, использующими плодоприносящие вещи на законном основании. Однако часто собственником вещи и ее

пользователем являются разные субъекты, поэтому целесообразно вопросы собственности на поступления от использования имущества определять в соответствующем договоре, заключаемом между сторонами, если эти вопросы не урегулированы особо законом или иными правовыми актами.

### **1. Плоды права**

Плодами права признаются те доходы и преимущества, которые получены в результате пользования этим правом. Например, доходы, полученные арендатором в результате использования своего права аренды, можно квалифицировать в качестве плодов права. К плодам права относятся также доходы из поднайма или субаренды. На плоды права распространяются те же правила, что и в отношении плодов вещи.

### **2. Право на плоды**

Существенным для характеристики данной статьи является то обстоятельство, что правомочие на пользование вещью или правом дает право на плоды этой вещи или этого права (п. 4 ст. 174 ГКТ). Естественно, это не исключает иное регулирование этого вопроса в договоре.

### **3. Последствия возвращения плодов**

В тех случаях, когда лицо обязано возвратить плоды правомочному лицу, оно может потребовать возмещения тех расходов, которые «являются результатом правильной хозяйственной деятельности и не превышают стоимости плодов». Данная норма особенно имеет значение для возмещения плодов, полученных на арендованных земельных участках.

## **Статья 173. Акцессорные и ограниченные права**

1. **Акцессорным является право, которое так связано с другим правом, что без него не может существовать.**
2. **Ограниченным является право, производное от того более широкого права, которое обременено этим ограниченным правом.**

### **1. Акцессорные права**

Акцессорными являются права, которые так зависимы от других прав, что они без них не могут существовать и прекращаются с момента прекращения своего существования основного права. Примерами акцессорных прав служат залог, ипотека, поручительство. Их существование зависит от наличия основного долга. С момента возвращения или прекращения основного долга прекращаются и акцессорные средства обеспечения обязательства

### **2. Ограниченные права**

Примерами ограниченных прав являются права застройки, usufruct, сервитуты. Их особенностью является то, что они производны от более широкого права (в данном случае – от права собственности), которое само обременено этим правом (например, когда право собственности обременено правом застройки).

## **Статья 174. Охраняемые результаты**

## **интеллектуальной деятельности**

**В случаях и в порядке, установленных настоящим Кодексом и иными законами, признается исключительное право (интеллектуальная собственность) физического или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализация продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.).**

**Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя.**

### **1. Общие положения**

В качестве имущественных объектов ГКТ отдельно выделяет в ст. 174 ГКТ объекты интеллектуальной собственности. Понятие интеллектуальной собственности ранее не фигурировало в советском гражданском законодательстве. Что же касается важнейшего по экономической значимости объекта интеллектуальной (промышленной) собственности – изобретения, то оно в советский период охранялось авторским свидетельством, призванным всецело обеспечить исключительное право государства на использование изобретения. Тем самым промышленная собственность исключалась из экономического оборота.

В результате создатель новшества (автор, изобретатель) не признавался юридически полноценной фигурой, поскольку он не являлся собственником продукта своего творческого труда. Исторический опыт показал, что подобная система исчерпала себя. Результаты интеллектуальной, творческой деятельности, имеющие практическую направленность и допускающие формально-логическое определение и индивидуализацию авторов, необходимо

было включить в сферу товарного обращения и распространить на новый круг объектов отношения интеллектуальной собственности.

Результаты интеллектуальной деятельности, как и приравненные к ним в правовом режиме средства индивидуализации товаров и их изготовителей, относятся к категории нематериальных объектов. Духовная природа таких объектов обуславливает основные особенности правового регулирования отношений. К этим отношениям неприменимы нормы о праве собственности, относящиеся к вещным правам. Комментируемая статья, устанавливая общий принцип закрепления исключительных прав за гражданином или юридическим лицом на объекты интеллектуальной собственности, отсылает к специальным законам, определяющим условия возникновения, использования, защиты этих прав, а также сроки их действия. Охрана интеллектуальной собственности в Туркменистане гарантируется нормами ст. 39 Конституции. Законодательство об интеллектуальной собственности достаточно обширно и включает в себя ряд законов. Так, Закон Туркменистана «О научной интеллектуальной собственности» от 30 сентября 1992 года регламентирует общественные отношения, возникающие в сфере научно-технической деятельности. Научная интеллектуальная собственность – это собственность на результаты научно-исследовательских, проектных, изыскательских, опытно-конструкторских и опытно-технологических работ.

## **2. Использование результатов интеллектуальной деятельности**

В п. 2 комментируемой статьи говорится: «Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя».

Заложенная в данной норме ключевая идея авторской монополии позволяет правообладателю свободно распоряжаться принадлежащим ему исключительным правом преимущественно на основе договора о передаче этого права. Иными словами, правообладатель может передавать исключительное право другому лицу или выдавать разрешение (лицензию) другому лицу на такое использование.

В современных рыночных условиях правовые и экономические формы и способы использования автором (правообладателем) своих исключительных прав заметно расширились.

Интеллектуальная собственность сегодня широко реализуется в экономическом обороте. Она может быть вкладом в уставный капитал того или иного хозяйственного объединения, может быть объектом инвестиционной деятельности или предметом залога. Объекты интеллектуальной собственности включаются в состав приватизируемого имущества.

И в настоящее время в Туркменистане создана законодательная основа для охраны интеллектуальной собственности: Закон Туркменистана от 23 сентября 1994 года «О правовой охране алгоритмов, программ для электронных вычислительных машин, баз данных и топологии интегральных микросхем», Закон Туркменистана от 23 октября 2008 года «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров», Закон Туркменистана от 23 октября 2008 года «Об изобретениях и промышленных образцах» и другие. Ответственность за незаконное использование объектов интеллектуальной собственности установлена также уголовным законодательством и законодательством об административных правонарушениях.

### **Статья 175. Нематериальные блага**

**1. Нематериальными благами являются требования и права, которые могут быть переданы другим лицам или предназначены для того, чтобы предоставлять выгоду их владельцу или предоставить их владельцу право потребовать у других лиц что-либо.**

**2. Жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие физическому лицу от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежавшие умершему, могут осуществляться и защищаться другими лицами, в том числе наследниками правообладателя.**

В данной статье речь идёт как о нематериальных благах, так и о личных неимущественных правах (граждане и юридические лица приобретают их в силу закона).

#### **1. Нематериальные имущественные блага**

П. 1 ст. 175 ГКТ относит к числу нематериальных имущественных благ такие права и требования, которые могут быть переданы другим лицам (например, право получения гонорара) или предназначены для получения определенной выгоды (например, право получения дивиденда). Их особенностью является то обстоятельство, что они неосознаваемые объекты, но они носят имущественный характер.

В отличие от неимущественных прав, которые закреплены в п. 2, они являются отчуждаемыми объектами гражданского права и, таким образом, характеризуются оборотоспособностью.

#### **2. Личные неимущественные блага**

Основными признаками таких благ (прав) являются следующие: во-первых, они лишены материального (имущественного) содержания, их нельзя оценить в денежном выражении и, во-вторых, они неразрывно связаны с

личностью их носителя, что означает невозможность их отчуждения или иной передачи другим лицам ни по каким основаниям. Например, здоровье не подлежит отчуждению.

### 3. Защита неимущественных личных прав

Возможность осуществления и защиты личных нематериальных благ (неимущественные права) умершего другими лицами, в том числе и наследниками, не колеблют принципа их неотчуждаемости. Осуществляя или защищая неимущественные права, принадлежавшие человеку при жизни, третьи лица действуют либо в интересах его памяти (например, защита права на неприкосновенность произведения, защита авторского права и т.п.), либо в собственных интересах (например, защищая честь и достоинство умершего отца, сын действует в своих интересах).

Гражданско-правовая защита нематериальных благ (неимущественных прав) возможна, когда существо нарушенного права (блага) и характер последствий этого нарушения допускает возможность использования общих способов гражданско-правовой защиты, и для защиты этих прав в ГКТ или иных законах предусмотрены специальные способы. Так, в комментируемой статье установлены специальные способы для защиты чести, достоинства и деловой репутации граждан и юридических лиц, для защиты права на имя – статья 21 ГКТ, для защиты интеллектуальной собственности – Закон Туркменистана от 23 сентября 1994 года «О правовой охране алгоритмов, программ для электронных вычислительных машин, баз данных и топологии интегральных микросхем», Закон Туркменистана от 23 октября 2008 года «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров», Закон Туркменистана от 23 октября 2008 года «Об изобретениях и промышленных образцах» и другие. А среди общих способов чаще всего используются такие, как возмещение причиненных убытков и компенсация морального вреда.

Честь и достоинство, деловая репутация гражданина в совокупности определяют «доброе имя», неприкосновенность которого гарантирует статья 43 Конституции Туркменистана. Для защиты чести, достоинства, деловой репутации гражданина предусмотрен специальный способ – опровержение распространенных порочащих сведений. Но для этого необходимым условием является, чтобы распространенные порочащие сведения не соответствовали действительности.

## РАЗДЕЛ 2. ВЛАДЕНИЕ

### Статья 176. Приобретение владения

1. **Владение приобретается достижением фактического господства над вещью.**
2. **Владельцем не считается лицо, которое хотя и осуществляет фактическое владение вещью, но в пользу другого лица, и полномочия владельца им получены от этого лица. Владельцем признается только предоставившее правомочия лицо.**
3. **Если лицо владеет вещью в качестве узупфруктуария, залогодержателя, арендатора, нанимателя, хранителя или на основании иного подобного правоотношения (прямое владение), в силу которого оно вправе или обязано по отношению к другому лицу временно владеть определенной вещью, то последнее также является владельцем (опосредованное владение).**
4. **Если одной вещью владеют несколько лиц совместно, они считаются совладельцами.**
5. **Если частями одной вещи владеют несколько лиц, они считаются владельцами отдельных частей.**

### 1. История и сравнительно-правовой анализ

Известно, что римское право, чье влияние на современные правовые системы по-прежнему сильно, признавало владельцем далеко не всякого, в чьем обладании находилось имущество. Владельцем считался лишь тот, кто имел намерение владеть вещью для себя, – *animus rem sibi habendi*. К числу таких лиц принадлежали в первую очередь собственники имущества – законные владельцы, а также незаконные лица, владеющие чужим имуществом, однако добросовестно или недобросовестно полагаящие себя его собственником. Те же, кто получил имущество на время по договору с собственником – арендаторы, хранители, перевозчики и т. п., – владельцами не считались. Они рассматривались как держатели от чужого имени (*detentores alieno nomine*), а их отношение к вещи не имело юридического значения. К началу XX века произошел окончательный переход от субъективной римской теории владения, принимавшей во внимание *animus rem sibi habendi*, к объективной, признающей достойными абсолютной защиты и держателей. Первым на такой решительный шаг отважился в 1896 году немецкий законодатель. По Германскому Гражданскому Уложению (далее ГГУ) владельцами считаются арендаторы, наниматели, хранители и другие лица, получившие вещь по договору на время (§ 868 ГГУ). Не признавались владельцами лишь так

называемые *Besitzdiener*’ы - наемные работники, получившие имущество в связи с выполнением своих трудовых обязанностей (§ 855 ГГУ). Спустя 11 лет немецкому примеру последовал швейцарский законодатель (§ 920 Швейцарского Гражданского кодекса (далее ШГК)), также признавший всех держателей владельцами и не сделавший даже исключения для *Besitzdiener*’ов.

Можно отметить, что такое расширение круга владельцев в большей степени характерно для законодательств стран германской правовой семьи (ФРГ, Швейцария), испытавших сильное влияние пандектного права. В странах же романской семьи законодатель, очарованный «писаным разумом» римского права, по-прежнему проводит четкую грань между владением и держанием, как это сделано во французском Гражданском кодексе (далее ГК) 1804 года. Сходным образом решается вопрос в Италии, где в соответствии с Итальянским Гражданским кодексом (далее ИГК) 1942 года «простой держатель пользуется ею (владельческой защитой. – А. Л.) лишь в случае насильственного или тайного лишения владения, если притом имущество не находится в его руках в силу службы или гостеприимства». Владение и держание различаются также в Квебеке (статья 921 Гражданского кодекса Квебека) и Нидерландах (статья 3:107 Гражданского кодекса Нидерландов).

В советском законодательстве, несмотря на ликвидацию самого института владения, арендаторы и другие зависимые владельцы считались управомоченными на применение вещноправовых исков. Разбросанные по Гражданскому кодексу РСФСР (далее ГК РСФСР) 1922 года нормы об этом (статья 98 для залога, статья 170 для имущественного найма) при кодификации 60-х годов прошлого века были сформулированы как общая норма, предоставляющая всякому законному владельцу право на применение тех же средств правовой защиты, что имел и собственник (статья 29 Основ гражданского законодательства 1961 года).

Вопросы владения действующий ГК РФ воспроизводит в своей статье 305. Идентично решается вопрос в законодательстве Армении (статья 278 ГК), Беларуси (статья 286 ГК), Казахстане (статья 265 ГК), Кыргызстане (статья 294 ГК) и Таджикистане (статья 326 ГК). Законодательные акты Азербайджана, Грузии, Молдовы, Туркменистана и Эстонии содержат отдельные главы о владении, воспроизводящие в принципе ГГУ, в том числе и признающие владельцами получивших имущество по договору от собственника лиц (статья 160 ГК Азербайджана, статья 155 ГК Грузии, статьи 303—304 ГК Молдовы, статья 176 ГК Туркменистана, статья 33 эстонского Закона о вещном праве). Только в Латвии в соответствии со статьей 876 Гражданского закона «тот, во владении которого вещь фактически находится, но который признает владельцем другое лицо, считается, если даже он имел право обладать вещью, не законным владельцем вещи, а только ее держателем, либо заместителем фактического обладателя или собственника вещи».

Произошедшее расширение понятия владения потребовало дифференциации владельческих ситуаций, для чего используются несколько классификаций, построенных по разным основаниям. Владение нередко рассматривается как видимость вещного права, но за этой видимостью может скрываться как действительное право, так и его отсутствие.

Владение или ограниченные вещные права в европейских континентальных правовых системах возникли и развились в связи с необходимостью юридически обеспечить экономически необходимое участие не собственников в использовании уже присвоенной собственниками чужой недвижимости, главным образом земельных участков. Как известно, количество пригодной для использования земли самой природой ограничено, относительно невелико, тогда как для ведения хозяйственной и иной деятельности земля необходима многим лицам, не являющимися собственниками земельных участков. Поэтому, объектом владения (ограниченных вещных прав) в основном являются недвижимые имущества (вещи), однако, движимые индивидуально определенные вещи также могут быть объектом владения (ограниченных вещных прав).

## 2. Понятие

Владение – это фактическое обладание вещью, возможность непосредственного воздействия на нее. В условиях рыночной экономики владение как один из институтов вещного права имеет важное значение. Регулированию владения посвящен раздел 2 ГКТ (ст. 176-190 ГКТ). Как справедливо отмечает профессор Книпер, по этой причине ГКТ отошел от модельного ГК для СНГ и посвятил владению отдельный раздел, что соответствует международным стандартам.

В то время как предметом собственности является правовое господство над вещью или иной имущественной ценностью, т.е. право владеть, пользоваться и распоряжаться ею (ст. 191 ГКТ), институт владения ставит во главу угла фактическое господство (ст. 176.1 ГК). Согласно части первой статьи 176 ГКТ владение приобретает достижение фактического господства над вещью. Правовое основание этого господства не имеет в этом случае никакого значения.

Согласно п. 1 ст. 176 ГКТ наличие владения зависит от трех элементов, которые должны существовать одновременно, т.е. кумулятивно: во-первых, лицо должно иметь власть над вещью, во-вторых, эта власть должна быть фактической; и, в третьих, она должна быть обрета намеренно. То есть, для определения понятия владения нет необходимости в том, чтобы данная власть была правомерной (т.е. и вор является владельцем), однако при этом, естественно, в отношении правовых последствий действуют различия между правомочным и неправомочным владением (ст. 180-185 ГКТ). Отсюда следует, что владение как таковое не обосновывает какого-либо правового отношения, хотя оно в абсолютном большинстве случаев основано на правовом отношении, например, между арендодателем и арендатором существенным является фактическое и намеренно осуществляемое господство над данным предметом, которое может быть и неправомочным.

Существует ли фактическое господство над вещью, это зависит от обстоятельств конкретной ситуации, которая должна оцениваться согласно общепринятым общественным воззрениям, как это сформулировано в статье 108 (3.5.2) Гражданского кодекса Голландии. Фактическое господство налицо, когда квартиросъемщик находится в своей квартире, когда лизингополучатель принимает трактор и сидит на нем, когда студент берет на временное пользование книгу из библиотеки и несет ее в своей сумке, когда кто-то в пустыне обносит изгородью кусок земли и находится на нем (как уже говорилось: его правомерность не имеет никакого значения для определения состава владения).

Но это соответствует еще и общему мнению о том, что квартиросъемщик сохраняет за собой владение своей квартирой, закрывая ее на ключ и временно покидая ее. То же самое касается лизингополучателя, который на ночь оставляет трактор на поле, студента, который взятую им на временное пользование книгу оставляет на том же месте в библиотеке. В таких случаях общепринятое мнение основывается на том, что фактическое господство в любом случае продолжает сохраняться символически. Однако чистой символики не достаточно: тот, кто в пустыне устанавливает щит и пишет на нем, что земля вокруг находится в его владении, может быть и желает этого, однако факт господства отсутствует, поскольку никаких препятствий для вхождения другими на эту территорию не имеется в отличие от покинутой, но закрытой на ключ квартиры или в случае трактора без ключа зажигания.

Во всех ситуациях очевидно, что отношение господства характеризуется определенным постоянством: кто на часок садится на скамейку в парке, не становится ее владельцем. Вместе с тем большое значение имеет элемент воли: когда фермер оставляет свой трактор на ночь на поле другого фермера или когда футбольный мяч закатился на чужой земельный участок, причем ни один из собственников этих участков ничего не знает об этом, они не становятся владельцами, поскольку у них отсутствует необходимая воля стать владельцем.

## 1. Значение воли для обоснования владения

П. 2 статьи 176 ГК гласит, что владельцем не считается лицо, которое хотя и осуществляет фактическое владение вещью, но в пользу другого лица, и полномочия владельца им получены от этого лица. Владельцем признается только предоставившее правомочия лицо.

Значение воли для точного определения отношения господства, показывает п. 2 ст. 176 ГК: она дает определение отношениям владения по поручению. Тот, кто намерен осуществлять фактическое господство над вещью не для самого себя, а для кого-то другого, является слугой владельца (нем. «Besitzdiener»), а тот, другой, является владельцем, если предмет используется согласно его исполняемым указаниям. Слуга владельца действует своего рода в виде удлинённых рук другого лица. Типичными случаями являются продавец, работающий по трудовому контракту, в отношении товаров в магазине, или таксист, работающий по контракту, в отношении автомобиля. Насколько решающим является воля, показывает следующий пример. Если работающий по контракту таксист изменяет свою волю и решает использовать автомобиль для себя, отказывается тем самым от статуса слуги владельца и становится – неправомерным – владельцем. Та или иная позиция имеет важные последствия для определения прав и обязанностей во внутренних отношениях этих двух лиц, а также для правопритязаний по отношению к третьим лицам.<sup>9</sup>

## 2. Прямое и опосредованное (косвенное) владение

П. 3 ст. 176 ГК конкретизирует, указывая, что если лицо владеет вещью в качестве usufructуария, залогодержателя, арендатора, нанимателя, хранителя или на основании иного подобного правоотношения (прямое владение), в силу которого оно вправе или обязано по отношению к другому лицу временно владеть определенной вещью, то последнее также является владельцем (опосредованное владение). Здесь законодательство обеспечивает сосуществование, сочетание двух параллельных полномочий владения.

В зависимости от того, осуществляет владелец непосредственное фактическое господство над имуществом — держание в тесном смысле слова — или нет, выделяется владение непосредственное и опосредованное (косвенное). Данная классификация, впервые закреплённая в ГГУ, была направлена на устранение противоречия между признанием владельцами лиц, получивших имущество по договору от собственника, и римским принципом недопущения одновременного владения вещью разными лицами (compossessio plurium in solidum). Если признан, например, владельцем арендатор, то значит ли это, что собственник, отдавший в аренду, уже вовсе перестал владеть? Именно в этом направлении решало ее римское право, которое, признав владельца прекариста, уже не считало таковым предоставившего в precarium имущество собственника. Немецкий же законодатель признал владельцем и того, и другого, только владение арендатора он назвал непосредственным (unmittelbarer Besitz), а владение собственника — опосредованным (mittelbarer Besitz) (§ 868 ГГУ). Опосредованный владелец мог предъявлять владельческие иски с требованием о восстановлении непосредственного владения и, только если непосредственный владелец не желал вновь вступить во владение, был вправе требовать возврата имущества самому себе (§ 869 ГГУ).

Выделение непосредственного и опосредованного владения в первые годы после принятия ГГУ казалось чрезмерным усложнением и не было воспринято ни ШГК 1907 года, ни отечественным проектом ГУ. Ближе к концу XX века, однако, эта классификация вновь стала использоваться законодателями разных стран. Так, ГК Нидерландов выделяет не только непосредственное и опосредованное владение (onmiddellijk en middellijk bezit), но и признает возможность существования непосредственного и опосредованного держания — (onmiddellijk en middellijk houderschap) — (статья 3:107). Рассматриваемой классификации придерживаются и законодательства некоторых стран — бывших республик СССР (статья 160 ГК Азербайджана, статья 155 ГК Грузии, статья 304 ГК Молдовы, статья 176 ГК Туркменистана и пункт 2 статьи 33 эстонского Закона о вещном праве), хотя их терминология несколько отличается: непосредственное владение нередко называется прямым, а опосредованное — косвенным, непрямым.

Решающим в п. 2 ст. 176 ГК является то, что обладатель непосредственного господства над вещью осуществляет его по отношению к другому, косвенному владельцу, правомерно, так как это согласовано по договору между ними обоими или так

как другое правоотношение определяет это.

Типичными случаями такого договорного правоотношения являются случаи найма или аренды, залогодержателя, хранителя, usufructуария, приобретателя какого-либо земельного участка с оговоркой о сохранении права собственности согласно статье 212 ГК: все они имеют переданный им предмет в своей непосредственной власти, при этом никто не может ожидать того, чтобы наймодатель, арендодатель, usufructуарий, продавец и т. д. отказался от ранга владельца и вытекающих отсюда правовых последствий.

Правоотношение может быть также обосновано законом, например, в случаях родительской власти между родителями и детьми, опекуна, конкурсного управления или исполнения завещания, или каким-либо государственным актом, например, наложением ареста со стороны судебного исполнителя.

Типичным для такого отношения является то, что, с одной стороны, оба – непосредственный и косвенный владелец – могут предъявить по отношению к третьим лицам правопритязания в качестве правомочного владельца, и что, с другой стороны, косвенный владелец, который может быть обозначен как главный владелец и зачастую является одновременно собственником вещи, имеет виндикационное право по отношению к косвенному владельцу, но на это право требования накладывается данное правоотношение и, по меньшей мере, отодвигается во времени.

### **1. Совладельцы**

П. 4 ст. 176 ГКТ гласит, что если одной вещью владеют несколько лиц совместно, они считаются совладельцами. Соответственно к совладельцам распространяются общие правила, в том числе, и правила общей собственности, если иное не предусмотрено законодательством или не противоречит природе данного владения.

В отличие от единоличного владельца, который владеет вещью, исключая всех других лиц, в указанных случаях господство над вещью имеют несколько лиц. Отличие заключается в том, что в первом случае согласно общепринятому мнению имеется единый предмет, который не должен делиться на части и поэтому может существовать только коллективное владение им. Типичной ситуацией является совместное супружеское жилье. Правовая позиция супругов в равной для них обеих мере распространяется на совместное жилье и всю мебель, если нет никаких особых договоренностей.

### **2. Владение частями одной вещи**

П. 5 ст. 176 ГКТ конкретизирует правила совладения, указывая, что если частями одной вещи владеют несколько лиц, они считаются владельцами отдельных частей. Примером частичного владения является студенческое общежитие, в котором каждый студент проживает в закрытом помещении, а несколько помещений (например, душевая и кухня) используется всеми. В этом случае имеет место частичное владение закрытыми помещениями и совладение помещениями общего пользования.

### **3. Предмет владения**

Согласно ст. 176 ГКТ предметом владения является вещь. Во владении могут быть как движимые (автомашина, телевизор и т.д.), так и недвижимые вещи (квартира, дом и т.д.).

Кроме этого, во владении могут находиться как вещь в целом, так и её отдельные части (п. 5 ст. 176).

Хотя животные не являются вещами, в некоторых случаях они могут быть приравнены к вещам. Прежде всего, это относится к институту владения животными.

## **Статья 177. Прекращение владения**

**1. Владение прекращается, если владелец навсегда уступает вещь или иным путем утрачивает фактическое господство над вещью.**

**2. Временное препятствие к осуществлению власти над вещью не прекращает владения.**

### **1. Понятие прекращения владения**

Владение является наиболее широко распространенным институтом вещного права, составляя важную юридическую предпосылку и результат нормальных имущественных отношений. Поэтому закон специально регулирует прекращение владения. Это необходимо, чтобы сохранить и поддержать прочность категорий владения. Прекращение владения согласно п. 1 ст. 177 ГКТ происходит, если владелец навсегда уступает вещь или иным путем утрачивает фактическое господство над вещью. Как видно, прежде всего, случай прекращения связывается с волей владельца, то есть уступкой. Это может быть отчуждение вещи другим лицам или добровольный отказ от своего права владения.

### **2. Временное препятствие владения**

П. 2 ст. 177 ГКТ особо выделяет, что временное препятствие к осуществлению власти над вещью не прекращает владения. Эти случаи, как правило, наступают независимо от воли владельца.

Как уже видно по примерам к статье 176 ГКТ, всего лишь временный отказ от господства над вещью не ведет к утрате владения: находящийся в отъезде квартиросъемщик остается владельцем квартиры, фермер, живущий далеко от пашни, – владельцем трактора, который он оставил там на ночь. То же самое имеет место, когда помеха и препятствие господству является всего лишь временными. Например, когда квартиросъемщик потерял свой ключ от квартиры, но может сделать себе запасной, или когда кто-то забывает свое пальто в известном ему ресторане и затем вспоминает об этом. По-другому обстоит дело, когда он теряет его где-то и не может вспомнить место и обстоятельства. В таком случае имеет место отказ от господства и владение утрачено.

## **Статья 178. Наследование**

**Владение переходит по наследству**

Ст. 178 ГКТ устанавливает, что владение переходит по наследству. Данная норма имеет очень важную цель – не допустить того, чтобы в случае смерти предметы становились предметами без владельца, поскольку умерший не осуществляет больше фактического господства, а наследник еще не принял его. В связи с этим господство по закону признается фиктивно существующим на протяжении определенного времени, пока оно не будет осуществляться фактически. С этого момента наследственное владение превращается в реальное владение. Поэтому ст. 178 ГКТ регулирует статус наследственного имущества до того, пока будут задействованы нормы наследственного права, т.е. наследство будет официально переоформлено на наследников.

### **Статья 179. Презумпция собственности**

1. **В отношении владельца движимой вещи следует считать, что он является собственником вещи. Это правило не действует в отношении прежнего владельца вещи, если он потерял эту вещь или ее у него украли, либо она иным способом выбыла из его владения, кроме тех случаев, когда речь идет о деньгах и ценных бумагах на предъявителя.**

2. **В отношении прежнего владельца следует считать, что он был собственником вещи в течение того времени, пока он владел ею.**

#### **1. Понятие и значение презумпции собственности**

Предусмотренная ст. 179 ГКТ норма о презумпции собственности имеет важное значение в современных условиях и соответствует национальным традициям и общепризнанным нормам частного права. Презумпция собственности обеспечивает стабильность гражданских правовых отношений. Презумпция (нем. Präsumtion; англ. presumption) – предположение, основанное на вероятности; признание факта юридически достоверным, пока не будет доказано обратное. В отношении владельца движимой вещи следует считать, что он является собственником вещи. Предполагается, что владелец, обладающий какой-либо вещью подобно собственнику, является также фактическим собственником. Согласно ГКТ эта презумпция применяется исключительно к владельцам движимых вещей. В отношении недвижимых вещей ГКТ такая презумпция не знакома.

Презумпция собственности не распространяется на владельца чужой вещи, если он не выдает себя за собственника этой вещи.

Презумпция действует до того момента, пока она не опровергнута, т.е. не доказано, что владелец не является собственником.

#### **2. Правовое положение прежнего владельца**

Это правило не действует в отношении прежнего владельца вещи, если он потерял эту вещь или ее у него украли, либо она иным способом выбыла из его владения, кроме тех случаев, когда речь идет о деньгах и ценных бумагах на предъявителя. Решения вопроса коллизии интересов прежнего и настоящего владельца закон ставит зависимость от того, каким образом прежний владелец лишился владения вещью – по своей воле или помимо воли. Как видно из данной нормы, деньги, а также ценные бумаги на предъявителя этим правилам не подчиняются, потому что основным их свойством является их оборотоспособность, то есть они без соблюдения особых формальностей могут быть приобретены и реализованы. Для поддержания доверия к деньгам и ценным бумагам на предъявителя со стороны участников гражданского оборота закон не допускает истребования их, исходя из презумпции собственности, чем достигается устойчивость их обращения.

Исходя из презумпции собственности, п. 2 ст. 179 ГКТ определяет, что в отношении прежнего владельца следует считать, что он был собственником вещи в течение того времени, пока он владел ею. Такая норма важна при определении прав на имущество.

Чрезвычайное значение данной презумпции для легкости и беспрепятственности делового оборота вытекает из взаимосвязи с добросовестным приобретением: лицо, которое на платной основе приобрело какую-либо вещь, согласно статье 210 ГКТ может приобрести ее также у не-собственника, если он был добросовестным. В случае такого приобретения первоначальный собственник теряет свою собственность. Эта норма, закрепленная в кодексах большинства стран мира, преодолевает римскоправовой принцип, в соответствии с которым никто не может передавать больше прав, чем имеет сам: владелец может «создать» собственность у добросовестного приобретателя. Согласно единому мнению, внедрение этого правового института в современное право является существенным для динамики рыночных отношений, поскольку оно делает излишним длительные и дорогостоящие выяснения истинных отношений вокруг права собственности на движимое имущество, сокращая тем самым трансакционные расходы.

Риск утраты права собственности несет тем самым тот, кто добровольно отказывается от своего владения, а не тот, кто приобретает вещь добросовестно. Прежний собственник должен предпринять попытку добиться от продавца компенсации своей потери. Такой подход к риску приводит в свою очередь к тому, что данная презумпция не действует, если вещь украдена или недобровольно утрачена иным путем. На этот случай ГК решает в пользу истинного правового положения, а не в пользу правовой видимости, которая, как правило, создается в результате владения. И в этом случае статья 179 ГКТ формулирует исключение, а именно, в отношении денег и ценных бумаг, оборотоспособность которых не должна ограничиваться ни при каких обстоятельствах.

### **Статья 180. Добросовестный владелец**



**Добросовестным является владелец, который владеет вещью правомерно или который на основании проверки, проведенной с необходимой в деловых отношениях тщательностью, может быть признан правомочным лицом.**

### **1. Понятие добросовестного владения**

Истребование имущества собственником во всех без исключения случаях могло бы серьезно осложнить гражданский оборот, ибо тогда любой владелец оказался бы под угрозой лишения полученного имущества и потому нуждался бы в дополнительных гарантиях. Поэтому закон различает добросовестное владение от недобросовестного владения. При добросовестном владении фактически владелец вещи владеет ею правомерно, не знает и не должен был знать о неправомерностях своего владения (о том, что передавший ему вещь отчуждатель был неправомерен на ее отчуждение). Такое возможно, например, при приобретении вещи в комиссионном магазине или на аукционной распродаже, когда продавец умышленно или по незнанию скрыл от покупателя отсутствие требуемых полномочий. Или другой пример: в период расторжения брака между супругами бывший муж без согласия жены продал автомобиль, являющийся объектом их совместной собственности. Отклонение иска, предъявленного бывшей женой, требования о возврате автомобиля новым владельцем, понесшим к тому же расходы по ремонту, вполне обоснованны. В данном случае жена может претендовать только на долю с полученных денег от реализации автомобиля.

### **2. Назначение института добросовестного владельца**

В то время как, например, статья 176 ГКТ дает определение владению и его формам исходя исключительно из намеренного фактического господства, со статьи 180 ГКТ начинается дифференциация понятия владения и связанных с ним правовых последствий на базе правомерности или неправомерности владения и добросовестности или недобросовестности самого владельца. Эти различия действуют – в отличие от статьи 179 ГКТ – не только в отношении к третьим лицам, но и, в частности, в отношении между обладателем фактического господства в данный момент и тем, кто предъявляет правопритязание на именно это фактическое господство, то есть в определенной мере во внутренних отношениях между двумя претендентами на владение. Соответствующие правовые последствия вытекают из статей 181-185 ГКТ.

В начале статья 180 ГКТ дает определение добросовестного владельца как лица, имеющего право на владение, то есть на осуществление фактического господства над вещью. Это право может быть обосновано обязательным договором как, например, право квартиросъемщика или арендатора, но оно может также основываться на законе, как, например, совместное владение супружеским жильем, или также вследствие вещного права, как, например, usufruct или залоговое право.

Затем эта норма расширяет круг добросовестных приобретателей, причисляя к ним лица, которые после тщательной проверки могут считать себя имеющими право осуществлять владение. При этом речь идет о случаях, где правоотношение, существующее между владельцем и другими правомочными лицами, недействительно, однако его недействительность невозможно распознать несмотря на тщательную проверку. На практике добросовестность всегда разрушается тем, что другое правомочное лицо обоснованно выдвигает сомнения относительно действительности правового отношения и намерено завершить данное отношение владения.

#### **Статья 181. Требование добросовестного владельца о незаконного владения**

#### **возврате вещи из**

**Если добросовестный владелец будет лишен владения, он в течение трех лет может потребовать у нового владельца возврата вещи. Это правило не применяется, когда новый владелец имеет преимущественное право владения. Требование возврата владения может быть применено и в отношении лица, имеющего преимущественное право, если он приобрел вещь путем насилия или обмана.**

### **1. Виндикационное требование владельца**

Статья 181 ГКТ конкретизирует понятие добросовестного владельца, указав, что если добросовестный владелец будет лишен владения, он в течение трех лет может потребовать у нового владельца возврата вещи, например, когда собственник после заключения договора найма отнимает у квартиросъемщика предмет помимо его воли.

Виндикационное требование владельца существует наряду с так называемым виндикационным правом собственника, закрепленным в статье 198 ГКТ. Оно гласит, что не только собственник может защитить свои права правом истребования (виндикационное право римского права), но что и правомочный владелец также имеет свое собственное право истребования, не исходящее от собственника.

В данной норме следует обратить внимание на трехлетний срок требования.

### **2. Преимущественное право владения**

Требование возврата владения может быть применено и в отношении лица, имеющего преимущественное право, если он приобрел вещь путем насилия или обмана. Значение данной нормы особенно проявляется в тех случаях, когда необходима защита права владения владельца, не являющийся собственником, то есть владелец, не являющийся собственником, но имеющий право на владение имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором пользуется против третьих лиц той же защитой, что и собственник. Защита предоставляется ему и против самого собственника.

## **Статья 182. Требование добросовестного владельца незаконного воспрепятствования**

## **об устранении**

**Если добросовестного владельца не лишали вещи, но ему иным образом препятствуют в осуществлении владения, он как собственник может потребовать устранения препятствий. Он может потребовать также возмещения вреда, причиненного посягательством на владение. Это правило о возмещении вреда применяется и в случае, когда невозможно требование устранения препятствий.**

### **1. Негаторное требование владельца**

Комментируемая статья предусматривает защиту титульного владения, т.е. владения, опирающегося на законное основание (титул владения). Титульный владелец приравнивается к субъекту права собственности с точки зрения способов защиты. Ему принадлежит право истребовать вещь из чужого незаконного владения (ст. 181 ГКТ), а также право требовать устранения всяких нарушений владения, хотя они и не были бы связаны с его лишением.

Титульный владелец осуществляет эти права на тех же условиях, что и собственник вещи. Данная норма сформулирована по образцу п. 2 статьи 193 ГКТ, которая в принципе закрепляет за собственником право на защиту от препятствий. В свою очередь статьей 182 ГКТ предполагается обосновать самостоятельное право правомочного владельца, которое не исходит от собственника.

Нарушение имеет место, когда осуществление фактического использования и господства подвергаются негативному воздействию. Это может иметь место, когда сама вещь не отнимается, а действиями и оказанием влияния чинятся препятствия ее использованию. Можно представить себе самые различные действия. Так, к примеру, использование автомобиля становится невозможным, если кто-то крадет ключ, а также документы на автомобиль; в книге может быть склеено несколько страниц, емкости могут быть продырявлены и так далее.

Второй, возможно, практически более значимой категорией нарушений являются выбросы газов, запахов, шум, вибрация, а также материальные воздействия, например, жидкости, сыпучие вещества, бездомные животные, оказывающие вредное воздействие на вещь владельца и портящие ее беспрепятственное использование.

### **2. Требование возмещения вреда**

Согласно ст. 182 ГКТ добросовестный<sup>20</sup> владелец может потребовать также возмещения вреда, причиненного посягательством на владение. Это правило о возмещении вреда применяется и в случае, когда невозможно требование устранения препятствий.

Примеры из практики показывают важность данного права владельца: например, владелец автомашины, который не является её собственником, может потребовать возмещения вреда, причиненного автомашине в результате аварии со стороны третьего лица.

Тем самым при взвешивании интересов необходимо учесть интересы как владельца, так и того, кто создает помеху. Может быть, вредные выбросы создают помеху, а также выходят за рамки того, что принято в данной местности, но, может быть, что они могут быть сокращены только путем устранения источника доходов, необходимых для существования лица, создающего помеху. Пары и вибрации какой-либо фабрики можно представить себе равно как и запахи содержания сельскохозяйственных животных. Если такие действия являются разрешенными, то от владельца (в равной мере, как впрочем и от собственника) нельзя требовать несовершения неизбежно связанных с ними побочных явлений.

Для такого рода случаев статья 182 ГКТ, придерживаясь экономически взвешенного подхода к интересам, предусматривает, что, владелец, хотя фактически не может запретить помеху, имеет право требования компенсации, которая, как правило, заключается в денежной выплате. При установлении ее размера суд должен принять во внимание все обстоятельства, то есть как и интенсивность обременения квартиросъемщика, так и преимущества, получаемые лицом, которое создает помеху, от вызываемого действия. Ввиду таких соображений за последние годы во многих странах мира получила развитие доктрина, которая обозначается как экономический анализ права и старается подсчитать различные расходы и прибыль, недостатки и преимущества для разных сторон и общества, возникающие в связи с этими альтернативами – несовершением определенных действий и компенсацией.

## **Статья 183. Правомерное владение**

- 1. Правомерному владельцу не может быть предъявлено требование о возврате вещи. В течение правомерного владения плоды вещи и права считаются его достоянием.**
- 2. Это правило касается также отношений прямого и опосредованного владения.**

### **1. Понятие правомерного владения**

Правомерность (англ. legitimation) – соответствие явления социальной жизни (деятельности) или результатов субъектов прав требованиям и дозволениям содержащего в нормах права.

Если руководствоваться точным юридическим смыслом словосочетания «правомерное владение», его нужно определять со ссылкой на гражданское законодательство в комплексе. Правомерное владение предполагает, что правомерному владельцу не может быть предъявлено требование о возврате вещи. В течение правомерного владения плоды вещи и права считаются его достоянием. А п. 2 ст. 183 ГКТ конкретизирует, что это правило касается также отношений прямого и опосредованного владения. Владение – в гражданском праве фактическое обладание вещью, создающее возможность непосредственного воздействия на вещь.

Титульное владение – владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании), вытекающем из соответствующего юридического факта (напр., право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или переходе ее в порядке наследования). В отличие от этого беститульное (фактическое) владения не опирается на какое-либо правовое основание, хотя при установленных законом условиях и оно может влечь определенные правовые последствия.

Разграничение владения на правомерное и неправомерное, имеет значение при предъявлении виндикационных исковых требований, при обсуждении же собственно владельческой защиты эта классификация значения не имеет. В этом отношении опорочить владение может лишь «квалифицированная» противоправность, заключающаяся в насильственном или тайном приобретении владения.

### **1. Недопустимость виндикационного требования к правомерному владельцу**

Как правильно отмечает профессор Книпер, данная норма сформулирована как общее право правомерного владельца на защиту от виндикационных прав третьих лиц. Свое практически самое главное значение она имеет для его отношения с собственником. Фактически она тесно связана с п. 1 ст. 193 ГКТ, которая регулирует виндикационное право самого собственника.

Ст. 183 ГКТ отказывает собственнику в возможности добиться такого права в отношении правомерного владельца. В данном случае следует согласиться с мнением, что положение владельца является более сильным, чем положение собственника. Конечно, это касается лишь ограниченного периода времени и только в отношении виндикационного права. Таким образом, наймополучатель, арендатор или залогодержатель не обязан возвращать вещь. Из этого также следует, что собственник без разрешения владельца не вправе входить в сданную в найм квартиру.

### **2. Права на плоды вещи и права**

Право правомерного владельца включает в себя также право заработать, получить и оставить себе плоды и доходы, которые возникают из правомерного господства над вещью. Понятие плодов дано в ст. 172 ГКТ. Например, арендатор сельскохозяйственного земельного участка может оставлять себе фрукты, овощи и сельскохозяйственных животных так же, как и квартиросъемщик жилья – доходы от сдачи жилья в поднайм.

### **3. Защита прямого и опосредованного владения**

Хотя главная сфера применения данной статьи – это отношения между владельцем и собственником, п. 2 дополнительно распространяет ее применение на отношения между непосредственным владельцем и опосредованным (косвенным) владельцем, который сам не является собственником. В качестве примера можно было бы представить себе отношения поднайма квартиры, которую квартиросъемщик передает во временное пользование поднаемщику: ни собственник, ни квартиросъемщик не вправе истребовать жилье от правомочного поднаемщика до тех пор, пока существует договор поднайма.<sup>24</sup>

## **Статья 184. Обязанности добросовестного владельца**

1. **Добросовестный владелец, который не имеет права владения вещью или утратил такое право, обязан вернуть вещь правомочному лицу. До тех пор, пока правомочное лицо не использует это свое право, плоды вещи и права принадлежат владельцу.**

2. **Добросовестный владелец может потребовать у правомочного лица возмещения произведенных в период добросовестного владения вещью улучшений и расходов, а также истраченных сумм, которые не компенсированы пользованием этой вещью и полученными плодами. Стоимость не полученных по его вине плодов должна быть вычтена. То же правило распространяется на улучшения, которые повлекли удорожание вещи, если удорожание все еще существовало на момент возврата вещи.**

3. **Добросовестный владелец может отказаться от возврата вещи до тех пор, пока его требования не будут удовлетворены.**

### **1. Общие положения**

Следует отметить, что в юридической литературе достаточно широко представлена концепция общей презумпции добросовестности участников оборота. В соответствии с этим подходом «добрая совесть» не должна доказываться, но может быть опровергнута тем лицом (обладателем права), против требований которого направлено возражение о доброй совести. В п. 1 ст. 184 ГКТ закон становится на защиту интересов правомочного лица, обязывая добросовестного владельца, который не имеет права владения вещью или утратил такое право вернуть вещь правомочному лицу. Вместе с тем до тех пор, пока правомочное лицо не использует это свое право, плоды, вещи и права принадлежат владельцу.

Как только право осуществления владения прекратилось, например, по истечении срока договора аренды, или когда право владения изначально не возникало, но владелец добросовестно мог исходить из существования такого права, например, в случае приобретения краденного предмета, на который согласно статье 210 ГКТ нельзя добросовестно приобрести право собственности, но можно получить фактическую власть над нею, предмет подлежит возвращению. Это прямая обязанность добросовестного, но неправомерного владельца, согласно п. 1 ст. 184 ГКТ.

Однако интересы добросовестного владельца не остаются без защиты: второе предложение п. 1 ст. 184 устанавливает, что он может оставить себе плоды вещи и права, то есть доходы (ст. 172 ГКТ), полученные им от использования предмета до момента предъявления виндикационного правопритязания.

## **2. Право требования возмещения расходов**

Согласно п. 2 ст. 184 ГКТ добросовестный владелец может потребовать у правомочного лица возмещения произведенных в период добросовестного владения вещь улучшений и расходов, а также истраченных сумм, которые не компенсированы пользованием этой вещью и полученными плодами. Под ними подразумеваются все имущественные затраты, произведенные владельцем для сохранения или улучшения предмета, то есть, например, ремонтные работы, инспекционные проверки, улучшения, повлекшие увеличение доходов, корм для животных, смазочные материалы для машин, текущие расходы, налоги, расходы на размещение и так далее. Удорожание вещи должно все еще существовать на момент возврата и идти в пользу собственника. Однако данное правопритязание существует лишь в размере, превышающем доходы, которые он получил и имеет право оставить себе. Кроме того, закон устанавливает, что ему придется засчитывать в свой счет также и виртуальные доходы, которые он мог извлечь, если предмет был бы использован по назначению, но это владельцем не было сделано. То есть арендатор сельскохозяйственного предприятия, который оставляет пашню без обработки, может потребовать расходы, связанные с ее использованием, но ему придется засчитать в свой счет доходы, которые он мог получить от урожая, если бы он возделывал эти поля. Судья должен рассчитать эти фиктивные суммы путем свободной оценки предъявленных фактов и обстоятельств.

## **3. Право удержания**

П. 3 ст. 184 ГКТ также направлен на защиту интересов добросовестного владельца, предоставляя ему возможность отказаться от возврата вещи до тех пор, пока его требования о возмещении расходов не будут удовлетворены.

### **Статья 185. Обязанности недобросовестного**

### **владельца**

**Недобросовестный владелец должен возвратить правомочному лицу как вещь, так и полученную выгоду, плоды вещи или права. Владелец обязан возместить плоды, которые он не получил по своей вине. Возмещение понесенных на вещь расходов и улучшений он может требовать только в случае, если они к моменту возвращения влекут обогащение правомочного лица. Другие требования в отношении недобросовестного лица остаются без изменений.**

#### **1. Общие положения**

В отличие от добросовестного владельца ст. 185 ГКТ возлагает усиленные обязанности на недобросовестного владельца, обязывая его возвратить правомочному лицу как вещь, так и полученную выгоду, плоды вещи или права. Тот, кто не имеет никакого права на владение и к тому же знает об этом, обязан возвратить не только саму вещь, но и доходы, а также стоимость не полученных по его вине доходов. Кроме того, к нему могут быть предъявлены дополнительные требования о возмещении вреда, например, в случае повреждения вещи, ее ухудшения или даже гибели вещи. Это право включает в себя также неполученные доходы в порядке, предусмотренном статьей 421 ГКТ.

#### **2. Право возмещения понесенных расходов**

Расходы и затраты, связанные с использованием вещи, он может выставлять в счет только в том случае, если они влекут за собой постоянное удорожание предмета и на момент возвращения дают собственнику имущественный прирост, размер которого еще можно определить. Это, например, тот случай, когда арендатор автомастерской по истечении договора аренды, о чем ему было известно, прочно установил какое-либо новое оборудование.

### **Статья 186. Приобретение права собственности на давности**

### **движимые вещи в силу срока**

1. **Если лицо в течение пяти лет непрерывно владеет движимой вещью как собственной, то оно приобретает право собственности на нее (приобретательская давность).**
2. **Приобретение права собственности на движимую вещь недопустимо, если приобретатель недобросовестно владел вещью или впоследствии узнал, что вещь не принадлежала ему.**

#### **1. Понятие приобретательской давности**

Установленная ст. 186 ГКТ приобретательская давность является новеллой в законодательстве Туркменистана, введенной ГКТ. Приобретательская давность распространяется на случай фактического безтитального владения чужим имуществом. Наличие у владельца какого-либо юридического титула (основания) владения, например, хранитель сколько бы времени не владел чужим имуществом, он, разумеется, не становится его собственником. Для приобретения права собственности на движимую вещь в силу срока давности фактического владения в соответствии с правилами ст. 186 ГКТ, прежде всего, необходимо владеть ею в течении 5 лет непрерывно и добросовестно как своей собственной вещью. Следовательно, фактический владелец не должен быть, например, похитителем или

иным лицом, умышленно завладевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Далее такое владение должно быть открытым, очевидным для всех иных лиц, причем владелец относится к соответствующей вещи как своей собственной, то есть имеется в виду не только эксплуатация, но и необходимые меры по его поддержанию в надлежащем состоянии, ибо собственник несет и

бремя собственности.

## **2. Приобретательская давность и добросовестное приобретение права собственности**

Практическое значение этой нормы проявляется во взаимосвязи со ст. 210 ГКТ. В ней в интересах определенности правового оборота отрегулировано добросовестное приобретение собственности, которое, однако, защищает первоначального собственника также в тех случаях, когда предмет был украден или иным способом утрачен помимо его воли. В таком случае интерес добросовестного лица должен уступить интересу истинного собственника. Однако, если этот собственник на протяжении пяти лет не беспокоится о местонахождении своей вещи, закон считает соразмерной переоценку распределения риска. Беспечный собственник заслуживает меньшей защиты, чем добросовестный владелец на правах собственника, то есть определенность правового оборота преобладает над защитой истинного материально-правового положения.

## **3. Недопустимость применения приобретательской давности**

Недобросовестное владение предметом, независимо от срока владения, не влечет возникновения права собственности на этот предмет. Недобросовестному владению приравнивается, если владелец знал, что предмет ему не принадлежит.

### **Статья 187. Непрерывное владение вещью**

**Если лицо владело вещью в начале и конце какоголибо периода времени, то следует считать, что это лицо владело вещью как собственник в течение всего указанного периода.**

Непрерывное владение вещью означает, что владелец владеет вещью в течение определенного времени непосредственно и последовательно, не прекращая владения. Статья 187 ГКТ конкретизирует понятие непрерывного владения, изложенного в п. 1 ст. 186 ГКТ, указывая, что если лицо владело вещью в начале и конце какого-либо периода времени, то следует считать, что это лицо владело вещью как собственник в течение всего указанного периода. Тем самым расширяет понятие непрерывного владения вещью. Сама норма статьи 187 ГКТ носит разъясняющий характер и в развернутых комментариях не нуждается. Представляется, что примеры по статье 187 ГКТ могут возникнуть в отношении жилых и нежилых помещений.

В данной статье речь идет всего лишь о презумпции владения, которая впоследствии может быть опровергнута.

### **Статья 188. Приобретение права собственности на недвижимые вещи в силу срока давности**

**Если лицо внесено в публичный реестр в качестве собственника земельного участка или иного недвижимого имущества так, что оно не приобретало права собственности на них, оно приобретает право собственности, если регистрация существовала в течение пятнадцати лет и оно все это время владело ими как собственник.**

## **1. Предпосылки применения приобретательской давности к недвижимым вещам**

В ст. 188 ГКТ изложены особенности приобретательской давности на недвижимые вещи. Срок приобретательской давности для недвижимости составляет 15 лет. Право собственности на недвижимость в силу истечения срока приобретательской давности возникает, если лицо внесено в публичный реестр в качестве собственника земельного участка или иного недвижимого имущества так, что оно не приобретало права собственности на них. Оно приобретает право собственности, если регистрация существовала в течение пятнадцати лет и оно все это время владело ими как собственник.

Функцию владения в случае недвижимых вещей берет на себя их регистрация в реестре. Необходимо, чтобы участники делового оборота могли доверять тому, что записи в публичных реестрах соответствуют действительности. Это следует из статьи 326 ГКТ.

## **2. Защита добросовестного владельца посредством принципа правильности записи реестра**

По этой причине в случае зарегистрированных вещей защита добросовестного владельца как собственника основывается не на факте господства над вещью, а на содержании записи в реестре. В очередной раз закон кладет на чашу весов существующие интересы. Поскольку регистрируемые вещи, как правило, представляют собой экономически значимые предметы, срок, который необходим для приобретения собственности вследствие истечения времени, увеличивается до 15 лет.

Помимо этого, приобретатель также должен быть добросовестным и считать себя истинным собственником. При наличии этих предпосылок и если истинный собственник более пятнадцати лет не беспокоится об исправлении записи в реестре или, по меньшей мере, о внесении возражения на недостоверность записи, как предусмотрено статьей 327 ГКТ, субъективный интерес добросовестного лица, с одной стороны, и объективный интерес общей стабильности правового оборота, с другой стороны, оценивается выше, чем защита истинного собственника, который сам не заявляет никакого интереса для защиты своей собственности.

Вместе с тем, в течение сроков приобретательской давности фактически добросовестный владделец вещи пользуется защитой своего владения против всех иных лиц, не имеющих титулов на данную вещь, то есть закон защищает его наравне с титульными владельцами имущества. Тем самым, и фактическое владение приобретает определенное юридическое значение, не становясь, однако, самостоятельным вещным правом.

#### **Статья 189. Прекращение владения вещью**

#### **вследствие претензий собственника**

**Владение вещью прекращается, если собственник предъявит владельцу обоснованные претензии.**

Норма ст. 189 ГКТ указывающая, что владение вещью прекращается, если собственник предъявит владельцу обоснованные претензии, означает приоритетность прав собственника над правами фактического владельца. Например, если собственник требует возврата своей автомашины от недобросовестного владельца, с этого момента владение со стороны владельца считается прекращенным, даже если он фактически пока еще держит этот предмет.

#### **Статья 190. Преимущественное право приобретения**

#### **вещи**

**Владделец, который по правовым основаниям в течение свыше десяти лет владел и пользовался вещью, имеет преимущественное право приобретения этой вещи.**

##### **1. Общие положения**

В отличие от норм статьями 186-188 ГКТ, которые направлены на защиту добросовестного владельца наравне с собственником, статья 190 ГКТ обосновывает защиту владельца, который знает о том, что он не является собственником, но осуществляет фактическое господство на основании действующего правового отношения с собственником – так называемого правомерного владельца. Речь идет, к примеру, о нанимателе квартир, арендаторе, право владения которых возникает из договора и который знает, что не он, а третье лицо, как правило, сторона договора, является и остается собственником.

Такие долгосрочные договоры, как правило, обосновывают социальные отношения, выходящие за рамки правовых отношений: наниматель жилья имеет тесные отношения с соседями, дети ходят поблизости в школу и у них есть друзья, с которыми они играют во дворе; у арендатора сельскохозяйственного предприятия развиваются эмоциональные отношения с землей.

Для надлежащего учета социального измерения этих отношений статья 190 ГКТ предусматривает преимущественное право владельца на приобретение вещи, если эти отношения длились более 10 лет. У него есть возможность приобрести предмет, которым он владел по найму или аренде, если собственник намерен продать его. Это право осуществляется в соответствии со статьями 540-544 ГКТ.

# РАЗДЕЛ 3. СОБСТВЕННОСТЬ

## ГЛАВА 1. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

### Статья 191. Понятие. Содержание права

### собственности

1. **Собственник может в пределах ограничений, установленных законом или договором, свободно владеть и пользоваться имуществом (вещью), не допускать владения этим имуществом другими лицами, распоряжаться им, если этим не нарушаются права соседей или иных третьих лиц, либо если это действие не представляет собой злоупотребление правом.**
2. **Злоупотреблением правом считается такое пользование собственностью, которым только причиняется вред другим, и при этом четко не определено преимущество интересов собственника и необходимость его действий не оправдана.**
3. **Право пользования включает в себя также и возможность лица не пользоваться своей вещью. Законом может быть установлена обязанность пользования или ухода и содержания, если неприменение этих вещей или отсутствие ухода за ними посягает на общественные интересы. В этом случае на собственника может быть возложена обязанность исполнить эти обязанности самому или передать эту вещь в пользование других лиц за соответствующее вознаграждение.**

### 1. Общие положения о праве собственности

Наряду со свободой договора и правом объединения граждан для достижения экономических целей право собственности является одной из правовых основ, которые делают вообще возможным построение рыночной экономики. Эта идея закреплена в ст. 9 Конституции Туркменистана. Она гласит, что Туркменистан утверждает право частной собственности на средства производства, землю, иные материальные и интеллектуальные ценности. Что именно означает «собственность», Конституция, однако, не говорит. Определение этого понятия содержится, в свою очередь, в п. 1 ст. 191 ГКТ. Оно, в принципе, соответствует классическому понятию, согласно которому собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться объектом собственности по своему усмотрению. При этом определение понятия согласно ГКТ является более современным в том смысле, что включает в себя ограничение, согласно которому у собственника есть право осуществлять эти полномочия только в пределах, установленных законом или договором. Таким образом, по праву делается ссылка на ограничения, которые устанавливает собственнику, в частности, публичное право. Так, например, собственник земельного участка в городе может использовать этот участок только в соответствии с планом использования территории.

### 2. Субъект права собственности

Интересным в формулировке ст. 9 Конституции Туркменистана является то, что там говорится о разных видах и формах собственности. Такая дифференциация позволяет сделать вывод о том, что здесь охватывается дифференциация, в частности, между государственной, публичной и частной собственностью, которая содержалась в советском законодательстве. В ГКТ, напротив, такая дифференциация видов собственности по субъекту собственности не проводится. В ГКТ речь идет лишь о едином виде собственности, если не брать во внимание общую собственность (ст. 194 ГКТ) или право собственности на жилое помещение (ст. 221 ГКТ). Решающим, однако, является то, что здесь речь идет о дифференциации по содержанию или объекту собственности. Дифференциация по субъекту собственности представляется менее целесообразной, поскольку один лишь тот факт, кто является собственником вещи, еще не является основанием для решения вопроса о том, применять ли в отношении конкретной вещи общие или особые правила. Во многом от вида предмета и его целевого назначения зависит, распространяется ли на него особый режим собственности или нет.

Пример: Когда государству принадлежит какой-либо земельный участок, который вначале использовался как территория военного назначения, но теперь как таковая больше не используется, необходимо решить вопрос, будет ли этот участок и далее использоваться для определенной публичной цели (например, в качестве парка), или же он будет использоваться в других целях, например, застраиваться частными жилыми домами. В первом случае в отношении данного земельного участка будут действовать специальные правила, отличающиеся от общего гражданского права, а во втором случае нет, так как определяющим является вид использования предмета, а не то, является ли государство собственником.

Таким образом, субъектом права собственности, предусмотренного в ст. 191 ГКТ, могут быть все перечисленные в п. 3 ст. 2 ГКТ лица: физические лица, юридические лица и государство. С точки зрения гражданского права между ними в качестве собственников нет никакой разницы.

### 3. Объект собственности

В ст. 191 ГКТ закреплено, что собственники «имущества (вещи)» могут поступать с ним по своему усмотрению. Из этого следует, что «имущество» является объектом собственности. Однако то, что скрывается под понятием «имущество», объясняется, в свою очередь, в ст. 166 ГКТ, согласно которой любой предмет может быть имуществом. Из этого следует, что можно быть собственником самых различных предметов: к ним относятся вещи, а также другие ценности. Это означает, что согласно законодательству Туркменистана права также могут быть объектом собственности.

### 4. Различие между правом собственности на движимые и правом собственности на недвижимые вещи

Внутри «вещей» ГКТ проводит еще одну важную дифференциацию, проводя различие между движимыми и недвижимыми вещами (ст. 167 ГКТ). Это различие является важным, так как, по меньшей мере, согласно систематике ГКТ в отношении недвижимого имущества действует особый режим передачи права собственности. Так, например, ст. 206 ГКТ требует внесения записи о приобретении в публичный реестр, детали которого регулируются в ст. 325 и последующих статьях ГК Туркменистана. Причину такого подхода необходимо искать в рассуждении о том, что приобретение земельного участка или недвижимости имеет для гражданина столь огромное значение, что сделки такого рода должны быть особенно безопасными и достоверными. Эти принципы нашли свое выражение в ст. 325 и 326 ГКТ.

## **5. Различие между правом собственности и владением**

При сопоставлении ГКТ с Гражданскими кодексами советского периода в глаза бросается то, что в ГКТ наряду с собственностью регулируется также и владение, институт, который бесполезно искать в старых ГК. Подобно собственности владение относится только к вещам, однако, в случае владения имеет значение не право, а исключительно фактическое господство, ст. 176 ГКТ. Институт владения имеет значение в самых различных аспектах. С одной стороны, он улучшает процессуальную ситуацию собственника. Если собственник подает иск об истребовании вещи у неправомого владельца, то тот, как правило, будет защищаться с помощью аргумента, что истец не является собственником. В связи с этим ст. 181 ГКТ устанавливает, что это не важно, если истец может доказать, что вещь находилась в его владении, а ответчик не имеет преимущественного права владения, например, так как новый владелец отнял у него вещь. Новый владелец в такой ситуации не может также защищаться, утверждая, что он является истинным собственником на основании того, что он является владельцем. Хотя ст. 179 ГКТ и гласит, что владение обосновывает презумпцию собственности, однако, она не действует в том случае, когда прежний владелец может доказать, что он потерял вещь, или она была украдена у него.

## **6. Право собственности в объективном и субъективном смысле**

Право собственности может быть рассмотрено в объективном и субъективном смысле.

В объективном смысле право собственности это институт права – совокупность правовых норм, значительная часть которых, имеет гражданско-правовую природу и относится к вещному (имущественному) праву. В институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Он охватывает все нормы права, закрепляющие (признающие), регулирующие и защищающие принадлежность материальных благ конкретным лицам. К ним относятся не только гражданско-правовые нормы, но определенные предписания конституционного и административного права. Следовательно, в объективном смысле права собственности – это комплексный, многоотраслевой институт права в котором основное место занимают гражданско-правовые нормы. В субъективном смысле право собственности, как и всякое субъективное право, есть мера возможного поведения, установленная законом управомоченному лицу. С данной точки зрения, право собственности представляет собой вещное (имущественное) право, которое дает возможность своему обладателю собственнику, и только ему, определять характер и направления использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство и устраняя или не допуская других лиц к его использованию.

## **7. Содержание права собственности согласно ст. 191 ГКТ**

Ст. 191 ГКТ раскрывает положения, характеризующие содержание права собственности. В данной статье определены контуры права собственности и его место в общей системе гражданских прав, предусмотренных ГКТ. Право собственности является основополагающим правом, оказывающим влияние непосредственно или опосредованно по существу на все другие гражданские права. Поэтому установлено, что собственнику принадлежит право свободного владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом или договором. П. 1 ст. 191 ГКТ устанавливает, что собственник может не допускать владения этим имуществом другими лицами, распоряжаться им, если этим не нарушаются права соседей или иных третьих лиц, либо если это действие не представляет собой злоупотребление правом.

Следует отметить что, в содержании текстов п. 1 ст. 191 на туркменском и русском языках имеется расхождение, т.е. на туркменском языке пропущено словосочетание «erk edip» или «ygtygar edip», что означает «распоряжение». Право собственности, как явствует из п. 1 ст. 191, существует только в пределах установленных законом или договором.

Хотя в п. 1 ст. 191 перечислены отдельные полномочия собственника по владению, пользованию и распоряжению собственностью, право собственности не является совокупностью этих правомочий. ГКТ дает лишь примерный перечень полномочий собственника. Само право собственности является единым и абсолютным правом без его деления на определенные правомочия.

### **Владение:**

Под владением понимается фактическое, физическое или хозяйственное господство лица над имуществом. Владение может переходить к другим лицам (не собственникам) в соответствии с законом или договором. Например, за хранителем имущества признается право на владение вещами, которые сданы ему другим лицом на хранение. В соответствии с договором залога кредитор (залогодержатель) имеет право на владение заложенным должником имуществом.

### **Пользование:**



Право пользования означает возможность извлечения полезных свойств из вещи в соответствии с ее назначением и с соблюдением законов. Как правило, право пользования осуществляется в сочетании с их владением. Право пользования может переходить от собственника к иным лицам в соответствии с законом или договором. По договору найма от собственника переходит к нанимателю не только владение, но и право пользования имуществом. Согласно земельному законодательству за землепользователями закрепляется бесплатное и бессрочное пользование землей, которая принадлежит государству.

### **Распоряжение:**

Правом распоряжения называется право лица определять юридическую судьбу вещи вплоть до передачи права собственности на нее другим лицам. Право распоряжения в основном является неотъемлемым от права собственности и осуществляется лично собственником. Имуществом может распоряжаться не собственник лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре.

### **1. Злоупотребление правом**

П. 2 ст. 191 ГКТ конкретизирует понятие злоупотребления правом, считая это таким использованием собственностью, которым только причиняется вред другим, и при этом четко не определено преимущество интересов собственника и, необходимость его действий не оправдана. Например, ряд запретов на действия собственника вытекает из противопожарных, санитарных, ветеринарных, эпидемиологических и прочих правил. Собственник не должен злоупотреблять своим монопольным или иным доминирующим положением. Собственник должен соблюдать природоохранное законодательство. П. 4 ст. 1 Закона о собственности Туркменистана устанавливает, что осуществление права собственности не должно наносить ущерба окружающей среде, нарушать права и охраняемые законом Туркменистана интересы граждан, предприятий, учреждений, организаций и государства.

### **2. Право не пользоваться своей собственностью**

С точки зрения надлежащего осуществления полномочий собственника важное значение имеют нормы п. 3 ст. 191 ГКТ, согласно которой право пользования включает в себя также и возможность лица не пользоваться своей вещью. Законом может быть установлена обязанность пользования или ухода и содержания, если неприменение этих вещей или отсутствие ухода за ними посягает на общественные интересы. В этом случае на собственника может быть возложена обязанность исполнить эти обязанности самому или передать эту вещь в пользование других лиц за соответствующее вознаграждение.

## **Статья 192. Право собственности на существенную составную часть вещи Право собственности на вещь распространяется также на существенные составные части этой вещи.**

### **1. Понятие существенных составных частей вещи**

Ст. 192 ГКТ распространяет право собственности на вещь также на существенные составные части этой вещи. Существенные составные части служат главной вещи и связаны с ней общим хозяйственным назначением. Соответственно, существенные составные части этой вещи следуют судьбе основной вещи. Признание вещи существенной составной частью основной вещи определяется ее естественными свойствами, у них общее потребительское (хозяйственное) назначение.

Понятие существенной составной части вещи неидентично понятию главной вещи и принадлежности. Разница заключается в том, что главная вещь без принадлежности может считаться завершенной, иметь самостоятельное хозяйственное значение, а, следовательно, выступать в качестве объекта гражданского права. Этого нельзя сказать о вещи без составных частей. Музыкальный инструмент без струны или клавиш теряет целевое назначение. В зависимости от характера этих отношений одна и та же вещь может в одном случае быть самостоятельной вещью, а в другом – существенной составной частью. Правило ст. 192 ГКТ имеет важное значение в случаях отчуждения вещи. Например, если продана вещь, то считаются проданными также существенные составные части этой вещи.

### **2. Составные части земельного участка**

Исходя из того обстоятельства, что правовой оборот с земельными участками необходимо было сделать особенно безопасным, возникает вопрос, должно ли действовать нечто иное в отношении стоящих на них зданий, необходимо ли создать для них, например, специальные реестры. Однако это оказывается на деле непрактичным. Более эффективным и полезным для обеспечения безопасности правового оборота представляется то, чтобы регистрировался только земельный участок, а все стоящие на нем здания также принадлежали собственнику земельного участка. Это – модель регулирования в ГК Германии, и она отражена также в ст. 216 ГКТ. Согласно данной норме право собственности на земельный участок распространяется на существенные составные части. Другим словами, в случае строительства дома собственник земельного участка автоматически является также собственником вначале использованных во время строительства строительных материалов и в конце – самого здания. Такое положение значительно способствует облегчению правового оборота, учитывая тем более то, что ГКТ в ст. 221 и след., а также в ст. 245 и след. содержит целесообразные исключения из этого принципа.

## **Статья 193. Истребование вещи из незаконного владения и требование устранения препятствий**

- 1. Собственник может потребовать от владельца вернуть вещь, кроме тех случаев, когда владелец имел право владения этой вещью.**

**2. Если право собственности нарушается иным образом, кроме изъятия или лишения вещи, собственник может потребовать от нарушителя устранения нарушения. Если посягательство продолжается вновь, собственник может потребовать прекращения такого действия путем предъявления иска в суд.**

#### **1. Виндикационный иск**

Согласно п. 1 ст. 193 ГКТ собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Охрана отношений собственности в случаях нарушения права собственности конкретного субъекта выражается в защите нарушенного права. Следовательно, защита права собственности означает применение предусмотренных законом мер к лицам, допустившим нарушения права собственности, в целях восстановления интересов собственника. В данном случае п. 1 ст. 193 ГКТ предполагает, что собственник лишился владения вещью, причем его вещь находится у незаконного владельца, с которым собственник не состоит в обязательно-правовых отношениях. В данном случае собственнику предоставляется право истребовать свою вещь из чужого незаконного владения путем предъявления иска в суд. Такой иск называется виндикационным иском.

#### **2. Негаторный иск**

П. 2 ст. 193 ГКТ предоставляет право собственнику требовать устранения любых нарушений его права, если даже эти нарушения и не были связаны с изъятием или лишением его прав собственности. Если посягательство продолжается вновь, собственник может потребовать прекращения такого действия путем предъявления иска в суд. Такой иск называется негаторным иском.

Аналогичные нормы содержатся и в п. 4 ст. 25 Закона Туркменистана «О собственности». А п. 4 ст. 25 Закона Туркменистана «О собственности» гласит, что права, предусмотренные настоящей статьей, принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему объектом собственности на праве полного хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом и договором. Это лицо имеет право на защиту своего владения также против собственника. Туркменистан защищает права всех субъектов права собственности Туркменистана на объекты их собственности, в том числе находящиеся на территории других государств. 12 марта 2010 года принят Закон Туркменистана «О государственной собственности Туркменистана, находящейся за рубежом».

### **Статья 194. Общая собственность**

- 1. Общая собственность возникает в силу закона или на основании сделки. Каждый из собственников может предъявлять требования к третьим лицам по поводу находящегося в общей собственности имущества. Каждый собственник вправе истребовать вещь только в пользу всех собственников.**
- 2. Находящаяся в общей собственности вещь может быть заложена или в правовом отношении иным образом обременена в пользу и в интересах одного из собственников.**
- 3. Расходы по уходу и содержанию находящейся в общей собственности вещи возлагаются на собственников поровну, если законом или договором не установлено иное.**
- 4. Каждый сособственник имеет право преимущественной покупки доли, находящейся в общей собственности.**

#### **1. Основания возникновения общей собственности**

В комментируемой статье регламентированы общие правила относительно возникновения общей собственности. Общая собственность возникает в силу закона – например, заключение брака, наследование по закону или на основании сделки – учредительный договор о создании товарищества (ст. 946 ГКТ), наследование по завещанию. Таким образом, собственность может принадлежать двум или нескольким лицам. Это и будет общая собственность нескольких лиц. Есть два вида общей собственности: а) общая долевая собственность; б) общая совместная собственность. При общей долевой собственности каждому из ее участников принадлежит доля в праве собственности на объект собственности в целом. При общей совместной собственности доли не определяются, и участники собственности имеют равное право на все имущество в целом. К совместной собственности принадлежит собственность супругов, собственность даяханского хозяйства.

#### **2. Притязания участников общей собственности к третьим лицам**

П. 1 ст. 194 ГКТ устанавливает право защиты участников общей собственности имущества, устанавливая, что каждый собственник может предъявлять требования к третьим лицам по поводу находящегося в общей собственности имущества. Причем, каждый собственник вправе истребовать вещь, только в пользу всех собственников, то есть, защищая свое право, участник общей собственности должен действовать в интересах всех участников.

#### **3. Порядок обременения вещи, находящейся в общей собственности**

Наряду общей защиты прав часть, вторая ст. 194 ГКТ предоставляет участнику общей собственности возможность обременения вещи залогом или иным образом в свою пользу и в своих интересах. Разумеется, с согласия других субъектов общей собственности. Субъекты общей собственности, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им общим имуществом, но вынуждены осуществлять эти полномочия сообща, совместно, поскольку ни один из них не обладает полнотой права на вещь, будучи ограниченным правами других участников.

#### 4. Распределение расходов на содержание вещей, находящихся в общей собственности

П. 3 ст. 194 ГКТ устанавливает, что расходы по уходу и содержанию, находящиеся в общей собственности вещи возлагаются на собственников поровну, если законом или договором не установлено иное. На практике за исключением общей совместной собственности каждый сосособственник участвует в расходах по содержанию общего имущества соразмерно со своей долей, то есть законодательством о предприятиях или договорном порядке устанавливается долевая ответственность.

#### 5. Право преимущественной покупки

Каждый участник общей собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей в общей собственности. Однако другие собственники имеют право преимущественной покупки доли, находящейся в общей собственности. Как явствует из этой нормы, право преимущественной покупки касается только продажи и не может иметь место при отчуждении путем дарения или обмена, а также при выделе доли по иску кредитора к участнику общей собственности. Право преимущественной покупки распространяется только при продаже постороннему лицу. Однако, при продаже доли одному из участников общей собственности другие участники не наделены таким правом. Норма п. 4 ст. 194 ГКТ конкретизирована в статьях 540 – 544 ГКТ. Согласно ст. 540 ГКТ лицо, имеющее право преимущественной покупки, может осуществить это право, если обязанное лицо заключит с третьим лицом договор купли-продажи. Право преимущественной покупки не передается другим лицам и не переходит по наследству, если не предусмотрено иное. Ст. 541 ГКТ устанавливает обязанность продавца незамедлительно сообщить обладателю права преимущественной покупки о содержании договора, который он намеревается заключить с третьим лицом. Право преимущественной покупки осуществляется путем сообщения обязанному лицу. Посредством сообщения между правомочным лицом и обязанным лицом заключается договор куплипродажи на условиях, которые обязанное лицо предложит третьему лицу. Обладатель преимущественного права покупки может осуществить это право только в течение срока, установленного обязанным лицом. Статья 542 ГКТ устанавливает очень важную императивную норму, согласно которой существующее между обязанным лицом и третьим лицом соглашение недействительно, если этим договор купли-продажи ставится в зависимость от неиспользования права преимущественной покупки, или если обязанное лицо вправе отказаться от договора при использовании права преимущественной покупки. Ст. 543 ГКТ регламентирует, что если третье лицо взяло на себя по договору дополнительное обязательство, возможностью исполнения которого обладатель права преимущественной покупки не располагает, последний взамен дополнительного обязательства должен оплатить его стоимость, а п. 2 данной статьи гласит: если невозможна денежная оценка дополнительного обязательства, то не допускается использование права преимущественной покупки; соглашение о дополнительном обязательстве теряет силу, если договор заключен с целью обойти право преимущественной покупки. А ст. 544 ГКТ конкретизирует, что договор куплипродажи может быть заключен при условии одобрения вещи, если покупатель в согласованный срок не забракует вещь. Если вещь будет забракована, стороны обязаны возвратить друг другу полученное по договору. В тех случаях, когда долю в общем имуществе желают купить несколько владельцев, право выбора покупателя предоставляется продавцу.

## ГЛАВА 2. СОСЕДСКОЕ ПРАВО

### Статьи 195. Понятие. Обязанность взаимного

### уважения

**Собственники соседних земельных участков или иного недвижимого имущества, кроме предусмотренных законом прав и обязанностей, должны взаимно уважать друг друга. Соседним признается всякий участок или недвижимое имущество, откуда могут исходить двусторонние воздействия.**

#### 1. Общие положения

Для разъяснения понятия соседского права, в первую очередь, необходимо выяснить, какой земельный участок является соседним. Из смысла комментируемой статьи видно, что соседним признаётся любой участок или недвижимое имущество, откуда могут исходить двусторонние воздействия, т.е. имеются в виду земельные участки или недвижимое имущество, расположенные по соседству, граничащие друг с другом или же не граничащие, но имеющие такое воздействие. Примером этому может послужить обстоятельство загрязнения земельного участка вредными частицами сажи, улетучивающимися с фабрики, находящейся на значительном расстоянии от искомого земельного участка. В данном случае об участке, на котором это произошло, говорится как о соседнем участке. Это

могут быть как земельные участки, недвижимое имущество, принадлежащие частным лицам, не граничащие друг с другом, так и граничащие друг с другом, используемые в частных или в промышленных целях.

Под двусторонними воздействиями в данном случае следует понимать издание шума, распространение плохого запаха, различных газов, загрождение света и т.п.

Требование взаимного уважения друг друга собственниками соседних земельных участков или иного недвижимого имущества исходит из самого понятия и содержания права собственности, данного в статье 191 ГКТ, где говорится о праве свободно владеть, пользоваться и распоряжаться собственником своим имуществом, если этим не нарушаются права соседей. Думаю, здесь уместно будет вспомнить древнюю туркменскую поговорку, гласящую «выбирай не дом, а – соседа», наглядно отражающую значимость взаимоотношений соседей между собой в повседневной жизни, состоящую из ряда гражданскоправовых отношений. Требование уважения собственниками соседних участков или иного недвижимого имущества является центральной нормой данной главы и является основным принципом соседского права. Это означает, что при решении вопросов по соседским спорам в особой мере необходимо уделять внимание справедливости интересов и принять решение, которое допускает наиболее благоприятное развитие соответствующих свобод.

## 2. Субъекты соседского права

Владельцы соседних участков или иного недвижимого имущества являются сторонами соседско-правовых притязаний (кредитором и должником). Проблема может возникнуть в случае сдачи земельного участка в аренду. Возникает вопрос: являются ли арендатор или наниматель субъектами указанных отношений? Нормы материального права утверждают, что должником или обладателем соседского права является собственник, поэтому учитываются притязания только между собственниками.

### Статья 196. Допустимое соседское воздействие

1. **Собственник участка или иного недвижимого имущества не может запретить воздействие с соседнего участка на свой участок газа, пара, запаха, копоти, дыма, шума, тепла, вибрации или подобного воздействия, если они не мешают собственнику в пользовании своим участком или незначительно нарушают его право.**

2. **То же правило действует и в случаях, когда воздействие существенное, но оно вызвано обычным использованием другого участка и не может быть пресечено такими мерами, которые для данного вида пользователей признаются нормальной хозяйственной деятельностью. Если собственник обязан терпеть такое воздействие, он может потребовать у собственника участка, который производит воздействие, соответствующую компенсацию в денежной форме, когда воздействие превышает признанное для данной местности обычным пользование и экономически допустимые пределы.**

## 1. Понятие воздействия

Эта статья определяет границы действия прав на защиту между соседями, и поэтому является основой соседскоправового регулирования. Данной статьей охватывается и конкретно определяется группа воздействий, которые могут исходить от одного земельного участка к другому земельному участку. Эти воздействия перечислены в пункте 1 настоящей статьи, и к ним отнесены такие воздействия как газ, пар, запах, копоть, дым, шум, тепло, вибрация и другие похожие воздействия, которые относятся к явлениям. Здесь можно привести и другую группу воздействий, так называемые «грубые воздействия», которые не составляют предмет данной статьи. Это материалы с определенным весом, примером которых могут быть камни, попадающие на соседний земельный участок в результате сели, оползней, дерево, падающее на другой земельный участок. Эта группа воздействий регулируется общими правилами ГКТ и статьей 193 ГКТ, но не охватывается статьей 196 ГКТ.

Статья дает неполный перечень воздействий и выражением «подобные воздействия» дает понять о возможности расширения перечня. Из приведенного в статье перечня, прежде всего, можно понять, что речь идет о невесомых (с незначительным весом) физических предметах, таких как химические вещества, свет, насекомые, мелкие домашние животные. Например, собственник организовал развлекательный центр, из которого всю ночь раздается громкая музыка, голоса посетителей, спорящих между собой или громко распеваящих песни, из-за чего сосед не может полноценно отдыхать ночью. В подобном случае музыка, шум голосов рассматриваются как воздействие в соседско-правовых отношениях.

## 2. Существенные и несущественные воздействия

В соответствии с положениями данной статьи для оговоренных выше воздействий устанавливаются определенные правила, согласно которым эти воздействия не должны пресекаться, а должны быть встречены терпимо. Для правильного применения настоящей статьи необходимо установление различия между существенным и несущественным воздействием.

Несущественным воздействием может быть рассмотрено незначительное воздействие, при котором соблюдаются нормы допустимых пределов. Если же нормы допустимых пределов нарушаются, то речь идет о существенном нарушении интересов. Например, если сосед, отмечая торжество, громко включил музыку, воздействие шума в данном случае не будет существенным, а если сосед устроил у себя развлекательное заведение, где постоянно громко играет музыка, то данное воздействие шума может быть расценено как существенное воздействие. При несущественном воздействии собственник должен терпеть его без какой-либо компенсации. Существенные же нарушения интересов собственник может оспаривать, ему предоставляется возможность доказать, что речь идет о

существенном воздействии, нарушающем его интересы. Исключение из этого правила допускается, если существенное нарушение интересов было вызвано обычным использованием земельного участка и не может быть предотвращено мероприятиями экономически приемлемыми для собственника. Здесь имеет значение, что, хотя это воздействие местного порядка, но интересы собственника существенно ущемляются. Например, деятельность предприятия, связанного с проведением буровых работ, приводит к постоянному сотрясению земли. Это обстоятельство ухудшает качество жизни в домах, расположенных на земельных участках, подверженных регулярному сотрясению. В данном случае заинтересованное лицо может требовать компенсации, если дом существенно затронут сотрясениями, но так как сотрясения связаны с местностью, они не могут пресекаться. Например, если дом сдается в аренду, то размер компенсации определяется тем, на сколько уменьшится арендная сумма дома из-за сотрясений. В некоторых случаях пределы возможных воздействий могут быть установлены специальным актом государственных органов. Например, рестораны или другие заведения общественного питания должны быть закрыты в 23 часа. Нарушение этих правил может быть также расценено как превышение допустимых соседских воздействий. Во всех других случаях должно быть конкретно проверено, прежде всего, судом, нарушено ли допустимое воздействие.

## **Статья 197. Недопустимое посягательство**

**Собственник может потребовать запрещения строительства или эксплуатации таких сооружений, в отношении которых изначально ясно, что они недопустимо посягают на его участок. Если сооружение возведено с соблюдением установленного законом удаления от границы, его снос может быть потребован только в случае, если недопустимое посягательство уже налицо.**

### **1. Общие понятия**

Требования данной статьи аналогичны требованиям пункта второго статьи 193 ГКТ, за исключением того, что, если в статье 193 ГКТ речь идет о нарушении права собственности, в рассматриваемом случае достаточно уже угрозы нарушения интересов. Из смысла настоящей статьи следует, что посягательство на участок собственника должно быть изначально ясно, т.е. здесь необходимо выяснение вопроса достаточно ли вероятно наступление ущерба. В данной статье законодатель рассматривает также обстоятельство возведения сооружения с соблюдением установленных законом правил удаления от границы, но тем не менее налицо недопустимое посягательство на соседний участок. В данном случае может быть потребован снос этого сооружения. Например, собственник на своем земельном участке построил коптильный цех, распространяющий неприятные запахи и дым, сажу на соседний участок, хотя он построен с установкой достаточной фильтрационной системы. По требованию владельца соседнего участка коптильный цех может быть снесен.

## **Статья 198. Требование устранения угрозы**

**Если на земельный участок грозит обрушиться строение с соседнего участка, собственник может потребовать от соседа осуществления необходимых мероприятий по предотвращению этой угрозы. Недопустимо изменение направления сточных и подземных вод, протекающих по нескольким земельным участкам или такое манипулирование ими, которое повлечет уменьшение количества воды и ухудшение ее качества на других земельных участках. Недопустимо нарушение естественного течения рек.**

### **1. Общие положения**

В комментируемой статье закреплены конкретные случаи п. 2 ст. 193 ГКТ и предпосылки применения негаторного иска собственника, земельному участку которого грозит опасность обрушения строения с соседнего участка. Другой случай нарушения соседских прав связан с изменением естественного потока рек, протекающих на земельном участке сообственника. В обоих этих случаях для защиты прав собственника применяется негаторный иск. Он однако применяется в качестве превентивного иска.

Поскольку предусмотренная в ст. 198 ГКТ норма защищает собственника земельного участка, право на негаторный иск принадлежит именно ему. Кроме него, право на требования предотвращения нарушения может быть признано за застройщиком, арендатором, нанимателем или другим правомочным владельцем земельного участка.

Ответчиком по данному требованию выступает лицо, от которого исходит эта угроза.

Предметом требования является приостановление угрозы обрушения или манипулирования калапатами водотоков. Это требование конкретно может выражаться в ремонте или сносе здания и т.д.

Важно отметить, что требование собственника применяется независимо от вины соседа, от которого исходит угроза или нарушение. Самого факта угрозы или нарушения достаточно для возникновения требования.

### **1. Требование предотвращения угрозы**

В то время как норма п. 2 ст. 193 ГКТ предполагает наступление правонарушения, согласно первому предложению ст. 198 ГКТ это не относится к предпосылкам. Здесь достаточно угрозы нарушения интересов. Разумеется, при превентивном иске о защите прав должно быть установлено, действительно ли опасность нанесения ущерба достаточно большая. Закон выражает этот признак фактического положения дела словом «угрожает». За этим скрывается проверка, достаточно ли вероятность наступления ущерба. Если этот признак налицо, то собственник может требовать устранения угрозы ущерба.

Если собственник земельного участка соорудил опасное устройство на основании правомерного разрешения госоргана, возникает вопрос, не противоречит ли подобное разрешение частно-правовым требованиям ГКТ. Если исходить из соответственно разных защитных целей норм публичного и частного права, тогда решающим является вопрос, имеется ли требование в соответствии со ст. 198 ГКТ, независимо от того, существует ли официальное разрешение или нет. Наличие подобного разрешения в качестве косвенного доказательства воздействия не исключает наличие угрозы согласно ст. 198 ГКТ. Подобное действует и в другом направлении. Даже если предписание публичного права нарушается, то это не обязательно означает, что исходя из этого, нужно выводить гражданско-правовое требование. Если, например, собственник выстроил на земельном участке дом в нарушение предписания строительного права, однако, дом находится на месте земельного участка, где он ни в коем случае не причиняет ущерб дому соседа, то в этом случае все говорит за то, чтобы отклонить требование согласно ст. 198 ГКТ.

## **2. Запрет изменения направления сточных и подземных вод**

Второе и третье предложения ст. 198 ГКТ содержат запрет на манипулирование с водотоками и устанавливает запрет на любое вмешательство в водные пути. В соответствии с Кодексом Туркменистана «О воде» реки, водотоки, подземные воды в совокупности с другими водными объектами и занятыми ими землями, в том числе отведенными под водоохранные зоны и полосы, образуют Государственный водный фонд Туркменистана. Статья 13 данного Кодекса устанавливает предписание необходимости согласования проектов и мест строительства сооружений, влияющих на состояние вод с соответствующими органами, 55-я же статья содержит запрет самовольного регулирования сооружений на каналах и водохранилищах с целью увеличения или уменьшения расходов воды, а также устройство на них временных перемычек, насосных станций и других сооружений. Запрет на какие-либо изменения естественного течения рек содержится в статье 78 Кодекса Туркменистана «О воде»<sup>39</sup>. Таким образом, нарушение предусмотренного в ст. 198 ГКТ запрета одновременно представляет собой нарушение публично-правового запрета, предусмотренного водным законодательством. Однако в каждом конкретном случае суд

должен проверить насколько нарушает использование воды интересы и права соседнего земельного участка.

## **Статья 199. Плоды, упавшие с деревьев**

**Плоды, упавшие с дерева или куста на соседний земельный участок, считаются плодами с этого земельного участка. Это правило не применяется, если соседний земельный участок находится в общественном пользовании.**

### **1. Общие положения**

Положение данной статьи является исключением из принципов общих правил вещного права. П. 4 ст. 172 ГКТ устанавливает, что правомочие на вещь или право дает возможность получения плодов этой вещи или этого права, что означает, что плоды дерева принадлежат собственнику дерева. Здесь необходимо выяснение вопроса, что происходит с плодами, отделившимися от дерева и упавшими на землю. Согласно правил настоящей статьи в подобном случае плоды рассматриваются как плоды земли, а не как плоды дерева. Поэтому плоды дерева, упавшие на земельный участок соседа уже не являются собственностью собственника дерева, а являются собственностью собственника или владельца земельного участка. Однако, если соседний земельный участок не находится в собственности или пользовании конкретного лица, а является местом общественного пользования, тогда применяются общие правила вещного права, т.е. плод, упавший с дерева принадлежит собственнику этого дерева.

## **Статья 200. Корни и ветви с соседнего участка**

**Собственник земельного участка может срезать и оставить себе корни дерева или куста, проникшего к нему с соседнего земельного участка. Это же правило распространяется и на свесившиеся ветви деревьев и кустов с соседнего земельного участка.**

### **1. Общие положения**

Правило настоящей статьи является аналогом правил ст. 199 ГКТ, т.е. собственность рассматривается в единой целостности с земельным участком. Все, что находится в пределах границ земельного участка, под его поверхностью и над его поверхностью, принадлежит собственнику данного земельного участка. Поэтому корни и ветви дерева или куста, растущего на одном земельном участке, но простирающиеся на другой земельный участок являются собственностью собственника того земельного участка, на который они проникли, и собственник этого земельного участка вправе распорядиться ими, т.е. срезать или оставить себе. Этим настоящая статья устанавливает конкретные действия, которые может сделать с ними собственник земельного участка (срезать или оставить себе).

## **Статья 201. Нарушение границ земельного участка**

**при застройке**

1. **Если собственник земельного участка при строительстве без умысла или грубой небрежности с его стороны застроил часть соседнего земельного участка, то сосед должен допустить такое нарушение границ, за исключением тех случаев, когда он заявил о своем возмещении до или сразу после такого нарушения границ.**

2. **В этом случае соседу в качестве возмещения должна выплачиваться денежная компенсация. Указанная выплата должна производиться ежегодно авансом за год вперед.**

#### **1. Общие положения**

Правила настоящей статьи касаются случаев, когда строение возводится за границей соседнего участка. Если между собственниками соседних земельных участков достигнуто соглашение о строении за пределами своего земельного участка, то отношения между сторонами регулируются на основе заключенного договора. Эта статья касается только случая неправомерной застройки и позволяет разрешить конфликт в подобном случае не по общим правилам, предусмотренным ст. 193 ГК. При применении общих правил, предусмотренных частью второй ст. 193 ГК, собственник земельного участка мог бы требовать устранения части здания, выступающей на его земельный участок. Рассматриваемая статья устанавливает отличные от общих правил способы разрешения конфликта, основываясь на необходимости избежать частичного разрушения хозяйственной стоимости. Поэтому настоящая норма предписывает возможность требования устранения только в случае наступления нарушения права собственности при умышленных действиях собственника соседнего земельного участка или его грубой небрежности.

#### **2. Умысел или грубая небрежность**

Под умыслом, в данном случае, следует понимать заранее обдуманное намерение, когда собственник застройки желает или сознательно допускает выступление части его застройки на соседний земельный участок. Грубую небрежность можно в настоящем случае определить как непредвидение со стороны собственника строения выступления части его застройки на соседний земельный участок, хотя при необходимой внимательности и предусмотрительности должен был и мог предвидеть наступление подобного результата. Это же определение исходит из толкового словаря русского языка, где небрежности дается определение как невнимательное отношение к чему-либо. А грубое пренебрежение в данном случае следует понимать как «явную», «серьезную», «с нарушением правил» невнимательность.

Поэтому следует понимать, что в данной статье речь идет о заранее необдуманном намерении собственника застроить часть соседнего земельного участка, а также об отсутствии в его действиях явной, серьезной невнимательности и предусмотрительности.

#### **3. Предмет оспаривания**

В подобной ситуации очень важен вопрос, что должен оспорить собственник земельного участка, нарушение границ которого было допущено. В данном случае необходимо оспорить решение государственного органа, давшего разрешение на возведение данного строения, и требовать выплаты компенсации. Бремя доказывания лежит на обладателе требования, что соответствует общему распределению бремени доказывания при правонарушении.

#### **4. Особенности наступления права на компенсацию**

Статья предусматривает некоторые исключения из устанавливаемых ею правил, которые касаются случаев, при которых собственник земельного участка, границы которого нарушены, заявил о своем возмещении до нарушения или же сразу после такого нарушения границ земельного участка. В таком случае по смыслу комментируемой статьи собственник земельного участка не обязан допускать такого нарушения границ своего земельного участка и вправе требовать устранения нарушения его права собственности.

#### **5. Компенсация**

Если собственник земельного участка по правилам настоящей статьи обязан допустить нарушение границ своего земельного участка соседом, сосед обязан выплачивать ему ежегодную компенсацию, которая должна производиться за год вперед.

### **Статья 202. Проход по чужому владению**

1. **Если земельный участок лишен сообщения с какой-либо дорогой общего пользования, сетями электро-, газо-, водоснабжения, то собственник может потребовать у соседей, чтобы последние допустили использование их земельных участков для установления необходимого сообщения. Соседу, по участку которого пройдет необходимое сообщение, должно быть выплачено денежное возмещение, которое по соглашению между сторонами может быть произведено в форме одноразовой выплаты.**

2. **Обязанность допустить проход по владению не возникает, если уже имевшееся сообщение с земельным участком было устранено самоуправными действиями собственника.**

## 1. Общие положения

Для разъяснения правил, устанавливаемых данной статьей, необходимо обратиться к общим принципам осуществления гражданских прав, предписывающих невозможность осуществления своих прав, причиняя вред другим лицам, а также к принципу взаимного уважения между соседями. В соответствии с этими принципами данная норма предписывает, что собственник земельного участка должен терпеть, если сосед проходит на свой земельный участок через его землевладение или прокладывает какие-то необходимые для нормальной жизни линии снабжения. Основным условием данного допущения является отсутствие доступа к земельному участку соседа иным способом. Положения настоящей статьи в некоторой степени аналогичны нормам статьи 260 ГКТ, посвященной сервитутам, а именно в позитивном понимании сурвитута, предоставляющего земельному участку право на определенные пользования, которые конкретно указаны в части первой комментируемой статьи. Однако, правила настоящей статьи устанавливают наименьшее ущемление прав собственника земельного участка, поэтому при установлении необходимого сообщения через соседний земельный участок, необходимо соблюдение правила минимального нарушения прав собственника данного земельного участка. Интересы собственника также защищаются предоставлением ему права на денежную компенсацию. Размер данной денежной компенсации должен соответствовать размеру ущерба, причиненного земельному участку установлением необходимого сообщения.

## 2. Исключение пользования соседним земельным участком

Второй пункт данной статьи освобождает собственника земельного участка от обязанности исполнения требования на пользование его земельным участком для прокладки необходимого сообщения на соседний земельный участок. Это освобождение имеет место в том случае, если ранее уже было установлено сообщение с земельным участком соседа через его участок, но это сообщение было самоуправно устранено действиями самого собственника соседнего земельного участка. Например, собственник земельного участка, который имел право прохода на соседнем земельном участке, на этом проходе построил себе гараж и таким образом закрыл себе проход к центральной дороге. В таком случае он не имеет права потребовать у соседа предоставление ему дополнительного права на проход.

### Статья 203. Возведение пограничной межи

1. **Собственник участка может потребовать от собственника соседнего участка принять участие в возведении прочной разграничительной межи или в восстановлении уже существовавшей, но стертой или поврежденной межи.**
2. **Расходы по размежеванию распределяются между соседями поровну, если из существующих между ними правоотношений не следует иное.**

## 1. Основные положения

Данная статья, как и последующие две статьи, регулирует отношения, связанные с определением границы земельного участка и установкой пограничных отметок. Из смысла части первой настоящей статьи понятно, что каждый соседний земельный участок должен иметь точно обозначенные границы. Кодекс Туркменистана «О земле» определяет возникновение права собственности на земельный участок только после установления соответствующим государственным органом границ земельных участков в натуре (на местности) и выдачи соответствующих документов, удостоверяющих эти права. Правила настоящей статьи устанавливают возможность возведения разграничений между соседними земельными участками и совместное участие в этом собственников соседних земельных участков. Собственник одного из земельных участков может потребовать от соседа принять участие в возведении или восстановлении ранее существовавшей, но стертой или поврежденной пограничной межи.

## 2. Расходы при возведении пограничной межи

Правила, устанавливаемые пунктом вторым настоящей статьи, предполагают установление между собственниками соседних земельных участков таких правоотношений, которые позволяют не требовать возмещения расходов, связанных с возведением прочных разграничений между их земельными участками. В противном же случае законодатель установил распределение данных расходов между собственниками соседних земельных участков.

### Статья 204. Спорность границы

1. **Если вследствие спорности невозможно определить истинную границу, то определяющим для размежевания является фактическое владение соседей. Если фактическое владение не может быть установлено, то к каждому земельному участку должна быть присоединена равная часть спорной площади.**
2. **Если определение границы в соответствии с этими предписаниями приведет к результату, который противоречит установленным фактам, в частности не соответствует установленному размеру земельного участка, то по заявлению одной из сторон границу определяет суд.**



## 1. Основные положения

Если предыдущая статья устанавливает определение границ земельных участков соседями по взаимному согласию, то настоящая статья устанавливает возможные варианты установления спорной пограничной межи. Основным пунктом для установления границы между соседними земельными участками рассматривается фактическое владение земельным участком. Это означает, что из расположения владения вытекает предположение по расположению собственности. Законодатель устанавливает, что если фактическое владение не может быть установлено, то спорная площадь делится на равные части и в этих частях присоединяется к каждому земельному участку.

## 2. Особые положения

П. 2 данной статьи устанавливает право одного из собственников земельного участка на обращение в суд с заявлением об определении границы землеуладения. Это обстоятельство может иметь место в случае установления границы земельных участков таким образом, который не будет соответствовать размеру земельного участка собственника, то есть с фактическим нарушением его права собственности. Например, если земельный участок будет разделен согласно п. 1 комментируемой статьи по равным долям и у одного из соседей окажется меньше площади, что подтверждается выпиской из публичного реестра, границы земельного участка должны быть определены судом.

### Статья 205. Совместное пользование пограничных сооружений

1. Если два земельных участка разделены забором или используемым в качестве границы другим сооружением, то следует считать, что собственники земельных участков имеют право на совместное использование сооружений, если только какие-либо внешние признаки не указывают, что это сооружение принадлежит одному из соседей.
2. Если соседи имеют право на совместное пользование пограничного сооружения, то каждый из них может использовать сооружение так, чтобы этим не мешать соседу в совместном использовании. Расходы по уходу и содержанию сооружения распределяются между соседями поровну. До тех пор, пока один из соседей будет заинтересован в существовании этого сооружения, оно не может быть устранено или изменено без его согласия.

## 1. Общие положения

Данная статья является обоснованием предположения права совместного пользования пограничными сооружениями. Вместе с тем, пункт первый настоящей статьи устанавливает исключение из этого правила, заключающееся во внешних признаках пограничного сооружения, указывающего на его принадлежность одному из собственников соседних земельных участков. Если пограничное сооружение наделено таким внешним признаком, тогда собственник сооружения обладает всеми правами собственности на него единолично. Например, если на границе двух земельных участков находится маленький киоск, он будет принадлежать тому собственнику земельного участка, на участке которого стоит большая часть этого киоска.

## 2. Право совместного пользования пограничным сооружением

Пункт второй настоящей статьи устанавливает обязанность соседей нести расходы по содержанию пограничного сооружения совместно. Эти расходы распределяются между соседями поровну. Исходя из принципа взаимного уважения соседей, статья устанавливает невозможность устранения или изменения пограничного сооружения без обоюдного согласия соседей. Например, если на границе двух земельных участков находится трансформатор, который обслуживает обоих соседей и служит одновременно границей, то согласно п. 2 ст. 205 ГКТ расходы на его содержание делятся между соседями поровну.

### ГЛАВА 3. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

# ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

## § 1. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ

### Статья 206. Порядок приобретения права собственности на недвижимые вещи

1. Для приобретения недвижимой вещи необходимы документ, заверенный в нотариальном порядке, и регистрация приобретателя в публичном реестре. Заявление для регистрации может подать как отчуждатель, так и приобретатель.
2. В документе должно быть точно указано основание приобретения недвижимой вещи. Если одна из сторон участвует через представителя, то в документе должна быть точно обозначена и доверенность.

## 1. Общие положения

Ст. 206 ГКТ содержит основополагающие для возникновения права собственности на недвижимые вещи положения. Поэтому она является одной из центральных статей ГКТ.

Для приобретения права собственности на недвижимую вещь необходимы: во-первых, в нотариальном порядке заверенный документ, в котором речь идет о передаче права собственности; и, во-вторых, регистрация приобретателя в публичном реестре. Целесообразно рассмотреть эти предпосылки отдельно.

## 2. Недвижимые вещи

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (п. 2 ст. 167 ГК). Согласно данному определению не только земля, но и все физически и юридически неразрывно связанные с землей предметы (растения и здания) являются частью единой недвижимой вещи.

Таким образом, как правильно указывает профессор Книпер, ГКТ вновь вводит в действие принцип, действующий практически во всем мире со времен римского права и упраздненный только в советских и некоторых постсоветских государствах. Согласно этому принципу не только земля, но и все неразрывно связанные с землей предметы являются частью единой недвижимой вещи. Это касается растений равно, как строений. Это означает, что растения и здания не только физически, но и юридически неразрывно связаны с землей и разделяют с ней одну судьбу.

Таким образом, собственность может существовать только на землю и на связанные с нею строения или растения без их деления. Собственник земли в силу необходимости является также собственником связанных с нею вещей. Приобретение собственности, равно как и обременение собственности, может происходить также только единым образом в отношении единой недвижимой вещи. Например: возникновение права собственности на жилье влечет автоматическое возникновение у собственников индивидуальных квартир коллективной собственности на земельный участок, на котором находится этот дом.

Хотя принцип единого понятия недвижимости в ГКТ закреплен, понятие недвижимости в отношении земельных участков следует дать осторожно. Поскольку земля в Туркменистане находится в исключительной собственности государства, к недвижимым вещам, к которым применяется ст. 206 ГКТ, прежде всего, относятся: дома, квартиры, другие капитальные сооружения.

Сказанное означает, что под «земельным участком» согласно ГКТ подразумевается не только земельный участок, земля, а прежде всего, дома, квартиры, нежилые помещения, коммерческие площади, офисы и т.д.

## 3. Документ, заверенный в нотариальном порядке

Право собственности на недвижимое имущество переходит к приобретателю только на основе документа, заверенного нотариально. В этом случае ГКТ закрепляет обязательную форму для действительности сделки о передаче права собственности на недвижимость. Простой письменной формы для действительности этих сделок не достаточно.

О каких документах идет речь? ГКТ не дает их перечень. Поэтому следует заключить, что любой правовой документ, на основе которого участники сделки берут на себя обязательство передачи права собственности на недвижимость, попадает под понятие «документа».

Таким документом могут послужить, прежде всего, *договоры*. Любой договор (купли-продажи, мены, дарения и т.д.), на основе которого стороны соглашаются о передаче права собственности на недвижимость, должен быть заверен в нотариальном порядке.

К числу документов, согласно п. 1 ст. 206 ГКТ, относится *Устав* юридического лица или товарищества, если на основе этого устава участники обязывают себя передать право собственности на недвижимое имущество юридическому лицу или товариществу. Такой устав должен быть заверен нотариально. Таким образом, ГКТ сознательно не дает конкретный перечень этих документов. Любой документ может послужить основанием передачи права собственности.

## 4. Регистрация приобретателя

Наличие одного документа, даже заверенного нотариально, не достаточно для возникновения права собственности на недвижимость. Оно возникает исключительно после регистрации приобретателя в качестве собственника в публичный реестр (п. 1 ст. 206 ГКТ). Таким образом, регистрация приобретателя в публичный реестр является конститутивным, т.е. имеет правообразующее значение.

Право собственности на недвижимую вещь и другие вещные права возникают с момента внесения их в публичный реестр. Порядок организации публичного реестра определяется отдельным законом (статья 325 ГКТ).

В соответствии со ст. 326 ГКТ предполагается, что записи в реестре соответствуют истинному правовому положению, т. е. что тот, кто записан в реестре в качестве собственника, является собственником на самом деле. Из этого следует, с одной стороны, что приобретатель может полагаться на то, что он приобретает у настоящего собственника, если тот был зарегистрирован в реестре – его добросовестное доверие защищено. С другой стороны, из цели данной статьи следует, что процесс приобретения может быть завершен только тогда, когда приобретатель регистрируется в реестре в качестве нового собственника. Регистрация имеет правоустанавливающее действие в отношении приобретения. Оно завершается лишь с внесением регистрационной записи в реестр.

Регистрация может осуществляться на основании заявления одного из участников, независимо от того, приобретатель это или отчуждатель (п. 1 ст. 206 ГКТ). Обращение обоих участников сделки для регистрации не требуется.

Как это указано в статье 337 ГКТ, договор о передаче права собственности на недвижимую вещь или её приобретение подлежит оформлению в нотариальном порядке. Однако, заключенный без соблюдения этой формы договор действителен, если он зарегистрирован в публичном реестре (ст. 337 ГКТ).

## **5. Содержание и другие предпосылки действительности документа**

Согласно п. 2 ст. 206 в документе должно быть указано основание приобретения недвижимой вещи. Основание приобретения должно быть действительным. Оно недействительно, во-первых, тогда, когда оно не заверено нотариально, как это предусмотрено самой статьей 206 и статьей 337 ГКТ. Во-вторых, оно недействительно также тогда, когда существует другое основание, которое влечет за собой ничтожность договора. Оно недействительно, когда договор нарушает предусмотренный в законе запрет (ст. 79 ГКТ). Таким образом, может наступить такое состояние, когда регистрационная запись является недостоверной, поскольку отсутствует основание приобретения, являющееся основанием регистрации. В таком случае действительный собственник должен быстро добиться исправления записи в реестре, чтобы не допустить возможных последствий добросовестного доверия к ее содержанию. В этой связи ст. 329 ГКТ предусматривает возможность внесения предварительной записи в реестр. Однако для действительности основания приобретения не требуется того, чтобы должник уже исполнил свое обязательство. Решающим является не фактическое выполнение основания приобретения, а юридическая действительность. Также не требуется для действительности, чтобы отчуждатель был собственником и мог распоряжаться вещью, а его распоряжения имеют вещное действие.

Если одна из сторон сделки или обе стороны участвуют в сделке через представителя, в документе должно быть указано об этом.

### **Статья 206<sup>1</sup>. Приобретение права собственности на недвижимую бесхозную вещь**

**1. Бесхозной является недвижимая вещь, которая не имеет собственника, или собственник которой неизвестен.**

**2. Бесхозная недвижимая вещь по заявлению органа местной исполнительной власти, на территории которого она находится, принимается на учёт государственным органом, осуществляющим регистрацию права на недвижимое имущество.**

**По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учёт орган, уполномоченный управлять имуществом местной исполнительной власти и на территории которого она находится, может обратиться в суд с заявлением о признании недвижимого имущества бесхозным и передаче его в государственную собственность.**

#### **1. Общие положения**

Данная статья была принята Законом Туркменистана «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Туркменистана» от 4 октября 2010 года. Главной целью этой законодательной реформы является регулирование передачи в собственность государства бесхозных недвижимых вещей. Здесь необходимо отметить, что термин «бесхозная вещь» используется в отношении движимых вещей (ст. 213 ГКТ), а термин «бесхозная вещь» в отношении недвижимых вещей.

П. 1 комментируемой статьи содержит понятие бесхозных вещей: бесхозной является недвижимая вещь, которая не имеет собственника или собственник которой не известен.

Значение нормы состоит в отказе от ранее действовавшей презумпции государственной собственности на бесхозное имущество. Действующий ГКТ сохраняет лишь презумпцию права государственной собственности на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (п.2 ст.167 ГКТ). Если недвижимость должна быть связана с землей, то для этого необходимо выделение земельного участка, и оно должно быть оформлено на какое либо лицо. Следовательно, недвижимое имущество не может быть бесхозным.

Не может считаться бесхозным наследственное имущество до вступления наследников в права на наследство, и иное имущество, по поводу которого ведется гражданский спор в установленных процессуальных формах.

#### **2. Порядок объявления бесхозной недвижимой вещи собственностью государства**

В п. 2 ст. 206 ГКТ для приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи, установлены определенные правила. По заявлению органа местной исполнительной власти бесхозные недвижимые вещи, на территории которого они находятся, должны быть в обязательном порядке поставлены на государственный учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества.

Необходимость данного положения заключается в том, чтобы бесхозные недвижимые вещи по заявлению органа, уполномоченного управлять имуществом местной исполнительной власти, могло перейти по истечении года в собственность государства. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учёт орган, уполномоченный управлять имуществом местной исполнительной власти и на территории которого она находится,

может обратиться в суд с заявлением о признании недвижимого имущества бесхозяйным и передаче его в государственную собственность.

Однако статьей 207 ГКТ предусмотрены специальные правила для приобретения права собственности на недвижимые вещи, от которых собственник отказался. К таким отношениям не применяются правила, установленные в комментируемой статье.

Гражданско-процессуальный кодекс Туркменистана предусматривает, что в порядке особого производства рассматриваются дела о признании имущества бесхозяйным (п.4 ст.247 ГКТ).

#### **Статья 207. Отказ от права собственности**

**Для отказа от права собственности или иного права необходимо заявление полномочного лица о том, что оно отказывается от этого права, и регистрация этого заявления в публичном реестре.**

**Заявление должно быть сдано в службу реестра. После этого заявление об отказе от права приобретает обязательную силу.**

##### **1. Общие положения**

Отказ от права собственности на недвижимые вещи не может происходить произвольно. ГКТ предусматривает необходимость соблюдения определенных условий.

Условиями отказа от права собственности или иного права будут, во-первых, действительное волеизъявление правомочного лица в регистрирующий орган о намерении отказаться от данного права, и, во-вторых, внесение этого заявления в публичный реестр. Оба элемента должны существовать кумулятивно, чтобы отказ от права стал действительным. Отказ от имущества без его регистрации не ведет к действительному отказу от права собственности или иного права.

Такой отказ в одностороннем порядке должен быть сделан исключительно добровольно. Заявление об отказе от права собственности или иного права может быть обжаловано, и оно становится изначально недействительным, если волеизъявление об отказе от права собственности, например, было получено у полномочного лица путем насилия или угрозы насилием (ст. 110-114 ГКТ). В случае обжалования запись в реестре становится недостоверной, и в нее могут быть внесены исправления. Однако до внесения исправления приобретение, совершенное у лица, зарегистрированного в реестре, остается в силе.

##### **2. Юридическая сила отказа**

Заявление об отказе является односторонней сделкой, для действительности которой закон устанавливает обязанность регистрации этого отказа. Согласно п. 3 ст. 207 ГКТ именно после регистрации заявления отказ приобретает юридическую силу. Это объясняется тем обстоятельством, что вещные права на недвижимое имущество, прежде всего, право собственности, возникают и прекращаются только в результате регистрации.

## **Статья 208. Защита интересов приобретателя**

**Исходя из интересов приобретателя, отчуждатель считается собственником, если он в качестве такового зарегистрирован в публичном реестре, кроме тех случаев, когда приобретатель знал, что отчуждатель не был собственником.**

##### **1. Презумпция достоверности и полноты данных реестра**

Комментируемая статья конкретизирует предпосылки, которые должны быть в наличии для того, чтобы добросовестное приобретение недвижимой вещи произошло с соблюдением требований закона. Первой предпосылкой признается достоверность данных реестра. Имеются в виду случаи, когда отчуждатель не является собственником, но зарегистрирован в реестре в качестве такового. В таких случаях действует презумпция достоверности и полноты данных реестра. Так, согласно ст. 326 ГКТ, в отношении данных реестра действует презумпция достоверности и полноты, то есть запись в реестре считается достоверной, пока не будет доказана ее неточность. В пользу лица, приобретающего на основании сделки у другого лица какое-либо зарегистрированное в реестре на имя отчуждателя право, запись в реестре считается достоверной, кроме случаев, когда эта запись опротестована или приобретатель знал о неточности записи.

##### **2. Добросовестность приобретателя**

Второй предпосылкой является добросовестность приобретателя. Он может ссылаться на презумпцию достоверности регистрационной записи только в том случае, если он не знал о ее недостоверности. Если же он знал о том, что зарегистрированное лицо в действительности не является собственником, добросовестное приобретение исключено. Это ограничение является соразмерным, поскольку добросовестное приобретение, хотя оно и является важным институтом права для безопасности деловой жизни, вмешивается в значительной степени в ущерб истинного собственника в материально-правовое положение и поэтому должно быть обусловлено строгими предпосылками. Добросовестность должна существовать на момент внесения регистрационной записи о новом приобретателе. Если он узнает о недостоверности регистрационной записи позже, приобретение остается окончательным.

Добросовестность может существовать и в отношении других обстоятельств сделки. Например: Если доверенность на продажу квартиры, выданная собственником, проживающим за пределами страны, признана недействительной, то при возникновении спора о действительности договора купли-продажи квартиры, покупатель должен быть признан добросовестным приобретателем ввиду того, что он на момент оформления документов на покупку квартиры не мог знать о недействительности доверенности на продажу квартиры.

## **§ 2. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ**

### **Статья 209. Передача права собственности**

- 1. Для передачи права собственности на движимую вещь необходимо, чтобы собственник на основании действительного права передал вещь приобретателю во исполнение заключенного между ними соглашения о передаче. Если приобретатель уже владеет вещью, то достаточно одного соглашения о переходе права собственности.**
- 2. Если собственник владеет вещью, то фактическая передача вещи может быть заменена соглашением собственника и приобретателя об установлении опосредованного владения вещью приобретателем.**
- 3. Передачей права собственности считается и предоставление собственником приобретателю права требования владения от третьих лиц.**

### **1. Основания приобретения права собственности на движимые вещи**

Положения данной статьи применяются в повседневной жизни людей, хотя они, наверное, даже не задумываются о юридической значимости своих действий. Покупая хлеб в магазине и забирая его домой, человек выполняет требования этой статьи равно как предприниматель, занимающийся строительством жилых домов, получает поставки строительных материалов.

В этих, как и во всех других случаях, речь идет о комплексном юридическом процессе, который связан с двумя фундаментальными предпосылками. *Во-первых*, должно существовать правомерное, действительное соглашение участников сделки, обосновывающее право приобретателя требовать передачи вещи; и, *во-вторых*, вещь на самом деле должна быть передана приобретателю.

Соглашение, как и передача, могут производиться поразному. Однако, одного из элементов недостаточно, чтобы собственность на движимую вещь перешла на приобретателя.

Например, если лицо говорит, что он купил телевизор и тем самым хочет выразить то, что он теперь стал собственником, то в юридическом отношении это столь же не точно, как если бы кто-то сказал, что он стал собственником телевизора на основании передачи ему этого телевизора. В обоих случаях необходимо проверить, имелось ли действительное право на приобретение собственности, которое, как правило, обосновывается договором, и был ли передан телевизор приобретателю.

Таким образом, согласно ст. 209 ГК РФ для передачи собственности на движимую вещь необходимо наличие действительного права, с одной стороны, и фактическая передача вещи приобретателю, с другой стороны. Одного заключения договора купли-продажи автомашины или телевизора недостаточно для возникновения права

собственности на них у покупателя: покупатель становится собственником купленной вещи только после получения этой вещи во владение.

Как быть, если продавец и покупатель заключили договор купли-продажи, вещь была передана покупателю, но он пока не заплатил полную стоимость этой вещи? Согласно п. 1 ст. 209 ГКТ достаточно наличия действительного права (в данном случае договора купли-продажи) и передачи вещи. Покупатель выполнил свое обязательство или нет, не играет никакой роли. Необходимо, чтобы прежний собственник передал вещь приобретателю во владение, юридически оформив её согласно ст. 176 ГКТ, чтобы он мог стать фактическим собственником вещи. Исключение из этого правила предусмотрено в ст. 212 ГКТ, где передача права собственности на вещь зависит от оплаты цены этой вещи полностью.

### **1. Отсутствие необходимости передачи вещи во владение**

Однако согласно предложению 2 п. 1 данной статьи не всегда требуется акт физической передачи, достаточно, если оба заключают соглашение о переходе права собственности и приобретатель может оставить предмет у себя, но уже не как владелец чужой вещи, а как собственник.

Например, собственник сдал в аренду свой автомобиль какому-то лицу, а затем они договорились о том, что арендатор покупает автомобиль и оставляет его у себя в качестве собственника. Тем самым автомобиль меняет свое правовое положение. В экономическом отношении было бы нерациональным обязать собственника вначале взять автомобиль обратно в свое владение и затем передать его.

### **2. Замена фактической передачи вещи опосредованным владением**

Если приобретатель желает, чтобы право собственности было передано ему, но вместе с тем он хотел бы дать отчуждателю возможность еще попользоваться вещью некоторое время, то физическая передача заменяется согласно части 2 данной статьи. Приобретатель и отчуждатель могут согласовать, что собственность уже переходит, но физический акт передачи заменяется созданием отношения опосредованного владения, как это предусмотрено пунктом 3 ст. 176 ГКТ. В таком случае собственность уже переходит, и здесь свое правовое положение меняет прежний собственник: собственник становится владельцем, правомерно владеющим вещью по отношению к приобретателю, например, в качестве нанимателя или арендатора.

### **3. Владение вещи третьим лицом**

Пункт 3 данной статьи касается случая, когда подлежащая передаче вещь находится во владении третьего лица. В данном случае отчуждатель и приобретатель могут заключить соглашение о том, что вместо физической передачи вещи приобретателю уступается право первоначального собственника на истребование вещи от третьих лиц. Таким образом, если кто-то намерен перевести в собственность другого лица компьютер, который в данный момент находится на ремонте, то будет достаточно, если все договорятся о том, что ремонтная мастерская доставит отремонтированный компьютер непосредственно приобретателю.

### **4. Действительность соглашения о передаче вещи**

Наряду с актом физической передачи, предусмотренным законом, передача собственности требует, чтобы она происходила на основании действительного права во исполнение заключенного между сторонами соглашения о передаче. Действительное право на передачу собственности должно существовать, и оно характеризуется соглашением сторон именно об этой передаче.

Однако договор не является действительным, если имеется основание, которое влечет за собой ничтожность соглашения, лежащего в его основе. Если договор нарушает предусмотренный законом запрет, например, недействительна сделка, совершенная с нарушением установленных законом правил и противоречащая общественным интересам, нормам нравственности (ст. 79 ГКТ). Таким образом, отсутствует действительное право и передача владения не влечет за собой перехода собственности.

Для действительности также не требуется, чтобы отчуждатель был собственником и имел возможность распоряжаться вещью с вещным действием. Согласно законодательству Туркменистана, следуя континентально-европейской традиции, действительность обязательственной сделки зависит не от истинных вещно-правовых имущественных отношений.

## **Статья 210. Добросовестное приобретение от**

## **неправомерного лица**

**Вследствие отчуждения приобретатель становится собственником, даже если вещь не принадлежала отчуждателю, но в отношении этого факта приобретатель добросовестен. Приобретатель не считается добросовестным, если он знал или должен был знать, что вещь не принадлежит отчуждателю. Факт добросовестности должен существовать до передачи вещи.**

### **1. Общие положения**

Данная норма соответствует ст. 208 ГКТ: гарантируется легкость и безопасность делового оборота и резко сокращаются расходы на получение информации об отчуждателе, когда добросовестному приобретателю не приходится искать информацию о том, является ли тот, кто предлагает ему какую-либо вещь, находящуюся в его владении, на самом деле ее собственником. Риск утраты и приобретения права в таком случае должны касаться не

добросовестного приобретателя, а действительного собственника, который должен контролировать местонахождение вещи и владение ею. В противном случае, собственник будет нести последствия утраты права, а также пытаться получить компенсацию за возникший ущерб от нечестного отчуждателя. Приобретатель, который платит за вещь, в таком случае приобретает собственность окончательно и без каких-либо обременений. Однако для этого требуется целый ряд предпосылок.

Во-первых, приобретатель должен верить тому, что отчуждатель является собственником вещи. Это доверие не может утверждаться просто так. Если, например, имеются серьезные основания полагать, что владелец не является собственником, приобретатель должен обратить на них внимание. Это, например, имеет место, когда документы на автомобиль оформлены на имя другого лица, а не на отчуждателя; или когда мошенник предлагает купить произведение искусства, которое, как известно, относится к коллекции определенного музея; или когда он предлагает купить личные предметы какого-либо лица, причем это явно заметно, а также видно, что он не имеет никакого отношения к этим предметам. Во всех этих случаях, когда есть основания для возникновения сомнений, приобретатель должен выяснить достоверность этих сомнений. Если он этого не делает, то он несет риск отсутствующего правообладания. Если выяснится, что отчуждатель на самом деле не был собственником, хотя он и владеет вещью, то приобретение собственности приобретателем исключается, поскольку отсутствует предпосылка добросовестного доверия.

Во-вторых, добросовестное доверие должно существовать еще на момент передачи. Не достаточно того, что приобретатель когда-то верил в то, что отчуждатель является собственником. Он пользуется окончательной защитой с того момента, когда вещь перешла к нему.

В-третьих, добросовестное доверие должно быть неразрывно связано с внешней, объективной видимостью, оправдывающей предположение о том, что отчуждатель является собственником. В то время как такое предположение в случае недвижимых вещей согласно статьям 208 и 326 ГК обосновывается регистрацией, поскольку таким образом устанавливаются очевидность и прозрачность, в случае движимых вещей, тот же самый эффект обеспечивается владением, которое обосновывает фактическое господство над вещью.

## **2. Опровержение презумпции собственности**

Ст. 179 ГК устанавливает презумпцию о том, что владелец является собственником вещи, если он ведет себя как собственник. В основу этого заложено оценочное суждение о том, что истинный собственник одновременно обладает правом владения и что он, если передает владение другому, несет риск того, что это лицо не будет скрывать своего истинного имущественного положения. Потенциальный приобретатель, напротив, может установить, что фактическое господство находится у определенного лица. Для того, чтобы обеспечить стабильность делового оборота, закон устанавливает, что такое видение фактов обосновывает презумпцию о правовом положении лица в качестве собственника. Презумпция собственности на основании владения может быть опровергнута. Однако, если добросовестное доверие не имеет места, или если владелец даже не утверждает, что является собственником, презумпция собственности на основании владения не проявляет никакого действия.

### **Статья 211. Утраченные вещи**

**1. Право собственности не может быть приобретено, если вещь была украдена у собственника, потеряна или иным образом утрачена им. То же действует, если собственник был лишь опосредованным владельцем вещи, а также если вещь была утрачена владельцем.**

**2. Данные предписания не применяются в отношении денег или ценных бумаг на предъявителя, а также в отношении вещей, отчужденных путем публичных торгов.**

#### **1. Недопустимость добросовестного приобретения**

Комментируемая статья придает большее значение защите истинного собственника, чем защите приобретателя, если истинный собственник утратил владение помимо своей воли. Например, покупатель, который купил корову на базаре, не может стать собственником, если она украдена, даже если он не знал об этом и верил в наличие права собственности у вора, внушающего доверие. В данном случае тот, кто добросовестно приобрел вещь у вора и поэтому не мог стать собственником, не может тем самым передать право собственности добросовестному третьему лицу, хотя он сам субъективно не совершал ничего противоправного. При такой оценке интересу истинного собственника по праву придается более высокий приоритет, если он утратил владение – неважно по каким причинам – помимо своей воли.

#### **2. Добросовестное приобретение денег и других ценных бумаг**

Положения пункта 1 данной статьи не применяются в отношении денег или ценных бумаг на предъявителя, а также в отношении вещей, отчужденных путем публичных торгов.

Во-первых, здесь на первом месте должны находиться интересы приобретателя, а его добросовестно приобретенная собственность должна быть защищена также в случае кражи его денег. От собственника ожидается, чтобы он обезопасил деньги и ценные бумаги от опасности их кражи.

Во-вторых, интересы собственника, у которого вещь украдена, также отходят на задний план, если приобретатель приобрел вещь в собственность на публичных торгах. В данном случае, предметы выставляются на публичные торги; собственник имеет возможность обнаружить их; приобретатель должен тем самым иметь возможность полагаться на то, что устроитель публичных торгов провел тщательную проверку. Если имеются все предпосылки,

то соразмерным является то, что добросовестный приобретатель приобретает окончательную и не обремененную ничем собственность. Если покупатель не знал и не должен был знать, то он является добросовестным покупателем. В данном случае следует учитывать презумпцию собственника доказывать свое право. Два вида презумпции: 1. презумпция не подлежит доказыванию; 2. при сомнении требовать доказательства (покупатель может потребовать доказательства). При возникновении спора на право собственности, он будет рассматриваться по правосубъектности.

#### **Статья 212. Оговорка о сохранении права**

#### **собственности**

**Если продавец движимой вещи оговорил сохранение за собой права собственности на вещь до уплаты покупной цены, то следует считать, что право собственности передается под отлагательным условием уплаты покупной цены полностью и что продавец вправе расторгнуть договор при просрочке покупателя.**

##### **1. Понятие и практическое значение**

Данную статью следует рассмотреть в связи со ст. 209 ГКТ, которая предусматривает общие предпосылки передачи права собственности. Согласно ст. 212 ГКТ продавец может согласовать с покупателем, что он оставляет за собой право собственности до полного осуществления встречного исполнения. Такое соглашение является действительным, но оно должно действительно существовать для того, чтобы иметь отлагательную силу. Это соглашение имеет то последствие, что продавец остается собственником до полной уплаты, даже если вещь уже была передана. Для окончательного перехода права собственности в таких случаях сторонам нет необходимости заключать какие-либо новые соглашения. А также, уплата должна рассматриваться как отменительное условие согласно ст. 122 ГКТ с тем последствием, что с его выполнением переход права собственности наступает автоматически.

Однако до тех пор, пока покупатель выполняет свои платежные обязательства, как, например, в случае договора купли-продажи с оплатой в рассрочку, продавец не может отменить договор и забрать у него вещь.

В противном случае, если покупатель не будет вовремя платить, то продавец согласно данной статье может отменить договор.

#### **Статья 213. Приобретение права собственности на**

#### **движимую бесхозную вещь**

**1. Движимая вещь считается бесхозной, если бывший собственник с целью отказа от собственности прекратит владение вещью.**

**2. Лицо, принявшее во владение бесхозную движимую вещь, приобретает право собственности на эту вещь, если присвоение вещи не запрещено законом или присвоением не нарушены права лица, которое имело право на получение этой вещи.**

##### **1. Понятие бесхозных вещей**

Согласно п. 1 комментируемой статьи движимая вещь признается бесхозной, если собственник вещи откажется от владения этой вещью.

Тем самым, владение вещью прежним собственником прекращается, если владелец навсегда уступает вещь или иным путем утрачивает фактическое господство над вещью (п. 1 ст. 177 ГКТ). Следует отметить, что ГКТ содержит разные термины для обозначения данной категории вещей: в данной статье используется слово «бесхозная», а в статье 206<sup>1</sup> «бесхозная». Однако это не меняет понятие вещей, которые вышли из владения владельца.

##### **2. Порядок приобретения бесхозных вещей**

П. 2 данной статьи устанавливает порядок приобретения права собственности на движимую бесхозную вещь.

Согласно ему лицо, принявшее во владение бесхозную движимую вещь, приобретает право собственности на эту вещь только в тех случаях, если а) присвоение вещи не запрещено законом или б) присвоением не нарушены права лица, которое имело право на получение этой вещи.

Отсюда следует, что в данном случае не могут применяться положения статьи 186 ГКТ о возможности приобретения движимых вещей в силу приобретательской давности.

#### **Статья 214. Находка**

**1. Лицо, нашедшее потерянную вещь, обязано немедленно уведомить об этом потерявшего или собственника, или другое лицо, имеющее право на получение вещи.**

**2. Если лицо, нашедшее вещь, не знает никого из тех лиц, которые имеют право на получение вещи, или ему неизвестно их место пребывания, то оно обязано немедленно заявить полиции или иному местному органу о своей находке и об обстоятельствах, которые могли бы иметь существенное значение для обнаружения лица, имеющего право на получение вещи.**

**3. Лицо, нашедшее вещь, обязано ее хранению. По истечении одного года с момента уведомления соответствующего органа о находке лицо, нашедшее вещь, приобретает на нее право собственности, кроме случаев, когда до истечения указанного срока ему станет**



известно лицо, имеющее право на получение вещи, или последнее заявит о своем праве соответствующему органу. С приобретением права собственности прекращаются все другие права на эту вещь.

4. Лицо, нашедшее вещь, может потребовать от лица, имеющего право на получение вещи, вознаграждение в размере до пяти процентов стоимости найденной вещи. Кроме того, нашедшее вещь лицо вправе потребовать от лица, имеющего право на получение вещи, или соответствующего органа возмещения расходов по содержанию этой вещи.

5. Если лицо, нашедшее вещь, отказывается от права собственности, то соответствующий орган может по истечении одного года продать вещь с публичных торгов и получить выгоду или, если речь идет о малоценной вещи, произвести ее бесплатное отчуждение или уничтожить ее.

6. Скоропортящаяся вещь или вещь, хранение которой требует несоразмерных расходов, должна быть продана с публичных торгов лицом, нашедшим вещь. Вырученные от продажи вещи деньги заменяют саму вещь.

## 1. Общие положения

По смыслу комментируемой статьи под находкой следует понимать вещь, которую собственник или иной владелец потерял, а другое лицо нашло её. Если нашедшему вещь известно лицо, которому принадлежит вещь, то он должен уведомить его и возвратить найденную вещь.

## 2. Обязанность заявки и хранения находки

В том случае, если лицо, нашедшее вещь не знает, кому принадлежит вещь, то оно обязано заявить о находке в полицию или иной орган местного самоуправления, имеющему право требовать возврата вещи, при этом находка может быть как оставлена на хранение у нашедшего ее, так и сдана в указанные выше органы.

Согласно п. 3 комментируемой статьи лицо, нашедшее вещь, должно обеспечить ее сохранность. Однако ответственность хранителя за утрату или повреждение найденной вещи наступает лишь в случае наличия в его действиях (бездействии) умысла (например, сознательное уничтожение) или грубой неосторожности, т.е. заведомо легкомысленного отношения к обеспечению сохранности вещи, и ограничивается пределами стоимости находки.

В случаях, если лицо, нашедшее вещь заявило о находке в полицию или в орган местного самоуправления и истек годичный срок со дня подачи заявления, а также не установлен собственник вещи, то лицо, нашедшее вещь, приобретает право собственности на нее.

## 3. Право на вознаграждение

Согласно п. 4 комментируемой статьи лицо, нашедшее вещь, имеет право потребовать вознаграждение от лица, имеющего право на ее получение. Размер вознаграждения, которое имеет право потребовать нашедший вещь за ее находку, не может превышать пяти процентов стоимости найденной вещи. В том случае, если лицо, утратившее вещь, объявило о выплате вознаграждения в размере, превышающем пять процентов стоимости найденной вещи, тот, кто нашел вещь, не имеет права требовать вознаграждения сверх суммы, указанной в законе.

Однако, лицо нашедшее вещь, не заявившее о находке или пытавшееся ее утаить, не только не получает права на вознаграждение, но и лишается возможности требовать возмещения произведенных расходов.

Лицо, нашедшее и возвратившее вещь, вправе потребовать от лица, имеющего право на получение вещи, или соответствующего органа возмещения расходов по содержанию этой вещи.

К расходам по содержанию вещи можно отнести: транспортные расходы, расходы на проведение погрузочно-разгрузочных работ, оплата охраны, камеры хранения, публикаций объявлений в СМИ, телефонных переговоров и т.п..

## 4. Право продажи находки

В случае, если лицо, нашедшее вещь, отказывается от права собственности, и истек годичный срок со дня подачи заявления о находке, то соответствующий уполномоченный орган имеет право продать найденную вещь с публичных торгов и получить выгоду, если вещь представляет определенную ценность (п. 5). Напротив, если находка является малоценной, то уполномоченный орган вправе передать её в собственность соответствующего местного органа или уничтожить её.

П. 6 комментируемой статьи предоставляет лицу, нашедшему вещь, право продать скоропортящуюся вещь или вещь, требующую несоразмерных расходов по сравнению с её стоимостью. Учитывая то, что лицо, продавшее вещь, обязано передать сумму выручки лицу, имеющему право на получение вещи, то он должен иметь письменные доказательства, подтверждающие сумму выручки от проданной вещи (письменный договор, кассовый чек, счет, квитанцию, расписку и т.д.).

## Статья 215. Клад

Если вещь, которая настолько долго оставалась скрытой, что установление ее собственника стало уже невозможным (клад), будет обнаружена и лицо, обнаружившее ее, вступит во владение вещью, то право собственности на эту вещь приобретает в равных долях лицом, нашедшим вещь, и собственником того имущества, в котором был сокрыт клад.

## 1. Понятие клада

Клад – это намеренно зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, долго остававшиеся скрытыми, не имеющие собственника или собственник которых не может быть установлен. Согласно правилу, установленному комментируемой статьей, клад в равных долях поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где он был сокрыт, и лица, обнаружившего клад. Тем самым, указанные лица становятся участниками общей долевой собственности.

В случае, когда земельный участок принадлежит по праву собственности одному лицу, а строение, находящееся на этом участке, – другому, то сособственником клада становится владелец земельного участка, если он сокрыт в строении – то собственник строения.

Согласно части второй статьи 12 Закона Туркменистана «О собственности» объекты исторического и культурного наследия Туркменистана (уникальные культурные и природные памятники и объекты природы, истории культуры, науки и техники, в том числе ценности, хранящиеся в государственных музеях, архивах и библиотеках, включая помещения и здания, где они расположены) являются исключительной собственностью государства. В данном случае предметом клада могут быть вещи, относящиеся к исключительной собственности государства. Учитывая то, что ГКТ под понятием «лица» определяет юридических и физических лиц, то соответственно нашедшим клад может быть не только физическое лицо, но и юридическое лицо.

Что касается другого участника общей долевой собственности на клад, то и п. 1 комментируемой статьи говорит о лице, которому принадлежит имущество. Вещь принадлежит лицу, которое имеет на него право собственности. Это следует иметь в виду, поскольку ГК прямо указывает на земельный участок. Последний не принадлежит ни тому, кто имеет на него право пожизненного наследуемого владения, ни обладающему правом постоянного (бессрочного) пользования. Правило, установленное абз. 2 п. 1 комментируемой статьи, вытекает из п. 3 ст. 261 ГКТ, предусматривающего, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка. Соответственно ему принадлежит право давать согласие другим лицам на поиски клада на его участке. Такое же право принадлежит и собственнику других видов имущества, где может быть сокрыт клад (ст. 209 ГК). Соответственно данная норма устанавливает, что в случаях, когда поиски клада осуществлялись без согласия на это собственника имущества, право собственности на клад принадлежит собственнику соответствующего имущества. Эта норма является императивной.

ГКТ уполномочивает давать согласие, в частности, собственника земельного участка. Поэтому таким правом не обладают ни субъект права пожизненного наследуемого владения, ни субъект постоянного (бессрочного) пользования.

В случае, если содержащиеся в кладе вещи будут относиться к памятникам истории и культуры, то с учетом того, что эти вещи в соответствии с законодательством являются исключительной собственностью государства, то такие вещи передаются государству.

Все обнаруженные в процессе земляных, строительных, мелиоративных или иных работ, а также найденные гражданами историко-культурные ценности, не имеющие собственника, переходят в государственную собственность и передаются местным органам государственной охраны памятников в качестве музейного экспоната (статья 8 Закона Туркменистана «Об охране памятников истории и культуры Туркменистана»).

За сдачу вещей, относящихся к памятникам истории и культуры, содержащихся в кладе, пользователь земельного участка или собственник недвижимости, в которой был обнаружен такой клад, и лицо, обнаружившее клад, могут поощряться в порядке, устанавливаемом Кабинетом Министров Туркменистана.

## **2. Обнаружение клада при исполнении служебных обязанностей**

Однако правила комментируемой статьи не распространяются на лиц, в круг служебных или трудовых обязанностей которых входит проведение раскопок с целью поиска памятников истории или культуры.

Кроме этого, правила настоящей статьи могут не распространяться на объекты исторического и культурного наследия, которые являются исключительной собственностью государства.

# **Статья 216. Соединение с земельным участком**

**Если движимая вещь будет соединена с земельным участком таким образом, что она становится существенной составной частью этого земельного участка, то право собственности на земельный участок распространяется и на эту вещь.**

## **1. Общие положения**

Согласно ст. 216 ГКТ, если движимые вещи стали существенной составной частью земельного участка, собственник недвижимых вещей теряет право собственности на них, и оно переходит на собственника земельного участка. Например, стоящие на земельном участке дом и другие строения (недвижимые вещи) построены из кирпича, цемента и других строительных материалов, которые являются движимыми вещами. В данном случае они соединены с земельным участком и таким образом стали существенной частью этого земельного участка, тем самым право собственности на земельный участок будет распространяться и на них. В качестве примера можно указать дополнительно о таких движимых вещах, как установление водонаборных труб с насосами для подъема воды на возвышенность, установки капельного орошения и другие.

Право собственности на вещь, возникшую в результате соединения движимых вещей, в этом случае возникает в силу закона, и соглашение между собственниками на передачу этой собственности не требуется. Например, если несколько лиц для строительства дома поставили различные строительные материалы и в результате этого построили дом, они стали совместными собственниками этого дома.

## **2. Основания возникновения права собственности**

Поскольку право собственности согласно ст. 216 ГКТ возникает в силу закона, не имеет значения на каком основании стали движимые вещи существенной составной частью земельного участка. Например, даже если стройматериалы, с использованием которых был построен дом, были крадены, прежний собственник этих стройматериалов не может потребовать возвращения этих вещей: они уже стали существенной составной частью недвижимого имущества (дома), собственником которого является другое лицо. Стали ли движимые вещи существенной составной частью земельного участка, следует проверить в каждом конкретном случае. Лишь физическое нахождение этих вещей на земельном участке не достаточно для их признания существенной составной частью этого участка.

### **Статья 217. Соединение с движимой вещью**

- 1. Если движимые вещи будут соединены между собой таким образом, что они станут существенными составными частями единой вещи, то прежние собственники становятся сособственниками; их доли определяются на основании соотношения стоимости, которую имели вещи в момент их соединения.**
- 2. Если одна из вещей будет рассматриваться как главная вещь, то ее собственник приобретает право собственности и на принадлежность.**

#### **1. Общие положения**

Аналогично ст. 216 и в ст. 217 ГКТ речь идет о возникновении права собственности в силу закона. Статья содержит два случая возникновения права собственности. В п. 1 предусматривается наличие нескольких собственников – сособственников, а п. 2 закрепляет принцип приоритета собственника главной вещи.

#### **2. Возникновение совместной собственности**

Например, предприниматели договорились выпустить в производство новый холодильник. Один из них поставил отделочные материалы, электрооборудование, третий – компрессоры, и т.д. В данном случае в результате соединения движимых вещей будет создана новая вещь – холодильник, и эти движимые вещи стали существенной его составной частью. Собственниками новой вещи (холодильника) будет каждый из них. Во втором предложении п. 1 ГКТ также закрепляет порядок определения долей совместных собственником в отношении новой вещи: доли определяются на основании соотношения стоимости, которую имели вещи в момент их соединения.

#### **3. Приоритет собственника главной вещи**

Что касается п. 2 комментируемой статьи, она закрепляет принцип приоритетности собственника главной вещи. Это означает, что если в результате соединения вещей одна из них будет рассматриваться в качестве главной вещи, то её собственник становится и собственником принадлежности. В этом случае, в отличие от п. 1 совместная собственность не возникает.

Понятие главной вещи и принадлежности содержится в ст. 170 ГКТ, согласно которой вещь, предназначенная для обслуживания другой (главной) вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Содержание п. 2 ст. 217 соответствует содержанию ст. 170 ГКТ.

# **Статья 218. Право собственности на результаты переработки материалов**

**Если путем переработки или переделки материала изготавливается новая движимая вещь, то производитель и собственник материала становятся сособственниками новой вещи. Доли определяются пропорционально стоимости материала и производственных расходов, если иное не установлено соглашением.**

#### **1. Общие положения**

Комментируемая статья не даёт четкого определения понятий переработки или переделки материала. Поэтому по смыслу данной статьи под переработкой или переделкой материала следует понимать изготовление новой движимой вещи (ранее не существовавшей, так и существенно измененной) путем монтажа, сборки, подгонки, использования отдельных материалов, которые используются для получения результатов переработки.

Например, переработка нефти и получение бензина.

В современных условиях содержание понятия переработки, использованное комментируемой статьей, следует определить широко. Переработку нужно понимать как процесс, в результате которого изменяется качество объекта переработки или его форма, либо то и другое одновременно, либо, наконец, объект переработки превращается в принадлежность другой, главной вещи.

Однако из этого широкого понятия переработки необходимо сделать существенное исключение. Не является переработкой нанесение на поверхность объекта надписей, исполненных от руки или печатным способом, живописных изображений, рисунков, гравировок и т.п. Не следует также считать переработкой нанесение на материальные носители информации аудио-, видео- и иных подобных сигналов.

Термин «материалы», использованный комментируемой статьей, следует толковать в самом широком смысле. Под материалом следует понимать любую движимую вещь. Исключать следует только недвижимость, определение которой дается п. 2 ст. 167 ГКТ.

## **2. Специальный случай возникновения совместной собственности**

Переработка осуществляется из материалов, не принадлежащих производителю.

Если материалы используются по договору, и в нем определяются правовые последствия их переработки, в этом случае применяется договор. Однако ст. 218 предусматривает такие случаи, когда договор не заключен и права участников этих отношений должны быть определены законом.

Независимо от оснований переработки или переделки материала, а также целей изготовителя право собственности на новую движимую вещь приобретает как собственником материала, так и производителем, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Доли определяются пропорционально стоимости представленных материалов собственником материалов и понесенных производителем расходов на изготовление новой вещи.

Вместе с тем, новая вещь может быть изготовлена производителем путем переработки по договору с собственником материалов, до начала переработки, в процессе переработки или после её завершения.

Комментируемая статья не содержит упоминания о том, что при переработке должны быть соблюдены требования закона. Не вызывает сомнений, однако, что ее нормы не распространяются на новые вещи, созданные с нарушением закона. Иное решение привело бы к санкционированию последствий сделки, не соответствующей закону. В частности, могло бы получиться, что лицо, не имеющее права само создавать новые вещи, передавало бы материал для переработки другому лицу, с тем чтобы потом претендовать на право собственности на продукты переработки. Комментируемая статья устанавливает, что субъектом, приобретающим право собственности на новую вещь, созданную из материалов, не принадлежащих переработчику, являются как производитель, так и собственник материалов.

### **Статья 219. Прекращение прав при переходе права**

### **собственности**

**При переходе права собственности в соответствии со статьями 216 - 218 настоящего Кодекса прекращаются все иные существовавшие на данную вещь права.**

По смыслу комментируемой статьи, например, до выпуска в производство нового холодильника предприниматели поставившие материалы, необходимые для его сборки, являлись их собственниками. Однако после изготовления холодильника указанные материалы были воссоединены, и тем самым право собственности на них прежних владельцев теряется. В случае возникновения ситуации с погашением взятого кредита на их приобретение холодильник не может быть средством обеспечения кредита, так как прежнего права на использованные материалы больше не существует.

### **Статья 220. Возмещение ущерба вследствие утраты**

### **прав**

**1. Лицо, утратившее право в случаях, предусмотренных в статьях 216 - 218 настоящего Кодекса, а также в случае нарушения его прав иным образом, может потребовать денежного возмещения от лица, в пользу которого наступило изменение права. Не допускается предъявление требования о восстановлении прежнего состояния.**

**2. Правило, предусмотренное пунктом 1 настоящей статьи, не применяется, если новый собственник приобрел вещь по возмездному договору у третьего лица.**

#### **1. Общие положения**

В статьях 216-218 ГКТ предусмотрены разные случаи возникновения права собственности в силу закона и в результате соединения разных вещей. Во всех этих случаях, как минимум, один из собственников теряет свое право собственности. Особенно наглядно это в тех случаях, когда движимые вещи становятся существенной составной частью недвижимой вещи, и собственник движимой вещи автоматически теряет свое право собственности на эти вещи. Естественно, в этих случаях возникает вопрос компенсации потерянного права собственности. Ст. 220 ГКТ посвящается этому вопросу.

#### **2. Право на возмещение ущерба вследствие утраты прав**

Лицо, утратившее право собственности на движимые вещи в результате их соединения с земельным участком, движимой вещью или изготовлением новой вещи в результате переработки материалов, вправе потребовать денежное возмещение (компенсацию) от новых собственников. Например, если несколько лиц объединили свои усилия и поставили строительные материалы для строительства жилого дома, одного из них с перспективой, что и другие построят таким образом свои дома, но они это не смогли, эти лица имеют право потребовать у лица, ставшего собственником дома, возмещения стоимости этих строительных материалов.

Указанное правило не применяется, если новый собственник приобрел вещь по возмездному договору у третьего лица. Например, если лицо, построившее дом, покупало у других лиц строительные материалы. Эти последние не имеют права потребовать компенсации от собственника.

## **ГЛАВА 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

### **§ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 221. Понятие**

1. **В многоквартирных домах признается право собственности на квартиру (право собственности на жилое помещение) и на ту часть здания, которая не используется в качестве жилого помещения (право собственности на нежилую площадь).**
2. **Право собственности на жилое помещение и право собственности на нежилую площадь признаются правом индивидуальной собственности.**
3. **Земельный участок, часть здания, сооружения и установки, не представляющие собой индивидуальную собственность, являются общей собственностью собственников жилого помещения. Размеры долей в общей собственности определяются в соответствии с количеством квартир (жилых помещений).**
4. **Право индивидуальной собственности может существовать только на изолированное жилое помещение или иные изолированные части здания. Гаражные участки считаются изолированными, если их границы ясно очерчены в результате пользования в течение длительного времени обозначения.**

#### **1. Общие положения и понятия**

Право частной собственности на жилое помещение, прежде всего, регулируется Конституцией Туркменистана, где говорится: Туркменистан утверждает право частной собственности на средства производства, землю, иные материальные и интеллектуальные ценности (ст.10), а также ГКТ. Статьи 221-244 ГКТ регулируют право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах.

Под жилым помещением или нежилой площадью в ст. 221 ГКТ, как и в последующих нормах настоящей главы, понимается изолированное жилое помещение или иные изолированные части здания (п. 4 ст. 221 ГКТ), принятые в установленном порядке в эксплуатацию и прошедшие техническую инвентаризацию и зарегистрированные в качестве объекта права собственности. Незавершенное строительство многоквартирного дома к жилым помещениям в смысле данной главы не относится и поэтому нормы этой главы на отношения с такого рода объектами не распространяются. Правоустанавливающими документами на жилые помещения могут быть акты государственных органов и акты органов самоуправления, судебные решения, договоры и иные сделки, удостоверенные в нотариальном порядке.

#### **2. Право индивидуальной собственности**

Право собственности на квартиру в многоквартирных домах для туркменского гражданского законодательства понятие относительно новое, возникшее в начале 90-х годов в связи с разгосударствлением государственного жилищного фонда. Характерным признаком этого понятия является то, что право собственности на жилое помещение и право собственности на нежилую площадь (магазины, рестораны или другие учреждения бытового обслуживания, расположенные, как правило, на первых этажах многоквартирных домов) признается *правом индивидуальной собственности*, если оно составляет изолированную часть многоквартирного дома.

Многоквартирный дом, как правило, состоит из квартир и нежилых помещений, в которых могут быть расположены разные учреждения. Общим для них является то обстоятельство, что они находятся в одном доме, под одной крышей, и их собственники совместно должны заботиться о сохранности и содержании целого здания. Поэтому понятия право собственности на жилые помещения и нежилую площадь являются лишь техническими обозначениями, которые объединяются под общим понятием права индивидуальной собственности: например, собственник квартиры на втором этаже дома и собственник магазина на первом этаже – оба являются индивидуальными собственниками.

Индивидуальными собственниками могут быть как частные лица – физические или юридические, так и государство. Например, в многоэтажном доме находятся 20 квартир, из которых 10 принадлежит государству, а остальные 10 – частным лицам.

#### **3. Общая собственность собственников жилого помещения**

Не может быть признано право индивидуальной собственности за отдельными лицами на необособленные части жилого помещения, в том числе и на не жилые помещения (земельный участок, часть здания, сооружения и установки, лестницы, лифты, технические оборудования, обеспечивающие жизнедеятельность жилого дома и т.д.). Они являются *общей собственностью* индивидуальных собственников. Собственникам квартир или нежилой площади в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник квартиры или нежилой площади не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Таким образом, приобретая квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме, собственник приобретает не только индивидуальное право собственности на свое жилье, но и долю в общей собственности (размер этой доли определяется в соответствии с п. 3 ст. 225 ГКТ). Доля нового собственника в общей собственности равна доле предшествующего собственника на это жилое помещение.

Важным вопросом является право собственности на земельный участок, на котором находится многоквартирный дом. В соответствии со ст. 24 Земельного кодекса Туркменистана, право частной собственности граждан Туркменистана на землю возникает помимо прочих обстоятельств и в результате гражданско-правовых сделок с переходом права собственности на жилой дом или строения другому гражданину Туркменистана, а также при переходе права собственности в порядке правопреемства.

Следовательно, право собственности на дом предполагает право собственности и на земельный участок, на котором находится жилой дом, и об этом же говорится в п. 3 ст. 221 ГКТ. Согласно этому положению к общей собственности относится также и земельный участок, на котором находится дом. Таким образом, соответствующий собственник жилого помещения вместе со своим жилым помещением приобретает и долю в собственности на земельный участок. Однако эта доля тесно связана с правом индивидуальной собственности и самостоятельно не может быть отчуждено. Следовательно, у собственников жилья возникает не индивидуальное право собственности на земельный участок, а право на доли в общей собственности. Этим отличается случай п. 3 ст. 221 ГКТ от случаев, предусмотренных в ст. 24 Земельного кодекса Туркменистана и ст. 150 Жилищного кодекса Туркменистана.

Однако, на практике возникает один вопрос, который связан с изъятием земельного участка и компенсацией собственника. Например, при изъятии земельного участка, на котором стоит дом, принадлежащий на праве частной собственности, для государственных и общественных нужд, в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса Туркменистана предоставляется собственнику компенсация за снесенный дом в виде равноценного жилья или же в денежном выражении, и земельный участок не считается собственностью домовладельца. По аналогии может быть данная норма применена и к сносу многоквартирных домов.

#### **4. Право индивидуальной собственности на гаражные участки**

П. 4 ст. 221 ГКТ в качестве изолированных объектов индивидуальной собственности выделяет гаражные участки, если их границы ясно очерчены в результате пользования в течение длительного времени. Однако официально подтверждение должен получить этот факт только путем регистрации гаражных участков в качестве объекта права собственности.

##### **Статья 222. Преимущественное право приобретения жилого помещения**

1. **Наниматели жилого помещения, проживавшие в нем более трех лет, имеют преимущественное право на его приобретение. С заявлением об осуществлении этого права они обращаются к последнему собственнику.**

2. **Если лицо приобретает сданное внаем жилое помещение, в котором приобретатель не проживает по найму, то он занимает место наймодателя**

##### **1. Понятие и предпосылки применения**

В соответствии со ст. 132 Жилищного кодекса Туркменистана граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), или квартиру вправе сдать этот дом, квартиру или часть дома внаем другому гражданину.

Норма комментируемой статьи предоставляет нанимателю, проживающему в данном жилом помещении более трех лет, преимущественное право на приобретение этого жилого помещения в случае отчуждения его собственником. При этом следует иметь в виду, что наниматель, который имеет право преимущественной покупки, не обладает другими преимуществами перед остальными покупателями. Например, если покупатели предлагают за данное жилое помещение одну и ту же цену в одних и тех же условиях, то собственник обязан заключать сделку с нанимателем, проживающим более трех лет в данном жилом помещении. Если же другие покупатели предлагают лучшую цену или лучшие условия заключения сделки с данным жилым помещением, чем наниматель, тогда собственник имеет право выбора приобретателя. В данной норме предполагается, что собственник обязан поставить в известность о своем намерении отчуждать свое жилое помещение нанимателя, который имеет преимущественное право приобретения. А наниматель об осуществлении своего преимущественного права на приобретение должен обратиться к собственнику. В случае нарушения преимущественного права нанимателя на приобретение, у него возникает право обращения в суд с иском о признании сделки с данным жилым помещением недействительной. Законом не урегулирован вопрос, за какое время до отчуждения собственник должен извещать нанимателя о своем намерении, и за какое время наниматель должен обратиться с заявлением об осуществлении преимущественного права приобретения жилого помещения к собственнику. Во всяком случае, как нам представляется, этот срок должен быть разумным для осуществления прав как с одной стороны, так и с другой.

Кроме того, в судебной практике могут возникнуть вопросы, если в жилом помещении проживают более одного нанимателя, имеющие преимущественное право приобретения. В таких случаях, как нам представляется, в каждом конкретном случае необходимо исходить из интересов собственника, который наделен правом распоряжения своим

имуществом, а также из интересов приобретателя, который предложит собственнику более выгодную сделку, чем остальные приобретатели.

## **2. Правопреемство нового собственника в качестве наймодателя**

П. 2 комментируемой статьи предписывает, что если лицо приобретает сданное внаем жилое помещение, в котором приобретатель не проживает по найму, то он занимает место наймодателя.

Это означает, что при переходе права собственности на квартиру, в которой новый собственник не проживает, а проживают другие лица по найму, то договор найма остается в силе до окончания указанного в нем срока.

Если договор найма заключен без указания срока, то новый собственник квартиры может отказаться от возобновления договора или расторгнуть его на основании и в порядке, указанных в статьях 145 и 147 Жилищного Кодекса Туркменистана.

### **Статья 223. Основания приобретения права жилое помещение**

### **индивидуальной собственности на**

1. **Для приобретения права индивидуальной собственности на жилое помещение и его прекращения необходимы сделка и ее регистрация в публичном реестре.**

2. **Сделка подлежит нотариальному заверению.**

#### **1. Общие положения**

Жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, поэтому возникновение права собственности на них, иных вещных прав, их переход и ограничение, а также сделки с жилыми помещениями подлежат государственной регистрации. В отличие от приобретения права на движимое имущество, для приобретения права на жилое помещение, как на недвижимое имущество, закон предписывает кроме совершения сделки еще и регистрацию этой сделки в публичном реестре. Говоря о сделке, о которой упоминается в комментируемой статье, как нам представляется, законодатель имеет ввиду любую гражданскоправовую сделку, которая не противоречит закону.

Это может быть и купля-продажа, дарение, мена, результат договора пожизненного содержания, договоры о предоставлении гражданам земельных участков для строительства жилых домов на праве частной собственности, а также получение права собственности по наследству и многое другое. Но в любом случае, совершенная сделка должна быть зарегистрирована в публичном реестре. Как таковой публичный реестр пока еще не введен, действием аналогичного характера следует считать регистрацию сделки в бюро технической инвентаризации (БТИ). Только после регистрации сделки в бюро технической инвентаризации приобретатель становится полноправным собственником конкретного жилого помещения (см. ст. 208 ГКТ).

П. 1 ст. 223 ГКТ устанавливает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним есть юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация проводится учреждением БТИ по месту нахождения недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество, государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Нормы комментируемой статьи предусматривает такой же порядок для прекращения права индивидуальной собственности на жилое помещение.

#### **2. Нотариальное заверение сделки**

Еще одним важным условием для приобретения права индивидуальной собственности на жилое помещение согласно п. 2 комментируемой статьи является то, что сделка подлежит нотариальному заверению. Без нотариального удостоверения, любая сделка с жилым помещением не будет иметь какие-нибудь юридические последствия и не создаст для сторон какие-либо права или обязанности. Нотариальное удостоверение сделок совершается согласно Закону Туркменистана «О Государственном нотариате» государственными нотариусами, а также другими лицами, перечень которых предусмотрен в ст.19 вышеуказанного Закона.

### **Статья 224. Предмет права индивидуальной**

### **собственности**

1. **Предметом права индивидуальной собственности является площадь, определенная в соответствии с пунктом 2 статьи 221 настоящего Кодекса, а также составные части этой площади, которые могут быть переделаны, отделены или добавлены таким образом, чтобы вследствие этого неоправданно не нарушилась общая собственность или права собственника какого-либо другого жилого помещения, основанные на праве индивидуальной собственности, или не изменился бы внешний вид здания.**

2. **Части здания, обеспечивающие его прочность и безопасность, как и находящиеся в общем пользовании собственников сооружения и устройства, не могут быть предметом права индивидуальной собственности и в случае, если они находятся на относящейся к индивидуальной собственности площади.**

3. **По соглашению между собственниками жилого помещения к общей собственности могут быть причислены те части здания, которые являются предметом права индивидуальной собственности.**

#### **1. Общие положения**

Согласно положению комментируемой статьи, предметом права индивидуальной собственности является площадь, определенная в соответствии с пунктом 2 ст. 221 ГКТ. По смыслу данной нормы, предметом права индивидуальной собственности может быть только изолированное жилое помещение или иные изолированные составные части здания или те части здания, которые могут быть без нарушения права общей собственности или же права индивидуальной собственности других собственников могут быть переделаны, отделены или добавлены. При этом закон также предъявляет требование о сохранении внешнего облика здания. Но в идеале право индивидуальной собственности может существовать и на не изолированную часть жилого помещения. К примеру, на  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$  или  $\frac{1}{4}$  части жилого помещения и т.д. Например, это может произойти в результате получения несколькими наследниками в качестве наследства одной квартиры в многоквартирном доме. В данном случае выдел участнику общей собственности на квартиру принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи выделяющемуся собственнику изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности определяется порядок пользования квартирой (п.16 Постановления Пленума Верховного Суда Туркменистана от 2 октября 1997г. N11 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности граждан на жилой дом»).

Но, не всегда будет возможность воспользоваться этой собственностью самостоятельно, вне зависимости от других сособственников этого жилого помещения.

Вместе с тем, нежилое помещение в многоквартирном доме не может быть предметом права индивидуальной собственности, а принадлежать субъекту права индивидуальной собственности вместе с жилым помещением или же находиться в общей собственности собственников дома.

## **2. Объекты, которые не могут находиться в индивидуальной собственности**

Как нам известно, в квартире также находится инженерное оборудование, обслуживающее несколько квартир (сети газоснабжения, водоснабжения, водоотведения), а также конструктивные детали, обеспечивающие прочность и безопасность здания, которые закон относит к общему имуществу собственников жилого дома. В квартире многоквартирного дома, где самостоятельным объектом права собственности являются изолированные жилые помещения, к общему имуществу всех субъектов права собственности относятся места общего пользования квартиры, инженерное оборудование, обслуживающее весь дом, если даже они находятся внутри квартиры или же на площади, относящейся к индивидуальной собственности.

## **3. Увеличение состава объектов, находящихся в общей собственности**

В п. 3 комментируемой статьи собственникам жилого помещения предоставляется право по их соглашению причислить части здания, являющиеся предметом права индивидуальной собственности, к общей собственности собственников. Это могут быть гаражи, кладовые и другие части здания. А наоборот, собственник доли в общей собственности на общее имущество многоквартирного дома права на выдел своей доли в индивидуальную собственность не имеет. В данном случае каждому собственнику квартиры принадлежит доля в праве собственности на общее имущество, а не реальная доля в материальном объекте.

## **Статья 225. Определение доли в общей собственности**

**1. Доля собственника жилого помещения в общей собственности определяется соотношением площади, находящейся в его индивидуальной собственности, со всей площадью, находящейся в индивидуальной собственности. Предполагается, что площадь подсобных помещений и строений (подвалы и другое) составляет одну треть всей площади.**

**2. В случае ликвидации товарищества собственников жилых помещений определяется в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.**

### **1. Порядок определения долей в общей собственности**

Определение доли в общей собственности закон относит к соотношению площади, которая находится в индивидуальной собственности каждого собственника. Доля каждого собственника квартиры в общей собственности домовладения пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, измеренных в квадратных метрах площади. Таким образом, у кого больше площади в индивидуальной собственности – у того и больше доли в общей собственности. Закон предполагает, что площадь подсобных помещений и строений (подвалы, гаражи, кладовые и другое) составляет одну треть всей площади. По смыслу данной нормы, каждому индивидуальному собственнику предполагается доля в общей собственности, равной одной трети площади его индивидуальной собственности. Однако, это предположение закона. На наш взгляд, в реальности размер доли может быть иначе и должен определяться соотношением размера площади индивидуальной собственности к площади, находящейся в общей собственности собственников. К примеру: если общая площадь, находящейся в индивидуальной собственности 12-ти собственников составляет 600 кв.м, а площадь находящейся в общей собственности составляет 150 кв.м, то доля индивидуального собственника, имеющего 100 кв.м индивидуальной собственности, составит  $(150/600=0.25, 0.25*100= 25)$  25кв.м.

### **2. Определение доли при ликвидации товарищества собственников квартир**

В случае ликвидации товарищества собственников доля собственников жилых помещений должна определяться в соответствии с пунктом 1 комментируемой статьи. Как правило, ликвидация товарищества собственников в соответствии с п. 2 ст. 229 ГКТ допускается, когда здание полностью или частично рушится. И при решении



вопроса о компенсации учитывается его доля в общей собственности в соответствии с правилами, которые были изложены выше.

**Статья 226. Недопустимость отчуждения индивидуальной собственности без учета соответствующей доли в общей собственности**

1. **Не допускаются отчуждение, залог или обременение иным образом индивидуальной собственности без учета соответствующей доли в общей собственности.**
2. **Права на долю в общей собственности распространяются также на отнесенную к ней индивидуальную собственность.**

**1. Запрет отчуждения индивидуальной собственности без доли в общей собственности**

Нормы комментируемой статьи, да и положения настоящей главы, регулирующие правоотношения в сфере права собственности на жилое помещение признают целостность права индивидуальной и общей собственности в многоквартирном доме. По смыслу закона и практически они не могут существовать отдельно друг от друга. Это нужно представлять как единое целое. Поэтому, в комментируемой статье вводятся определенные ограничения, касающиеся индивидуальной собственности. Согласно нормам ГКТ собственник вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Применительно к индивидуальной собственности в многоквартирном доме п. 1 комментируемой статьи устанавливает иную норму, согласно которой предмет индивидуальной собственности может отчуждаться только вместе с долей в общей собственности. Это ограничение оправданно, так как через общее имущество дома осуществляется доступ к квартирам, обслуживание квартир (снабжение теплом, водой и т.д.).

**2. Соотношение общей и индивидуальной собственности**

Положения п. 2 комментируемой статьи предусматривают, что права собственника на долю в общей собственности распространяются также на отнесенную к ней индивидуальную собственность, т.е. если собственник обладает какими-то правами в отношении доли в общей собственности в многоквартирном доме, то он этими же правами обладает в отношении своей индивидуальной собственности. Но это не означает, что собственник ограничен в отношении прав на индивидуальную собственность как на общую долевую собственность. Потому что в отношении индивидуальной собственности у собственника права намного шире, чем на общую долевую собственность.

**Статья 227. Регистрация в публичном реестре права собственности на жилую площадь**

1. **На каждое право собственности на жилое помещение заполняется отдельная страница в публичном реестре.**
2. **В поземельной книге к материалам регистрации права собственности на жилое помещение должна быть приложена строительная справка, заверенная строительным ведомством, в которой отражаются проект здания, а также местонахождение и размеры частей здания, находящихся в общей собственности. Отдельные площади, причисленные к одной и той же квартире, отмечаются под общим номером.**

**1. Индивидуальная регистрация права собственности**

Положения п. 1 комментируемой статьи предусматривают порядок проведения государственной регистрации на недвижимость и сделок с ней. Регистрация производится учреждением БТИ по месту нахождения недвижимого имущества. При отсутствии оснований для отказа или приостановлении регистрации прав соответствующая запись вносится в реестр прав на недвижимое имущество, совершаются надписи на правоустанавливающих документах и производится выдача удостоверения о произведенной государственной регистрации прав. При этом регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки или аренды либо иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в едином государственном реестре прав. Государственная регистрация не является какой-либо особой формой сделки или элементом ее формы. К моменту совершения акта государственной регистрации процесс выражения воли участниками сделки уже завершен, и акт государственной регистрации означает лишь публичную констатацию государством законности совершенной сделки, а также создает презумпцию осведомленности о факте совершения сделки остальных участников гражданского оборота. Кроме этого, регистрация имеет конститутивное значение: право собственности или другие права, подлежащие регистрации, возникают только с момента регистрации.

**2. Порядок регистрации**

К материалам регистрации права собственности на жилое помещение должна быть приложена строительная справка, заверенная строительным ведомством, в которой отражаются проект здания, а также местонахождение и размеры частей здания, находящихся в общей собственности. Отдельные площади, причисленные к одной и той же квартире, отмечаются под общим номером.

В сельской местности жилые дома строятся на приусадебных участках, регистрируемых в поземельной книге. Право собственности на дом, установленное таким образом на основании пункта первого указанной статьи, заполняется отдельная страница в публичном реестре.

## **§ 2. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **Статья 228. Регистрация соглашений в публичном реестре**

1. **Взаимоотношения между собственниками жилых помещений определяются настоящим Кодексом.**
2. **Соглашения, которые регулируют взаимоотношения между собственниками жилых помещений иначе, чем нормы настоящего Кодекса, а также изменение или расторжение таких соглашений имеют силу для третьих лиц только тогда, когда эти соглашения зарегистрированы в публичном реестре.**
3. **Решения, для принятия которых в соответствии с настоящим Кодексом или по соглашению сторон необходимо большинство голосов, имеют силу после их принятия и для тех собственников жилых помещений, которые не принимали участия в голосовании или голосовали против этого решения.**

#### **1. Общие положения**

Пункт 1 комментируемой статьи предписывает, что взаимоотношения между собственниками жилых помещений регулируются Гражданским кодексом. Как нам представляется, говоря о взаимоотношениях, законодатель имеет в виду отношения собственников жилых помещений между собой по поводу управления и распоряжения индивидуальной собственностью. Прежде всего, речь идет здесь об отношениях частного-правового характера. А вопросы, возникающие в сфере административно-правовых отношений, как например, жилищные, земельные или другие правоотношения, регулируются законодательными актами из публичного права.

#### **2. Обязанность регистрации соглашений между собственниками в публичном реестре**

Нормы ГКТ, регулирующие отношения собственников жилых помещений, согласно ст. 228 ГКТ являются диспозитивными. Т.е. эти нормы предоставляют собственникам жилых помещений известную самостоятельность в определении их взаимных прав и обязанностей. Но соответствующие соглашения имеют силу только после их регистрации в публичном реестре. Характерной особенностью этой нормы является то, что определяемые взаимоотношения между собственниками жилых помещений могут быть и иначе, чем нормы Гражданского кодекса, и установление, изменение или расторжение соглашений о взаимоотношениях собственников имеют силу и для третьих лиц, если эти соглашения зарегистрированы в публичном реестре.

Регистрация в публичном реестре обеспечивает прозрачность и доступность этих соглашений для других лиц. Прежде всего, здесь речь идет о соглашениях, которые меняют установленный законом порядок распределения долей в общей собственности.

Можно выделить три случая, когда соглашения, регулирующие взаимоотношения между собственниками регистрируются в публичном реестре – это тогда, когда взаимоотношения между ними регулируются иначе, чем предусмотрено ГКТ, если они связаны с изменением и расторжением таких соглашений и чтобы они имели силу для третьих лиц. Кроме того, следовало бы объяснить, что такая регистрация делается для проверки законности создаваемых правоотношений между собственниками жилых помещений.

Таким образом, регистрация решений в публичном реестре обязательна только в тех случаях, если они меняют установленный ГКТ порядок. В других случаях регистрация не обязательна. Например, решение об установлении расходов на текущий ремонт не подлежит регистрации. Поэтому в каждом конкретном случае должно быть проверено, обязательна ли регистрация принятого решения.

#### **3. Обязательная сила решений, принятых большинством голосов**

П. 3 комментируемой статьи устанавливает, что предоставленная самостоятельность собственникам находится в прямой зависимости от воли большинства. Если большинством голосов собственников принято определенное решение относительно управления общей собственностью, то данное решение является обязательным и для тех собственников, которые не принимали участие в принятии этого решения или же голосовали против принятия данного решения. Например, если большинство собственников приняло решение о ремонте крыши дома, это решение является обязательным и для тех собственников, которые проголосовали против этого решения.

### **Статья 229. Товарищество собственников жилых помещений**

1. **Совокупность индивидуальных собственников составляет товарищество собственников жилых помещений, которое не является юридическим лицом.**
2. **Собственник не вправе требовать упразднения товарищества собственников жилых помещений. Такое требование допустимо только тогда, когда здание полностью или частично рушится.**

#### **1. Понятие и значение товарищества собственников жилых помещений**

В соответствии с п.1 ст. 229 ГКТ все собственники жилых помещений составляют товарищество собственников жилых помещений. Из смысла содержания данной нормы следует, что товарищество возникает автоматически с возникновением группы собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Для его создания не требуется никакого формального акта учреждения и регистрация. Членом товарищества автоматически становится каждое лицо, приобретающее право собственности на жилое помещение в этом доме.

С другой стороны, товарищество не обладает правами юридического лица. Оно призвано регулировать вопросы и взаимоотношения собственников жилых помещений, возникающих в ходе использования жилых помещений, а также той части здания, которая находится в общей собственности собственников. В то же время, как уже было отмечено в комментарии к ст. 228 ГКТ, решения, принятые большинством голосов членов товарищества и зарегистрированные в публичном реестре имеют обязательную силу для всех его членов.

## **2. Недопустимость упразднения товарищества по воле собственников**

Поскольку товарищество собственников жилых помещений является автоматическим объединением лиц, собственники не наделены правом требовать упразднения товарищества. Согласно п. 2 комментируемой статьи, упразднение товарищества возможно только тогда, когда само здание полностью или частично рушится. Причины, по которым здание рушится, законом не оговариваются. Поэтому, как нам представляется, для возникновения права требования об упразднении товарищества, причины, по которым здание рушится, не имеют значения. В случае разрушения здания более чем на половину, нельзя требовать реконструкции здания, если только расходы не взяла на себя какая-либо страховая компания или третье лицо (см. п.2 ст. 231 ГК).

### **Статья 230. Права собственника жилого помещения**

1. **Собственник жилого помещения может по своему усмотрению использовать части находящегося в его собственности здания и исключать любое воздействие на них других лиц, если таким действием не нарушаются закон или права третьих лиц.**

2. **Каждый собственник жилого помещения имеет право в соответствии со статьями 231 и 232 настоящего Кодекса пользоваться общей собственностью. Для иного использования общей собственности каждому собственнику должна быть выделена соответствующая доля по правилам статьи 225 настоящего Кодекса.**

3. **Вопросы, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, подробно регулируются положением о товариществе собственников жилых помещений, которое в соответствии с подпунктом «а» пункта 4 статьи 236 настоящего Кодекса представляется председателем товарищества собственников жилых помещений и утверждается общим собранием собственников.**

#### **1. Свободное использование индивидуальной собственности**

Важнейшая норма, регулирующая взаимоотношения между собственниками жилых помещений, содержится в ст. 230 ГКТ. Согласно ей «собственник жилого помещения может по своему усмотрению использовать части находящегося в его собственности здания и исключать любое воздействие на них других лиц, если таким действием не нарушаются закон или права третьих лиц». Общей собственностью каждый собственник жилых помещений может пользоваться только в соответствии со своей долей (п.1 ст. 232 ГКТ). Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан. Граждане, имеющие на праве собственности жилые помещения, вправе пользоваться ими для личного проживания отдельно или вместе с семьей, или сдавать их внаем, но не для размещения в них промышленных производств.

Использование находящихся в жилых домах нежилых помещений, предназначенных для торговых, производственных, канцелярских, бытовых нужд непромышленного характера, не должно нарушать Правила пользования жилыми помещениями и содержания жилого дома и придомовой территории, причинять вред проживающим и эксплуатации дома и земельного участка. Закон запрещает и любое другое действие, нарушающее права третьих лиц.

#### **2. Пользование общей собственностью**

Вопросы пользования общей собственностью в многоквартирном доме подробно регулируются статьями 231 и 232 ГКТ. Для иного пользования общей собственностью, чем предусмотрено в вышеуказанных нормах закона, собственнику должна быть выделена его доля в общей собственности по правилам ст. 225 ГКТ, если это возможно без ущемления интересов других собственников.

#### **3. Положение о товариществе собственников жилья**

Для регулирования вопросов, указанных в п.п. 1 и 2 комментируемой статьи, общим собранием собственников утверждается положение о данном товариществе, в котором более подробно могут освещаться вопросы, связанные с использованием дома. Товарищество представляет его председатель, который также избирается на общем собрании собственников.

### **Статья 231. Обязанности собственника жилого помещения**

#### **1. Каждый собственник жилого помещения обязан:**

**а) сохранять в таком состоянии и использовать таким образом части здания, находящиеся в его индивидуальной собственности, чтобы этим не нарушались правила совместного проживания собственников и им не причинялся вред;**

**б) заботиться о том, чтобы лица, занятые на его пред-**

приятти, которое расположено в здании, или лица, которым он передает в пользование земельный участок или часть здания, находящиеся в его индивидуальной или общей собственности, соблюдали обязанности, изложенные в подпунк-

те «а»;

в) допускать воздействие на части здания, находящиеся в его индивидуальной собственности, и на общую собственность, если это воздействие соответствует условиям, предусмотренным в подпунктах «а» и «б»;

г) разрешать правомочным лицам вход в части здания, находящиеся в индивидуальной собственности, и пользование ими, если это необходимо для приведения общей собственности в надлежащее состояние и текущего ремонта; возникший при этом вред подлежит возмещению;

д) допускать мероприятия, необходимые для устройства сетей коммуникаций и снабжения. Собственник, в пользу которого осуществляются такие мероприятия, обязан возместить возникший при этом вред.

2. Если здание разрушено более чем наполовину, а вред не обеспечен страховкой или иным способом, то не может быть потребована реконструкция здания. В этом случае товарищество ликвидируется.

## **1. Каталог обязанностей собственников жилых помещений**

П.1 комментируемой статьи содержит перечень некоторых обязанностей собственников жилого помещения, которые, с точки зрения законодателя, являются важными.

# **А. Сохранение индивидуальной собственности**

Собственник жилого помещения обязан сохранять в таком состоянии и использовать таким образом части здания, находящиеся в его индивидуальной собственности, чтобы этим не нарушались правила совместного проживания собственников и им не причинялся вред. Например, собственник квартиры не имеет право иметь в квартире такое оборудование, которое не даёт жителям покоя в ночное время.

# **Б. Обязанность сотрудников собственника**

Предусмотренные в п. «а» обязанности собственника распространяются и на сотрудников его предприятия, если такое предприятие находится в данном помещении, например, салон красоты. В таком случае собственник обязан заботиться о том, чтобы лица, занятые на его предприятии, которое расположено в здании, или лица, которым он передает в пользование часть здания, соблюдали обязанности, предусмотренные в подпункте «а» для собственника.

# **В. Обеспечение допуска к помещениям**

Кроме того, на собственнике лежит обязанность обеспечения допуска к его помещениям правомочных лиц для производства работ, связанных с обеспечением сохранности здания, для устройства сетей коммуникаций и снабжения или же для производства текущего ремонта.

# **Г. Право на возмещение причиненного вреда**

Если в ходе производства вышеуказанных мероприятий собственнику причиняется материальный вред, то он подлежит возмещению в соответствии с нормами гражданского законодательства. Если же эти мероприятия производятся в пользу конкретного собственника, то обязанность возмещения возникшего вреда лежит на этом собственнике, в пользу которого произведены мероприятия.

## **2. Основания ликвидации товарищества собственников**

В п. 2 комментируемой статьи приведен случай, когда может быть ликвидировано товарищество собственников. Согласно комментируемой норме, она возможна, если здание разрушено более чем на половину, восстановление не обеспечено страховкой (не застраховано в страховой организации) или же каким - либо другим способом. Только в этом случае собственник или собственники могут потребовать реконструкцию здания для его восстановления.

#### **Статья 232. Право пользования общей**

#### **собственностью**

1. **Каждый собственник жилого помещения может в соответствии со своей долей пользоваться общей собственностью.**
2. **Каждый собственник жилого помещения, независимо от расположения его жилого помещения в здании, обязан перед другими собственниками нести в соответствии со своей долей расходы по общей собственности, в частности по содержанию дома в надлежащем состоянии, ремонту, управлению и совместному пользованию общей собственностью.**
3. **Собственник, не проголосовавший за мероприятия, не связанные с содержанием дома в надлежащем состоянии и текущим ремонтом, не несет обязанности возмещения расходов, понесенных в итоге таких мероприятий. При этом он не имеет права требования на пользование, вытекающее из этих мероприятий.**
4. **Доля определяется в соответствии со статьей 225 настоящего Кодекса.**

#### **1. Право пользования объектами общей собственности**

Каждому собственнику предоставляется право пользования общей собственностью в многоквартирном доме в соответствии с его долей. Доля собственника жилого помещения в общей собственности определяется соотношением площади, находящейся в его индивидуальной собственности, со всей площадью, находящейся в индивидуальной собственности. Предполагается, что площадь подсобных помещений и строений (подвалы и другое) составляет одну треть всей площади (п. 1 ст. 225 ГКТ, п. 4 комментируемой статьи).

#### **2. Расходы на содержание объектов общей собственности**

При этом все собственники жилых помещений обязаны в соответствии со своей долей нести расходы по содержанию дома в надлежащем состоянии, по ремонту и управлению (п. 2, ст. 232 ГКТ). Например, расходы на содержание и эксплуатацию лифта или надлежащей охраны здания. Обязательно, чтобы эти расходы были необходимы для содержания дома. Из этого следует, что необходимые мероприятия по общей собственности направлены на общую пользу и, поэтому все собственники должны нести расходы по их проведению (п. 2 ст. 232 ГКТ).

Если собрание собственников жилых помещений принимает решение о проведении мероприятий, которые не связаны с необходимостью содержания дома в надлежащем состоянии и текущего ремонта, то собственники, не проголосовавшие за эти мероприятия, не возмещают расходы, понесенные в итоге таких мероприятий (п. 3 ст. 232 ГКТ).

Решение о проведении мероприятий сверх необходимого ремонта и поддержания дома в надлежащем состоянии может быть принято большинством собственников и вопреки мнению меньшинства, но расходы на эти мероприятия должны возмещать только те собственники, которые проголосовали за эти мероприятия, – в соответствии с их долей в общей собственности (пп. 3 и 4 ст. 232 ГКТ). С другой стороны проголосовавшие против мероприятия лица не имеют право пользоваться результатами этого мероприятия. Например, если собственники квартир приняли решение о строительстве беседки во дворе дома, а некоторые проголосовали против этого строительства, последние не имеют права пользоваться этой беседкой.

#### **Статья 233. Определение долей при ликвидации**

#### **товарищества**

**В случае ликвидации товарищества доли владельцев общей собственности определяются в соответствии со стоимостью их жилых помещений на момент ликвидации. Если стоимость доли общей собственности изменилась в итоге мероприятий, которые не были поддержаны собственником жилого помещения, подобные изменения не принимаются во внимание при оценке стоимости этой доли.**

#### **1. Общие положения**

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Однако в случае ликвидации товарищества, доли владельцев общей собственности должны определяться в соответствии со стоимостью их жилых помещений на момент ликвидации. При этом в стоимость общего имущества члена товарищества включаются те изменения в общем имуществе, в результате которых стоимость общего имущества увеличилась, и они поддержаны им. Если собственник не принимал участие в улучшении общего имущества, то при ликвидации товарищества и определении доли они относятся к тем членам товарищества, которые поддержали данные мероприятия. Таким образом, если речь идет не об исключении отдельных членов из товарищества, а о ликвидации товарищества, то доли владельцев общей собственности определяются согласно ст. 233 ГКТ в

соответствии со стоимостью их жилых помещений на момент ликвидации, но если стоимость доли общей собственности изменилась в итоге мероприятий, которые не были поддержаны собственником жилого помещения, то подобные изменения не принимаются во внимание при оценке стоимости доли этого собственника.

#### **Статья 234. Исключение из товарищества**

**1. Если собственник жилого помещения так грубо нарушил свои обязанности перед другими собственниками, что дальнейшее продолжение товарищества с ним стало невозможным, другие собственники могут потребовать у него отчуждения жилой площади.**

**2. Основания для такого требования налицо, когда:**

**а) собственник жилого помещения, несмотря на письменное предупреждение, грубо нарушает обязанности, предусмотренные статьей 231 настоящего Кодекса;**

**б) собственник жилого помещения в течение более чем трех месяцев затягивает уплату предусмотренных статьей 232 настоящего Кодекса сумм и задолженность в общей сложности превысит три процента стоимости всего его жилого помещения, хотя банк мог бы дать ему кредит, средством обеспечения которого послужило бы его жилое помещение.**

**3. Решение по требованиям, указанным в первой части настоящей статьи, принимается большинством в две трети лиц, имеющих право голоса.**

##### **1. Общие положения**

Если собственник жилого помещения нарушает свои обязанности по отношению к другим собственникам в такой грубой форме, что дальнейшее продолжение товарищества с ним становится невозможным, то другие собственники могут исключить его из товарищества. Но поскольку любой собственник автоматически является членом товарищества, то это исключение, согласно п. 1 ст. 234 ГКТ представляет обязательное отчуждение его собственности. Данная норма закона предоставляет членам товарищества права требования отчуждения жилой площади нарушителем. Причинами могут быть, например, грубые нарушения обязанностей по содержанию дома в надлежащем состоянии и текущему ремонту или связанная с этим задолженность по уплате, предусмотренных ст. 232, или же нарушение обязанностей, предусмотренных ст. 231 настоящего Кодекса, после письменного предупреждения.

##### **2. Основания исключения из товарищества**

П. 2 ст. 234 ГКТ содержит перечень тех случаев, когда допускается исключение членов товарищества из товарищества. К ним относятся следующее:

а. Нарушение обязанностей, предусмотренных в ст. 231 ГКТ и письменное предупреждение о предотвращении этих нарушений, например, как нарушение правил совместного проживания и причинение вреда другим соседям собственником лично или со стороны третьих лиц, работающих для собственника, систематическое предотвращение пользования общей собственностью другими собственниками и т.д.;

б. Затягивание уплаты обязательных расходов, предусмотренных ст. 232 ГКТ, в течение более чем трех месяцев. Помимо затягивания уплаты обязательных расходов, предусмотренных ст. 232 ГКТ в течение более чем трех месяцев, необходимо, чтобы еще задолженность в общей сложности превышала три процента стоимости всего его жилого помещения, хотя банк мог бы дать ему кредит, средством обеспечения которого послужило бы его жилое помещение.

##### **3. Принятие решения об исключении**

Решение об исключении собственника из товарищества принимается большинством в две трети голосов лиц, имеющих право голоса (п. 3). Следует уточнить, имеется в виду количество участников собрания или списочный состав собственников квартир. Если в уставе товарищества специально не предусмотрено урегулирование этого вопроса, нужно исходить из того, что имеется ли в виду две трети общего количества собственников, имеющих право голоса. Лицо, против которого принимается решение, как правило, в голосовании не участвует.

## § 3. УПРАВЛЕНИЕ

### Статья 235. Органы управления в товариществе

### собственников жилых помещений

**Управление общей собственностью возлагается на собственников жилых помещений согласно статьям 236 - 240 настоящего Кодекса и на председателя товарищества собственников жилых помещений согласно статьям 241 - 243 настоящего Кодекса, а при образовании консультационного совета управление осуществляется в соответствии со статьей 244 настоящего Кодекса.**

Органы управления товарищества – общее собрание и консультационный совет. Членами товарищества могут быть лишь собственники помещений. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента его регистрации. После этого все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, становятся его членами немедленно после возникновения у них права собственности на помещение. Стало быть, с момента государственной регистрации сделки купли-продажи жилого помещения его покупатель без каких-либо специальных процедур автоматически считается членом товарищества. Согласно комментируемой статье, управление общей собственностью возлагается на собственников жилых помещений, на председателя товарищества собственников, и на консультационный совет – если он имеется. Закон придает товариществу особое значение как инструменту защиты прав объединившихся собственников, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг, позволяющему освободить государство и органы местного самоуправления от расходов на содержание жилья, как способу привлечь население к финансированию работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Кроме того, комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый товариществами, позволяет значительно уменьшить объем потребления ресурсов за счет предотвращения неоправданных расходов воды, газа и других энергоресурсов. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

### Статья 236. Управление общей собственностью

1. **Управление общей собственностью возлагается совместно на собственников жилых помещений, если настоящим Кодексом или соглашением собственников жилых помещений не определено иное.**
2. **Каждый собственник жилого помещения правомочен без согласия других собственников принимать необходимые меры к предотвращению вреда, непосредственно угрожающего общей собственности. Этот собственник вправе требовать возмещения ему понесенных расходов.**
3. **Каждый собственник жилого помещения может потребовать такого управления, которое соответствует достигнутым соглашениям и принятым решениям, а если не существует соглашений и решений, то общим интересам собственников жилых помещений.**
4. **К соответствующему общим интересам собственников жилых помещений надлежащему управлению, в частности, относятся:**
  - а) принятие положения и внутреннего распорядка товарищества собственников жилых помещений;
  - б) соответствующее содержание общей собственности и текущий ремонт, если это необходимо для обеспечения годности здания для проживания;
  - в) соответствующее страхование общей собственности;
  - г) сбор средств для содержания здания в надлежащем порядке;
  - д) принятие хозяйственного плана;
  - е) осуществление всех мероприятий, которые необходимы для устройства сетей коммуникации и снабжения на пользу собственников жилых помещений.

#### 1. Общие положения

Согласно норме комментируемой статьи действует принцип, что управление общей собственностью осуществляется всеми собственниками жилых помещений совместно, если законом или соглашением собственников не определено иное (п. 1 ст. 236 ГКТ).

Вместе с тем, собственникам предоставляется определенная самостоятельность в принятии неотложных мер для предотвращения вреда, угрожающего общей собственности (п. 2 ст. 236 ГКТ) с сохранением права возмещения понесенных расходов. Согласно п. 2 ст. 236 ГКТ каждый собственник может без предварительного согласия других собственников принимать необходимые меры по сохранению общей собственности, если таковые являются срочными и неотлагательными. Из смысла этих положений закона можно предположить, что предпринимать меры по предотвращению вреда является не только правом, но и обязанностью собственника.

#### 2. Индивидуальное право собственника

ГК Туркменистана за каждым собственником закрепляет индивидуальное право требования от управления товарищества выполнения всех решений, которые были приняты на общем собрании собственников или если требования касаются общих интересов собственников (п. 3 ст. 236 ГКТ). Практически это означает, что собственник, без согласия других собственников, может потребовать от председателя товарищества выполнения принятых решений.

### 3. Содержание надлежащего управления общей собственностью

Какие мероприятия относятся к общим интересам собственников регламентировано в п. 4 комментируемой статьи. Согласно этому во всех товариществах собственников квартир должны быть обеспечены:

- а) принятие положения и внутреннего распорядка товарищества собственников жилых помещений;
  - б) соответствующее содержание общей собственности и текущий ремонт;
  - в) соответствующее страхование общей собственности;
  - г) сбор средств для содержания здания в надлежащем порядке;
  - д) принятие хозяйственного плана;
  - е) осуществление всех мероприятий, необходимых для устройства сетей коммуникации и снабжения на пользу собственников жилых помещений.
- Надлежащее проведение этих мероприятий входит в обязанность председателя товарищества.

#### **Статья 237. Компетенция собственников жилых помещений**

**Собственники жилых помещений совместно разрешают следующие вопросы:**

- а) составление хозяйственных и финансовых планов;**
- б) полное или частичное восстановление здания;**
- в) принятие положения и правил внутреннего распорядка;**
- г) назначение и освобождение председателя товарищества;**
- д) заслушивание отчетов председателя товарищества;**
- е) определение размера расходов на содержание здания.**

#### 1. Общие положения

Комментируемая статья содержит перечень тех вопросов, решения по которым входит в исключительную компетенцию собрания собственников квартир.

Закон называет только самые важные и наиболее часто возникающие вопросы. На общем собрании собственников могут быть поставлены и другие вопросы, касающиеся компетенции собственников жилых помещений.

Как правило, решение по этим вопросам принимается на общем собрании собственников квартир, которое должно быть создано с соблюдением предусмотренных ст. 239 ГКТ правил.

#### 2. Компетенция собственников квартир

К исключительной компетенции собственников квартир согласно ст. 237, относится решение следующих вопросов:

##### **а) составление хозяйственных и финансовых планов.**

Хозяйственный и финансовый план является главным финансовым и хозяйственным документом товарищества собственников квартир, в котором отражаются все расходы товарищества по содержанию здания и помещений, находящихся в общей собственности, с одной стороны, и обязательные платежи собственников квартир, с другой стороны. Кроме этого, план является главным документом для председателя товарищества, во исполнение которого он осуществляет свою деятельность. Порядок составления хозяйственного плана предусмотрен в ст. 242 ГКТ.

## **б) полное или частичное восстановление здания**

Решение о капитальном ремонте здания, который может выражаться как в полном, так и частичном его восстановлении, также принимается собранием собственников квартир, поскольку данная работа связана с большими капиталовложениями, что должно быть осуществлено именно собственниками квартир.



## **в) принятие положения и правил внутреннего распорядка**

Положение и правила внутреннего распорядка представляют собой важные документы, регулирующие компетенцию председателя товарищества и права и обязанности собственников квартир. Как правило, в этих документах включаются существенные правила ГКТ, но и дополнительно, по желанию собственников, учитываются другие вопросы внутренней организации товарищества.

## **г) назначение и освобождение председателя товарищества;**

Председатель товарищества избирается и освобождается от должности общим собранием собственников квартир. В качестве председателя может быть избран как один из собственников квартир, так и постороннее лицо, у которого есть опыт подобной работы.

## **д) заслушивание отчетов председателя товарищества;**

На годовом общем собрании заслушивается отчет председателя товарищества о проведенной за отчетный период работе. Как правило, за основу берется выполнение хозяйственного и финансового плана.

## **е) определение размера расходов на содержание здания**

Хотя данный вопрос является частью хозяйственного и финансового плана, ГКТ его выделяет отдельно и этим подчеркивает важность финансовых расходов для собственников квартир.

### **Статья 238. Собрание собственников жилых помещений**

1. **Собственники жилых помещений принимают решения на собраниях собственников.**
2. **Для действительности решения необходимо, чтобы его предмет ко времени созыва собрания уже был объявлен.**
3. **Решение может быть принято и без собрания, если собственники жилого помещения письменно заявят о своем согласии на него.**

Правомочным органом, принимающим решения по управлению общей собственностью в многоквартирном доме, является собрание собственников, который называется товариществом собственников жилых помещений (ст. 229 ГКТ).

До созыва собрания собственников председатель товарищества заранее должен объявить предмет собрания, который будет обсуждаться. Решения принимаются собственниками на собрании. Приглашение на собрание должно быть вручено своевременно. Оно должно содержать точное указание времени, места проведения и темы собрания. Только в этом случае закон признает действительность принимаемых собранием решений. Это, прежде всего, на наш взгляд, делается для того, чтобы каждый собственник имел возможность подготовиться и выразить свою точку зрения по обсуждаемому вопросу.

Вместе с тем, Законом предусмотрена возможность принятия решения собственниками жилых помещений по обсуждаемому вопросу без созыва собрания. Для этого необходимо, чтобы собственники жилых помещений о своем согласии принятия такого решения заявили письменно (п. 3 ст. 238 ГКТ). Такая возможность может быть предусмотрена в Положении о товариществе собственников квартир согласно п. 3 ст. 230 ГКТ.

### **Статья 239. Созыв собрания собственников жилых помещений**

1. **Собрание собственников жилых помещений созывается председателем товарищества не менее одного раза в год.**
2. **Собрание созывается председателем товарищества и тогда, когда этого требует более одной четверти собственников помещений. Если председатель товарищества отсутствует или в нарушение своих обязанностей уклоняется от созыва собрания, то собрание может быть созвано и одним из собственников жилого помещения.**
3. **Собрание созывается в недельный срок после письменного заявления о необходимости созыва собрания, если нет неотложной необходимости.**
4. **Собрание ведет председатель, если собрание не решит иное.**
5. **Решение, принятое собранием, отражается в протоколе, который составляется председателем собрания или председателем ревизионной комиссии. Каждый собственник жилого помещения вправе проверить протокол.**

## **1. Общие положения**

Законом определена периодичность созыва собрания собственников жилых помещений, который созывается председателем товарищества не менее одного раза в год или же, при необходимости, по инициативе более ¼ собственников. В случае отсутствия председателя товарищества, оно может быть созвано одним из собственников. Созыву собрания должно предшествовать письменное заявление собственников о его созыве. После поступления заявления о созыве собрания от необходимого количества собственников собрание должно созываться не позднее одной недели. Если вопрос, который ставится на рассмотрение собрания, не терпит отлагательства, то оно должно созываться по мере возможности еще раньше.

Как правило, собрание ведется председателем товарищества. Но собрание может поручить ведение собрания и другому собственнику.

## **2. Протокол собрания**

По ходу проведения собрания ведется протокол, который составляется председателем собрания или же председателем ревизионной комиссии. Каждому собственнику должна быть предоставлена возможность ознакомиться с протоколом и в случае необходимости принести свои замечания. Законом не определен срок ознакомления и порядок рассмотрения замечания на протокол собрания. Нам представляется, что данный вопрос должен быть отражен в Положении о товариществе.

### **Статья 240. Правомочность собрания принимать решения**

1. **При принятии решения каждый собственник имеет один голос. Если одно жилое помещение имеет нескольких собственников, то они могут использовать право голоса только совместно.**
2. **Собрание правомочно принимать решения, если на нем присутствует более половины собственников жилых помещений, имеющих право голоса.**
3. **Если в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи собрание неправомочно принимать решения, председатель может созвать новое собрание с тем же порядком дня. Это собрание правомочно принимать решения независимо от количества присутствующих, о чем должно быть объявлено при созыве собрания.**
4. **Собственник жилого помещения не имеет права голоса в случае, если решение касается сделок с этим собственником об управлении общей собственностью или споров с другими собственниками или если на собственника возложена обязанность отчуждения жилого помещения.**
5. **Решение принимается простым большинством голосов, если настоящим Кодексом или положением о товариществе собственников жилых помещений не предусмотрено иное.**

## **1. Один собственник – один голос**

На собрании каждый собственник имеет один голос; если одно жилое помещение имеет нескольких собственников, они могут использовать право голоса только совместно как один голос поскольку в соответствии с п. 3 ст. 221 ГКТ количество голосов собственников в многоквартирном доме соответствует количеству квартир в данном доме.

## **2. Кворум собрания и принятие решения на нем**

Если законом или положением о товариществе собственников не предусмотрено иное, решение принимается простым большинством голосов. Собрание правомочно принимать решения, если на нем присутствует более половины собственников жилых помещений.

Если на собрании нет достаточного кворума, можно все же сделать так, что собрание окажется правомочным принимать решения. Если собрание неправомочно принимать решение, новое собрание должно быть созвано в порядке, установленном статьей 239 ГКТ, то есть собственники жилья должны быть извещены в установленном порядке и предмет решения должен быть объявлен, чтобы собственники могли готовиться к собранию. В соответствии с п. 3 ст. 240 ГКТ другое собрание, с той же повесткой дня правомочно принимать решения, даже если присутствует в нем менее половины всех собственников. В таком случае председатель товарищества может одновременно с созывом первого собрания дополнительно разослать приглашения на другое собрание,

проводящееся в тот же день, – например, на 30 минут позже. Правда, приглашение должно содержать указание на правовое последствие согласно п. 3 ст. 240 ГКТ, т.е. на правомочность собрания принимать решения даже при отсутствии большинства собственников.

### **3. Лишение права голоса**

Законом приведены случаи, когда собственник лишен права голоса. Во-первых, это если вопрос касается сделок с собственником об управлении общей собственностью. Например, если один из собственников заключил сделку с товариществом об управлении определенной частью общей собственности, и в процессе управления возникли какие-то спорные вопросы, которые правомочно решать собрание. В таком случае, при решении этого вопроса тот собственник, в отношении которого обсуждается вопрос, не имеет права голоса. Или же те собственники, которые свой спор вынесли на рассмотрение собрания. Или же тот собственник, на которого возложена обязанность отчуждения жилого помещения.

#### **Статья 241. Полномочия председателя товарищества помещений**

#### **собственников жилых**

- 1. Председатель товарищества собственников жилых помещений обязан:**
  - а) выполнять решения собраний собственников жилых помещений и заботиться о соблюдении правил внутреннего распорядка;**
  - б) принимать необходимые меры для надлежащего содержания и текущего ремонта общей собственности;**
  - в) в случаях неотложной необходимости принимать иные необходимые меры для надлежащего содержания общей собственности;**
  - г) распоряжаться общими деньгами.**
- 2. Председатель вправе от имени всех собственников жилых помещений:**
  - а) требовать, получать и выплачивать суммы на покрытие произведенных расходов, долгов и ипотечных процентов, если это касается общих дел собственников жилых помещений;**
  - б) осуществлять расчеты, исполнять обязательства и иные денежные сделки, связанные с текущим управлением общей собственностью;**
  - в) заключать сделки и предъявлять необходимую документацию, если они касаются интересов собственников жилых помещений;**
  - г) выступать в суде или иных органах, если собственники жилых помещений, уполномочат его на это.**
- 1. Председатель обязан держать деньги собственников жилых помещений отдельно от своего имущества. Распоряжение этими деньгами может быть обусловлено согласием одного из собственников жилых помещений или третьего лица.**
- 2. Председатель при необходимости действует на основании доверенности, выданной собственниками жилых помещений, в которой определяется объем его представительских полномочий.**

Председатель товарищества собственников жилых помещений не назначается в особом порядке, а избирается собранием и имеет полномочия, названные в ст. 241 ГКТ. Особенно важными являются распоряжение общими деньгами (независимо от своего собственного личного имущества), заключение сделок от имени всех собственников жилых помещений, а также осуществление необходимых расчетов.

Председатель правления избирается на срок, установленный Положением о товариществе собственников. Он обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для них обязательно. Члены правления ТСЖ не могут входить в состав ревизионной комиссии, которая избирается общим собранием.

Сегодня все чаще в практике работы ТСЖ других стран СНГ (например, в РФ) рядом с председателем правления появляется фигура управляющего ТСЖ. Эта тенденция, на наш взгляд, вполне закономерна, более того, она скорее всего будет развиваться, подтверждая мысль о необходимости совмещения самоуправления многоквартирным домом с профессиональным управлением.

Вполне очевидно, что далеко не в каждом доме можно найти собственника (а председателем правления ТСЖ может быть только собственник помещения в многоквартирном доме, являющийся членом товарищества), который имел бы достаточный объем знаний и опыт, а самое главное желание оставить полностью или частично свою основную работу (т.к. качественная работа председателя правления требует значительного количества времени) и посвятить себя работе общего блага всего дома. Между тем найти человека, желающего и способного определять основные направления работы по управлению домом и контролировать исполнение задуманного, вполне возможно, при этом всю остальную работу сделает нанятый управляющий.

Изложенный в п. 3 комментируемой статьи вопрос о том, что распоряжение этими деньгами может быть обусловлено согласием одного из собственников жилых помещений или третьего лица и положение п. 4 данной статьи о том, что Председатель при необходимости действует на основании доверенности, выданной собственниками жилых помещений, в которой определяется объем его представительских полномочий, нуждаются в дополнительном разъяснении.

Для осуществления надлежащего контроля над целевым использованием денежных средств товарищества, ГКТ предлагает механизм дополнительного согласия одного из собственников. Кроме того, для правильности распоряжения деньгами общества может быть предусмотрено согласие третьего лица, под которым, как правило, подразумевается бухгалтер или экономист товарищества, которые ведут финансовые дела товарищества.

Другой вопрос, который также требует разъяснения, связан с выдачей доверенности, которая выдается председателю на основании решения общего собрания. Поэтому доверенность должна быть подписана председателем или секретарем общего собрания собственников. В зависимости от того, на какую сделку она выдается, она может быть заверена нотариально. Например, если она выдается для приобретения недвижимого имущества, требуется её нотариальное удостоверение.

#### **Статья 242. Хозяйственный план**

1. **Председатель должен подготавливать хозяйственный план до начала каждого года.**
2. **Хозяйственный план должен содержать:**
  - а) предполагаемые доходы и расходы при управлении общей собственностью;**
  - б) обязанность собственников жилых помещений по расходам в соответствии с их долями;**
  - в) сбор собственниками жилых помещений средств для надлежащего содержания здания в соответствии с подпунктом «г» пункта 4 статьи 236 настоящего Кодекса.**
3. **Каждый собственник жилого помещения правомочен сам или посредством третьего лица выполнить мероприятия по надлежащему содержанию и текущему ремонту здания. В таких случаях председатель учитывает этот труд, оценивает его и вносит в финансовый план. Собственнику жилого помещения сокращаются взносы по расходам соответственно затраченному труду.**
4. **Собственники жилых помещений обязаны на основании требования председателя внести определенный аванс в обеспечение утвержденного финансового плана. При затруднениях с выплатами председатель может воспользоваться соответствующими кредитами банка.**
5. **Принятие решения об утверждении хозяйственного плана дает председателю и право взять кредит.**
6. **Председатель обязан в конце календарного года представить финансовый отчет.**
7. **Собственники жилых помещений в любое время могут потребовать от председателя отчет о проделанной работе.**

Хозяйственный план на каждый год составляется председателем товарищества до его начала и утверждается на собрании собственников. В нем указываются текущие доходы и расходы по содержанию дома и обязанности собственников по расходам в соответствии с их долями в общей собственности, т.к. они не одинаковы и их доли в общей собственности зависят от доли в индивидуальной собственности. В соответствии с ежегодным хозяйственным планом товарищества собственники жилых помещений должны осуществлять соответствующие платежи в виде аванса. Этот аванс на определенные на текущий год расходы может быть внесен сразу или ежемесячно. Закон предлагает оплачивать определенные на текущий год расходы двенадцатью равными частями, но допускает и другие варианты; товарищество собственников может принять свободное решение о том или ином варианте внесения сумм на расходы. Если внесенных в качестве аванса средств недостаточно, то председатель товарищества имеет также право взять кредит, чтобы профинансировать предусмотренные планом и утвержденные мероприятия (п. 5 ст. 242 ГКТ).

В условиях Туркменистана участие товарищества собственником жилья в гражданском обороте представляется сложным, поскольку право Туркменистана не знакомо с институтом участия объединений лиц, которые не являются неюридическими лицами. Поэтому при взятии кредита в банке собственники жилья могут выступать в качестве солидарных должников.

#### **Статья 243. Обязанность ремонта жилого помещения**

1. **Каждый собственник жилого помещения обязан перед другими собственниками нести расходы по содержанию общей собственности, ее текущему ремонту, управлению и иные расходы.**
2. **Предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи расходы производятся в размере стоимости доли каждого собственника жилого помещения.**
3. **Если не установлено иное, определенные на текущий год расходы должны быть оплачены двенадцатью равными частями. Если не предусмотрен сбор средств для надлежащего содержания здания, председатель может потребовать предварительного внесения этих сумм до оформления заявки на ремонт здания.**

##### **1. Обязанность собственников по содержанию общей собственности**

Как уже говорилось выше, собственники жилых помещений обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общей собственности. Поэтому согласно ст. 243 ГКТ они обязаны в соответствии со своей долей общей собственности брать на себя расходы по проведению ремонтных работ. Это представляет собой обязательство каждого собственника. Согласно п. 1 комментируемой статьи каждый собственник может потребовать от других собственников выполнения этого обязательства. Это означает, что собственники имеют индивидуальное право требования от других собственников.

Правда, согласно п. 3 ст. 242 ГКТ собственники имеют также право выполнить мероприятия по надлежащему содержанию и текущему ремонту здания самостоятельно или же посредством третьих лиц. В таких случаях председатель должен произвести оценку этих работ и учесть ее при расчете суммы, которую данный собственник обязан внести в бюджет товарищества. Т.е. этому собственнику сокращаются взносы по расходам соответственно затраченному труду.

## **2. Периодичность текущих расходов**

Для обеспечения непрерывного финансирования предусмотренных хозяйственным и финансовым планом работ ч. 3 комментируемой статьи устанавливает периодичность оплаты расходов, в частности, определенные на текущий год расходы должны быть оплачены двенадцатью равными частями.

В некоторых случаях, например, если не предусмотрен сбор средств для надлежащего содержания здания, председатель может потребовать предварительного внесения этих сумм до оформления заявки на ремонт здания.

### **Статья 244. Консультационный совет**

1. **Собственники жилых помещений могут простым большинством голосов принять решение об образовании консультационного совета. Консультационный совет состоит из председателя и двух членов.**

2. **Консультационный совет содействует председателю в осуществлении его задач.**

3. **Финансовый и хозяйственный планы, итоги выполнения хозяйственного плана, отчеты, сметы до рассмотрения на собрании собственников жилых помещений должен проверить консультационный совет и сделать соответствующее заключение.**

4. **Консультационный совет созывается председателем по мере необходимости.**

В соответствии с комментируемой статьей собственники жилых помещений могут принять решение об образовании консультационного совета товарищества, который консультирует председателя и содействует ему в претворении в жизнь поставленных перед ним задач. А также берет на себя проверку финансового и хозяйственного планов, отчетов по их выполнению, сметы по расходам на текущий год и бухгалтерских счетов. Данная проверка должна проводиться до собрания собственников, и консультационный совет должен дать соответствующее заключение по ним. Образование консультационного совета является диспозитивной нормой, и его создание является прерогативой самих собственников.

Консультационный совет созывается председателем по мере того, как возникает необходимость в его помощи.

# **§1. ПРАВО ЗАСТРОЙКИ**

## **Статья 245. Понятие**

- 1. Земельный участок может быть передан в пользование другого лица таким образом, чтобы лицо, в пользу которого произведена передача, приобретало отчуждаемое и наследуемое право иметь строение на поверхности или под поверхностью земельного участка (право застройки).**
- 2. Право застройки может распространяться на пользование частью земельного участка, которая не требуется для застройки, если она предоставляет преимущества для использования строения.**
- 3. Право застройки может иметь определенный срок или быть бессрочным, но не может быть ограничено отменительным условием.**

### **1. Понятие и общие положения**

Комментируемая статья предусматривает, что земельные участки могут предоставляться не только на праве собственности, но и на ином вещном (имущественном праве) праве. В соответствии со ст.17 Земельного кодекса Туркменистана (ЗКТ) земельные участки могут предоставляться в собственность, пользование и аренду. В собственности земельный участок может предоставляться гражданам Туркменистана, в постоянное или временное пользование предоставляется гражданам и юридическим лицам Туркменистана, а в аренду предоставляется физическим лицам, юридическим лицам Туркменистана и иностранных государств, а также иностранным государствам и международным организациям.

В соответствии с ЗКТ земля в Туркменистане является собственностью государства, а также может находиться и в частной собственности. Из этого следует, что под застройку земля может быть передана как государством, так и частными собственниками.

Согласно общему правилу, любое строение, возведенное собственником для себя на своем земельном участке, создает право собственности на строение в лице собственника участка. В соответствии со ст. 216 ГКТ, если движимая вещь будет соединена с земельным участком таким образом, что она становится существенной составной частью этого земельного участка, то право собственности распространяется на эту вещь. Ст. 245-253 ГКТ допускают исключение из этого общепризнанного правила, согласно которому несобственнику земельного участка предоставляется право строительства на чужом земельном участке. Это означает, что любое физическое или юридическое лицо Туркменистана, получившее право пользования земельным участком для строительства согласно положениям Земельного кодекса Туркменистана, имеет право, хотя и не является собственником земли, возвести на нем сооружения. Это сооружение как часть права застройки становится собственностью застройщика, а не собственника земли.

Согласно п.1 ст. 245 ГКТ, земельный участок может быть передан его собственником в пользование другого лица таким образом, что это лицо приобретает отчуждаемое и наследуемое право иметь строение на этом участке. Это право называется правом застройки.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что собственник земельного участка ограничен в своих правах на тот срок, на который земельный участок предоставлен в пользование несобственникам. Это означает, что в течение всего периода существования права застройки собственник земли не может свободно распоряжаться своим земельным участком, т.к. земельный участок обременен (ограничен в правах) правом застройки.

### **1. Пределы распространения права застройки**

Правом застройки может быть обременен как земельный участок полностью, так и его часть. Право застройки может распространяться на пользование той частью земельного участка, которая не требуется для застройки, если она предоставляет преимущества для использования строения (п.2 ст. 245 ГКТ).

Например, при строительстве ресторана или гостиницы на чужом земельном участке часть территории этого участка может быть использована для парковки автомашин.

### **2. Срок действия права застройки**

Срок действия права застройки определяется самими участниками соглашения. В соответствии с п. 3 ст. 245 ГКТ он может быть как бессрочным, так и заключенным на определенный срок. Это же положение следует из ст.ст. 18,19, п.2 ст. 31 ЗКТ, согласно которым земли могут предоставляться в пользование под строительство, в т.ч. и жилых помещений в постоянное (без установления срока) и во временное (с установлением срока). Однако закон не допускает возможности прекращения права застройки отменительным условием, что означает, что право застройки не может быть прекращено в результате какихлибо юридических последствий, как -то смерть застройщика и т.п.

1. **К отношениям, связанным с возникновением и приобретением права застройки, применяются правила приобретения недвижимых вещей.**
2. **Строение, возведенное на основании права застройки, является основной составной частью права застройки.**

#### **1. Общие положения**

Хотя право застройки является имущественным правом, оно приравнивается к недвижимым вещам. Следовательно, к отношениям, связанным с возникновением и приобретением права застройки применяются правила приобретения недвижимых вещей.

В первую очередь необходимо заключить договор застройки, который должен быть нотариально удостоверен. Затем право застройки подлежит обязательной регистрации в публичном реестре. Таким образом, как при приобретении права собственности на недвижимость, право застройки возникает в результате нотариального заверения права застройки и регистрации права застройки в Бюро технической инвентаризации велаятов и города Ашхабада (БТИ).

#### **2. Возведенное строение как составная часть права застройки**

Составной частью права застройки является строение, возведенное на основании права застройки. Право застройки может переходить по наследству или может быть отчуждено в результате гражданско-правовых сделок. При отчуждении права застройки часто возникает вопрос о правовом положении недвижимого имущества, возведенного на земельном участке. В соответствии с п. 2 ст. 246 ГКТ строение, возведенное на основании права застройки, является составной частью права застройки. Таким образом, при продаже права застройки на приобретателя переходит не право собственности на это здание, а право застройки, частью которого является это здание.

### **Статья 247. Отчуждение права застройки**

**Если для отчуждения или сдачи в наем права застройки необходимо согласие собственника, то он может отказать в этом согласии только при наличии веских оснований.**

#### **1. Отчуждение права застройки**

Поскольку в разделе, посвященном праву застройки, не оговорены случаи, когда необходимо согласие собственника, то следует полагать, что необходимость согласия собственника может быть оговорена при заключении договора о праве застройки. Согласно ГКТ собственник земельного участка может отказать в даче такого согласия при наличии веских оснований. Закон не содержит понятие веских оснований. Поэтому толкование и интерпретация данного понятия – дело судебной практики. Однако в числе веских оснований возможно учитывать такие обстоятельства, при которых отчуждение или сдача в наем права застройки предполагают негативное влияние на пользование землей, использование земель не по назначению и т.д.

#### **2. Сдача права застройки в наем**

Ст. 247 ГКТ предусматривает также возможность сдачи права застройки в наем. В этой связи возникает вопрос о возможности сдачи права в наем. Согласно ст. 555 ГКТ по договору найма наймодатель передает нанимателю имущество. Согласно ст. 166 ГКТ имущество состоит из предметов и нематериальных благ. К нематериальным благам относятся требования и права (ст. 175 ГКТ). Таким образом, нормы ГКТ о найме не препятствуют сдаче права застройки в наем. Другой вопрос, насколько приемлема для практики сдача права застройки в наем.

При сдаче права застройки в наем применяются те же правила, которые закреплены в ст. 247 ГКТ для отчуждения права застройки. При сдаче права застройки в наем, если это оговорено договором или иным образом, необходимо согласие собственника.

### **Статья 248. Плата за право застройки**

1. **На обладателя права застройки может быть по договору возложена обязанность внесения платы за это право в виде периодических платежей. Это право собственника земли неотделимо от права собственности на участок.**
2. **Право застройки может быть односторонне прекращено только в связи с не внесением платежей за два года. В иных случаях для прекращения права застройки необходимо согласие обладателя права застройки.**
3. **Плату за право застройки стороны могут определить с десятилетним интервалом, если экономические условия не предусматривают иное. Эта плата должна быть определена с учетом экономических условий.**

#### **1. Общие положения**

Из смысла комментируемой статьи следует, что взимание платы по договору застройки является не обязанностью, а правом собственника. На обладателя права застройки может быть договором возложена обязанность оплаты в виде периодических платежей. Аналогичное положение закреплено в ст. 55 ЗКТ, согласно которой земли в Туркменистане используются на платной основе и взимаются в числе других также и с граждан и юридических лиц.

Туркменистана, которым земля предоставлена в пользование для застройки. При этом ставки, порядок исчисления и внесения платежей за землю устанавливаются Кабинетом Министров Туркменистана. Размер платы и условия осуществления платежей вносятся в публичный реестр. Право требования от застройщика платы представляет собой составную часть права собственности на земельный участок. Если право собственности на земельный участок переходит к другому собственнику, то право требования платы от застройщика переходит к новому собственнику земли без изменений.

## **2. Одностороннее прекращение права застройки**

Согласно п. 2 комментируемой статьи установлено конкретное обстоятельство, при котором право застройки может быть расторгнуто в одностороннем порядке, т.е. без согласия застройщика. Это невнесение платежей за 2 года. Обязанность землепользователей, в т.ч. и застройщиков по своевременному внесению платежей за землю предусматривается в ст. 39 ЗКТ. Конкретный перечень оснований для прекращения договора землепользования, влекущий в свою очередь расторжение договора застройки, указан в ст. 40 ЗКТ, где названное основание не предусмотрено, напротив предусмотрены основания, не указанные в ст. 248 ГКТ, в т.ч. использование земель не по целевому назначению, неиспользование земли в течении 2 лет. Естественно возникает вопрос: какие нормы какого закона следует применить для расторжения договора застройки? Поскольку нормы ЗКТ регулируют общее землепользование и предусматривают основания расторжения договоров землепользования, одной из сторон которых всегда является государство, к ним применяются нормы ЗКТ. А нормы ГК относительно права застройки выступают в качестве специальных норм и для одностороннего расторжения договора застройки должна быть применена ст. 248 ГКТ дополнительно (субсидиарно). Однако, если право застройки возникло исключительно между частными лицами, в качестве основного источника права выступает ГКТ и применяются нормы ст. 248 ГКТ.

## **3. Определение размера платы на 10 лет**

Как следует из ст. 31 ЗКТ земли могут предоставляться в постоянное (без установленного срока) и во временное пользование для строительства. Сроки для землепользования, как правило, являются долгосрочными, поэтому ГКТ предусматривает возможность определения размера платы на 10 лет, если экономические условия не предусматривают иное. ГКТ не дает понятия содержанию экономических условий. Вероятно под этими условиями следует подразумевать изменение рыночных цен на недвижимость и т.п.

### **Статья 249. Регистрация права застройки**

**Право застройки вносится в публичный реестр среди вещных прав лиц, не являющихся собственниками, только в качестве первоочередного права. Эта очередность не может быть изменена.**

После права собственности право застройки является как по значению, так и по объему самым важным вещным правом. Оно предоставляет возможность строительства и эксплуатации капитальных зданий и сооружений на чужом земельном участке. Это право может быть отчуждено и передаваться по наследству. С этим обстоятельством считается ГКТ: право застройки регистрируется в качестве первоочередного права среди лиц, не являющихся собственниками. Эта очередность не может быть изменена (ст. 249 ГКТ). После права застройки в реестре регистрируются узуфрукт (ст. 254-259 ГКТ), сервитуты (ст. 260-266 ГКТ) и другие права, подлежащие регистрации.

### **Статья 250. Прекращение права застройки**

**Право застройки не прекращается разрушением возведенного на земельном участке строения.**

#### **1. Общие положения**

В комментируемой статье не приведены конкретные основания к прекращению права застройки. Однако, как следует из п. 2 ст. 248 ГКТ, право застройки в одностороннем порядке досрочно может быть расторгнуто лишь по причине неуплаты платежей за землю за 2 года. Во всех других случаях право застройки может быть прекращено только с согласия застройщика.

По общим основаниям право застройки прекращается с истечением срока, на который был обременен земельный участок правом застройки.

Другие основания прекращения права застройки можно найти в ст. 40 ЗКТ, которая регламентирует целый ряд оснований для прекращения права землепользования. В этом случае следует осторожно относиться к нормам ЗКТ, поскольку нормы ГКТ о застройке являются специальными нормами.

#### **2. Разрушение возведенного строения**

Разрушение возведенного на земельном участке строения не влечет за собой прекращения права застройки. Это право застройщика сохраняется. Это означает, что застройщик имеет право возвести на предоставленном ему земельном участке новое строение. По иному, право застройки предоставляет застройщику возможность на основании одного договора о застройке возводить на земельном участке несколько строений при условии, что нет оснований для прекращения права застройки.



## **Статья 251. Возмещение при прекращении права за**

## **стройки**

1. В случае прекращения права застройки собственник земельного участка должен предоставить владельцу права застройки соответствующее возмещение за возведенные на участке строения. Не считается должным возмещением сумма, которая составляет менее двух третей стоимости строения.

2. Собственник земельного участка может взамен выплаты возмещения продлить владельцу права застройки это право на предполагаемый срок существования строения. Если владелец права застройки откажется от такого продления, он теряет и право требования возмещения.

3. Владелец права застройки не вправе при прекращении права застройки перенести строение или его составные части.

### **1. Общие положения**

Право застройки означает, как указывалось выше, возведение застройщиком сооружений на земельном участке, который ему не принадлежит на праве собственности, а предоставлен лишь в пользование собственником земельного участка. При прекращении права застройки встает вопрос – как быть со зданием, которое осталось на земельном участке и право собственности на который, как на часть права застройки, застройщик утрачивает. Комментируемая статья предусматривает, что в случае прекращения права застройки собственник земельного участка обязан предоставить застройщику соответствующее возмещение за возведенные на участке строения. При этом устанавливается минимальный предел возмещения, он не должен быть менее двух третей стоимости строения (предл. 2 п. 1 ст. 251 ГКТ).

### **2. Продление срока права застройки**

В части второй комментируемой статьи предусмотрено право собственника земельного участка взамен выплаты стоимости сооружения продлить владельцу права застройки это право на предполагаемый срок существования строения. Для застройщика отказ от такого предложения означает, что он теряет право на возмещение. Срок существования строения определяется на основе соглашения сторон.

### **3. Запрет переноса здания на другое место**

Поскольку сооружения тесно связаны с земельным участком, ГКТ не предоставляет застройщику право перенести строение или его составные части после прекращения права застройки (п. 3 ст. 251 ГКТ).

## **Статья 252. Регистрация права требования**

## **возмещения**

1. Право требования возмещения, возникшее при прекращении права застройки, заменяет в публичном реестре место права застройки и в той же очередности заменяет его.

2. Если право застройки ко времени окончания его срока все еще обременено ипотекой, то ипотечарь имеет право залога на требование о возмещении.

### **1. Самостоятельность права требования возмещения**

Как следует из положений п. 1 ст. 251 ГКТ при прекращении права застройки застройщик имеет право на возмещение ему собственником земельного участка стоимости возведенного им строения. Согласно части первой комментируемой статьи право требования возмещения должно быть зарегистрировано в публичном реестре вместо права застройки.

### **2. Обременение права застройки ипотекой**

В комментарии к ст. 245 ГКТ говорилось о том, что право застройки относится к вещному или имущественному праву. При возведении строения застройщик имеет право заключить ипотечный договор, в частности, для получения денежного кредита согласно ст. 300 ГКТ обременять право застройки ипотекой. В случае, если договор застройки расторгнут, то обязательство по ипотеке обеспечивается правом требования возмещения.

## **Статья 253. Правопреемство при прекращении права застройки**

При прекращении права застройки собственник земельного участка становится участником договора о найме или аренде, заключенного лицом, обладающим правом застройки.

### **1. Сфера применения**

Возведенное на праве застройки здание может быть сдано в аренду или наем застройщиком. При прекращении права застройки естественно возникает вопрос о продолжении этих отношений. Закон в таких случаях возлагает на собственника земельного участка обязательства продления этих имущественных отношений. Согласно ст. 253 ГКТ собственник земельного участка становится правопреемником застройщика в договорах найма или аренды.

## §2. УЗУФРУКТ

### Статья 254. Понятие

**Вещь или право могут быть переданы в пользование другому лицу таким образом, чтобы лицо, в пользу которого произведена передача, было правомочно как собственник использовать эту вещь или право и не допускать пользование третьими лицами, однако в отличие от собственника он не имеет право закладывать, отчуждать или передавать по наследству эту вещь (узуфрукт). Для залога или сдачи в аренду этой вещи или этого права необходимо согласие собственника. После отмены узуфрукта собственник становится участником существующих отношений найма или аренды.**

#### 1. Общие положения

Узуфрукт не является чем-то необычным и сложным институтом вещного права, хотя латинское название этого древнейшего института римского права вызывает у многих недоразумение. На самом же деле речь идет о хозяйственном использовании чужого имущества, которое признается правопорядком в качестве абсолютного права.

Узуфрукт представляет собой вещное и в отношении недвижимых вещей и имущественных нематериальных благ зарегистрированное право пользования чужим имуществом. Оно предоставляет физическим и юридическим лицам возможность

хозяйственного пользования имуществом объектом собственника.

В отличие от права застройки, которое также является правом пользования чужим имуществом, узуфрукт не передается по наследству, он не может быть отчужден или обременен ипотекой. Его назначение – хозяйственное использование чужого имущества. Таким образом, узуфрукт – это право хозяйственного пользования чужим имуществом.

Законодательная дефиниция узуфрукта, которая содержится в ст. 254 ГКТ, прямо указывает на то, что речь идет о ненаследуемом и неотчуждаемом праве пользования вещью и правом. Относительно пользования вещью или правом у узуфруктуара есть такие же права, как и у собственника. Он также имеет право исключить пользование этой вещью или правом со стороны третьих лиц.

#### 1. Согласие собственника при передаче предмета узуфрукта третьему лицу

Хотя узуфруктуар является полным пользователем вещей или права собственника, он не имеет права отчуждать, закладывать или передавать их по наследству.

Сдача предмета узуфрукта в аренду или обременение его залогом законом не запрещено, однако это возможно только при согласии собственника вещи или права (предл. 2 ст. 254 ГКТ). После истечения срока узуфрукта собственник вещи или права занимает место арендодателя или залогодателя, если аренда или залог продолжают после истечения срока.

#### 2. Предмет узуфрукта

Согласно ст. 254 предметом узуфрукта могут быть как вещи, так и права. Узуфруктом могут быть обременены как движимые, так и недвижимые вещи. К правам, которые могут выступать в качестве предмета узуфрукта, относятся только те, которые предусмотрены в ст. 175 ГКТ. Например, право получения гонорара может быть обременено узуфруктом в пользу третьего лица. Примером узуфрукта права может быть право издания результатов интеллектуального труда, право показа картин изобразительного искусства, право организовать проведение призовых скачек на ипподроме и другие.

### Статья 255. Правовое регулирование установления

### узуфрукта

**Узуфрукт может быть установлен как над движимыми и недвижимыми вещами, так и над нематериальными благами. При установлении узуфрукта применяются те же правила, что и при приобретении движимых и недвижимых вещей, а также нематериальных благ.**

Особенностью гражданского права Туркменистана является то обстоятельство, что предметом узуфрукта могут быть как движимые, так и недвижимые вещи, а также нематериальные имущественные права. В связи с этим возникает вопрос о том, как возникает узуфрукт, что необходимо для его надлежащего оформления? В комментируемой статье ГКТ содержатся ответы на эти вопросы: «при установлении узуфрукта применяются те же правила, что и при приобретении движимых и недвижимых вещей, а также нематериальных благ». Конкретно это означает следующее: Если предметом узуфрукта является земельный участок, здание или другое недвижимое имущество, для оформления узуфрукта необходимо нотариальное заверение договора и регистрация узуфрукта в публичном реестре. Этим отличается узуфрукт, например, от аренды земли или найма жилого помещения, для возникновения которых закон не предусматривает обязанность регистрации. Регистрация узуфрукта превращает его в стабильное

право, которое переходит даже на нового собственника недвижимого имущества и, тем самым, защищает права узупруктуара.

Если предметом узупрукта является движимая вещь, для установления узупрукта на ней применяются те правила, которые установлены для приобретения движимых вещей: соглашение сторон и передача вещи в хозяйственное пользование. В некоторых случаях может быть предусмотрена специальная процедура. Например, при обременении автомашины узупруктом, вероятно, что требуется регистрация этого факта в органах Госавтоинспекции.

Как правило, специальная форма применяется при приобретении нематериальных имущественных прав, как патентов или долей в хозяйственных обществах и т.д. Это форма автоматически распространяется и на узупрукт.

## **Статья 256. Виды узупрукта**

1. **Узупрукт может быть платным и бесплатным.**
2. **Узупрукт может существовать временно или на протяжении всей жизни принявшего его лица (узупруктуария). Узупрукт прекращается смертью физического лица или ликвидацией юридического лица, в пользу которых был установлен узупрукт.**

### **1. Общая классификация**

Классификация видов узупрукта может быть осуществлена по разным критериям. В зависимости от предмета узупрукта могут быть выделены *узупрукт недвижимого имущества, узупрукт движимых вещей и узупрукт имущественных нематериальных прав.*

### **2. Платный и бесплатный узупрукт**

Узупрукт может быть как *платным*, так и *бесплатным* (п. 1 ст. 256 ГКТ). Как правило, государственным некоммерческим юридическим лицам государственные здания и помещения передаются в бесплатный узупрукт. Земельные участки гражданам также передаются в бесплатное и бессрочное пользование. Однако, этот вид землепользования не называется узупруктом. Размер платы за пользование определяется в результате обоюдного соглашения сторон.

Согласно п. 1 ст. 16 Кодекса Туркменистана «О земле» гражданам Туркменистана земля может передаваться в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, в пользование и в аренду. В статье 31 указано, что земли в пользование могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам Туркменистана независимо от формы хозяйствования для целей и в порядке, указанных в статьях 18 и 19 настоящего Кодекса, кроме случаев предоставления земель в частную собственность гражданам Туркменистана.

Земли могут предоставляться в постоянное (без установления срока) и во временное (с установлением срока) пользование.

### **3. Временный и постоянный узупрукт**

ГКТ отличает друг от друга также *временный* или *постоянный* – на протяжении всей жизни узупруктуария – узупрукт (п. 2 ст. 256 ГКТ). Поскольку узупрукт по наследству не переходит, он прекращается со смертью физического лица (предл. 2 п. 2 ст. 256 ГКТ). Узупрукт прекращается также с ликвидацией юридического лица.

## **Статья 257. Определение состояния вещи**

1. **Узупруктуарий и собственник до передачи вещи могут определить состояние передаваемых по узупрукту вещей.**
2. **При установлении узупрукта на совокупность вещей узупруктуарий и собственники обязаны оказывать друг другу содействие при составлении описи вещей. Опись должна быть снабжена пометкой о дне ее составления и подписана обеими сторонами; каждая сторона может потребовать официального удостоверения подписи. Расходы оплачивает сторона, которая потребует составления описи или удостоверения подписи.**

### **1. Общие положения**

Хотя определение состояния передаваемых по узупрукту вещей не является обязанностью сторон, п. 1 ст. 257 ГКТ предоставляет сторонам такую возможность. На практике это так и происходит. Определение состояния вещей особенно важно для их возвращения собственнику после истечения срока узупрукта.

### **2. Опись передаваемых по узупрукту вещей**

Если предметом узупрукта является совокупность вещей п. 2 ст. 257 ГКТ обязывает собственника и узупруктуария оказывать друг другу содействие при составлении описи вещей.

Закон содержит реквизиты для составления описи, в частности, в ней должна быть пометка о дате её составления и подписана обеими сторонами. Кроме этого, стороны, составляя опись предмета, оценивают его.

Расходы по составлению описи несет сторона, по инициативе которой была проведена опись.

## **Статья 258. Права и обязанности узупруктуария**

1. **Узупруктуарий вправе владеть вещью.**
2. **При осуществлении своего права узупруктуарий обязан сохранять прежнее хозяйственное назначение вещи и владеть ею в соответствии с правилами надлежащего ведения хозяйства.**
3. **Узупруктуарий не имеет права перedelывать вещь либо подвергать ее существенным изменениям.**
4. **Узупруктуарий приобретает право собственности и на те плоды, которые извлечет вопреки правилам надлежащего ведения хозяйства или извлечет в чрезмерном количестве, если это стало необходимым вследствие особого обстоятельства. В этом случае он обязан возместить собственнику вред, причиненный вещи вследствие такого применения.**
5. **Узупруктуарий должен заботиться о надлежащем содержании вещи в соответствии с ее хозяйственным назначением. Узупруктуарий не несет ответственности за такие изменения и ухудшения вещи, которые являются результатом нормального износа вещи. Он обязан улучшать и ремонтировать вещь только в той мере, в какой это необходимо для поддержания вещи в ее обычном состоянии.**
6. **Узупруктуарий обязан за свой счет застраховать вещь на весь срок узупрукта, если страхование соответствует надлежащему ведению хозяйства. Страхование должно быть осуществлено таким образом, чтобы право требования в отношении страховщика было предоставлено собственнику. Если вещь уже застрахована, то узупруктуарий в течение всего узупрукта должен осуществлять выплату страховых премий постольку, поскольку он был бы обязан к страхованию.**
7. **Если вещь будет уничтожена или повреждена либо выявится необходимость чрезвычайных работ для улучшения и ремонта вещи или мер для ограждения ее от непредвиденной опасности, то узупруктуарий обязан немедленно уведомить об этом собственника. Такая обязанность возлагается на узупруктуария и в том случае, если третье лицо предъявит требование о праве на вещь.**
8. **Если узупруктуарий произведет расходы в отношении вещи, к которым он не был обязан, то обязанность собственника их возместить определяется в соответствии с предписаниями о ведении чужих дел без поручения. Узупруктуарий вправе изъять устройство, которым он обороту вещь.**
9. **Если объектом узупрукта является земельный участок совместно с инвентарем, то узупруктуарий может распоряжаться отдельными предметами инвентаря в пределах надлежащего ведения хозяйства. Он должен возмещать обычные потери, а также заменять предметы инвентаря, выбывающие в соответствии с надлежащим ведением хозяйства; приобретенные им предметы с момента их присоединения к инвентарю становятся собственностью того лица, которому принадлежит инвентарь.**

### **1. Права узупруктуария**

Поскольку узупрукт – это право хозяйственного пользования имуществом, основным правом узупруктуария является извлечение выгоды из предмета узупрукта и распоряжение плодами пользования по своему усмотрению. На эти плоды он приобретает право собственности (п. 4 ст. 258 ГК).

Согласно п. 4 комментируемой статьи, узупруктуарий приобретает право собственности даже на те плоды, которые получены вопреки правилам надлежащего ведения хозяйства или в большем количестве, если это стало необходимым вследствие особого обстоятельства. В качестве примера можно назвать применение новых видов минеральных удобрений, которые сделали возможным получение большего количества урожая. Однако если в следствии применения этих минеральных удобрений земельному участку причинен вред, узупруктуарий должен возместить собственнику вред.

### **2. Обязанности узупруктуария**

С другой стороны, закон возлагает на узупруктуарий определенные обязательства, целью которых является сохранение предмета узупрукта и, тем самым, защита интересов собственника. К числу таких обязанностей ГК относит следующие:

1. *Сохранение прежнего хозяйственного назначения вещи:* при осуществлении своего права узупруктуарий обязан сохранять прежнее хозяйственное назначение вещи и владеть ею в соответствии с правилами надлежащего ведения хозяйства (п. 2 ст. 258 ГК).
2. *Запрет перделки вещи:* узупруктуарий не имеет права перedelывать вещь, либо подвергать ее существенным изменениям (п. 3 ст. 258 ГК). ГК не дает определения существенных изменений и оставляет это на усмотрение судебной практики. В каждом конкретном случае должно быть проверено, имеется ли существенное изменение вещи.
3. *Надлежащее содержание вещи:* узупруктуарий должен заботиться о надлежащем содержании вещи в соответствии с ее хозяйственным назначением (п. 5 ст. 258 ГК).

4. *Обязанность осуществления текущего ремонта*: Он обязан улучшать и ремонтировать вещь только в той мере, в какой это необходимо для поддержания вещи в ее обычном состоянии (предл. 3 п. 5 ст. 258 ГКТ).
5. *Страхование вещи в пользу собственника вещи*: узупруктуарий обязан за свой счет застраховать вещь на весь срок узупрукта, если страхование соответствует надлежащему ведению хозяйства (п. 6 ст. 258 ГКТ). Это правило применяется в тех случаях, когда предмет узупрукта подлежит обязательному страхованию как, например, автомашина или складское помещение.

Этот перечень не является исчерпывающим, и стороны могут предусмотреть в договоре другие права и обязанности.

#### **Статья 259. Прекращение узупрукта**

1. **Узупруктуарий обязан вернуть вещь собственнику по окончании срока узупрукта.**
2. **Узупрукт прекращается, если он совпадает в одном лице с правом собственности на вещь.**

##### **1. Обязанность возвращения вещи собственнику**

После истечения срока узупрукта исчезает правовая основа для хозяйственного использования предмета узупрукта. Следовательно, у узупруктуария возникает обязанность возвращения вещи собственнику. П. 1 ст. 259 ГКТ закрепляет это в качестве самостоятельного обязательства узупруктуария.

Кроме возвращения вещи узупруктуарий обязан передать собственнику всю информацию и документацию относительно аренды или залога предмета ипотеки.

##### **2. Последствия совпадения узупруктуария и собственника в одном лице**

Кроме истечения срока узупрукта основанием для прекращения узупрукта является факт совпадения собственника и узупруктуария в одном лице. Это может произойти, если собственник продает свою вещь узупруктуарию или иным образом право собственности на предмет узупрукта переходит на узупруктуарий.

Поскольку узупрукт является вещным правом на чужую вещь, с переходом права собственности на узупруктуарий основание для этого права отпадает.

# § 3. СЕРВИТУТЫ

## Статья 260. Понятие

1. **Земельный участок может быть обременен в пользу собственника другого земельного участка (господствующий земельный участок) таким образом, чтобы последний имел право использовать чужой земельный участок в определенных случаях или чтобы на чужом земельном участке не могли совершаться определенные действия, или чтобы было исключено осуществление права, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок в отношении господствующего земельного участка (сервитут).**

2. **Стороны могут договориться о вознаграждении в виде периодических выплат.**

### 1. Общие положения

Сервитут является одним из видов ограниченных вещных прав. Для туркменского законодателя «сервитут» - понятие новое. ГКТ 1963 года не содержит ограниченное пользование собственностью других лиц. В целях предоставления несобственникам возможности пользования имуществом другого собственника в действующем ГКТ законодательно закреплено ограниченное пользование собственностью других лиц. Законом четко определено содержание ограниченных вещных прав, и стороны договора не имеют права менять данное содержание.

### 2. Понятие и выполняемые функции

Главная функция сервитута заключается в предоставлении собственнику земельного участка возможности использования соседнего земельного участка в целях надлежащего использования своего земельного участка. Таким образом, сервитут обеспечивает надлежащее использование своего земельного участка за счет чужого земельного участка. Распространенными примерами сервитутов являются прокладка водопроводов на соседних земельных участках или возведение линий электропередачи через разные земельные участки и т.д. Предметом сервитута могут быть исключительно недвижимые объекты, прежде всего, земельные участки, но не только они. Также здания и сооружения могут быть использованы в целях надлежащего использования других зданий и сооружений.

Земельный участок, для обслуживания которого обременяется другой земельный участок, по ГКТ называется господствующим земельным участком. Этим ГКТ указывает на то обстоятельство, что другой земельный участок служит первому участку.

### 3. Соотношение к узуфрукту

При характеристике сервитута естественно возникает вопрос о его соотношении к узуфрукту, поскольку оба они являются правом пользования чужим имуществом. Узуфрукт представляет собой общее право пользования чужой собственностью (узуфруктуарий «правомочен как собственник использовать эту вещь или право» - ст. 254 ГКТ). Что касается сервитута, он предоставляет право на определенные виды пользования, например, право прохода или прокладки трубопровода и т.д. Кроме этого, узуфрукт управомочивает конкретное лицо, и со смертью этого лица он прекращается, а сервитут связан с конкретным земельным участком и, независимо от смены собственника этого участка, он сохраняется за данным участком.

### 4. Содержание сервитута

Ст. 260 ГКТ определяет содержание сервитута как в позитивном, так и негативном понимании. В позитивном понимании сервитут предоставляет земельному участку право на определенные пользования, например, прокладка газопровода или линий электропередачи. В негативном понимании сервитут запрещает проведение определенных действий на земельном участке, например, строительство высоких зданий или сооружений, превышающих установленные нормы.

### 5. Возникновение сервитута

Сервитут возникает на основании соглашения собственников двух или более соседних земельных участков, и он должен быть зарегистрирован в публичном реестре.

Стороны могут договориться о вознаграждении в виде периодических выплат. В большинстве случаев сервитут является бесплатным, однако когда речь идет о промышленном использовании земельных участков (например, строительство газо- или нефтепроводов), вознаграждения за это могут быть существенными.

Для характеристики сервитута необходимо указать на то обстоятельство, что здесь речь идет о частно-правовом соглашении собственников земельных участков. Публично-правовые обременения земельных участков, как нормативы строительства и т.д., под понятие сервитута не попадают.

## Статья 261. Условия сервитута

1. **Сервитут может представлять собой лишь такое обременение, которое дает правомочному лицу преимущество при пользовании земельным участком. Содержание сервитута не может выходить за пределы, установленные вышеизложенным предписанием.**

2. **При осуществлении сервитута правомочное лицо должно соблюдать интересы собственника обремененного земельного участка.**

#### **1. Общие положения**

Существенным условием для сервитута является то, что обременение соседнего земельного участка должно быть необходимым для нормального пользования земельным участком, например, право прохода, если у участка нет такого соединения с центральной дорогой. Поэтому п. 1 ст. 261 ГКТ говорит о преимуществе, которое предоставляется собственнику земельного участка для нормальной эксплуатации своего участка. Без такой необходимости сервитут не может быть потребован от собственника соседнего земельного участка. Данная императивная норма ГКТ закрепляет пределы востребования сервитута. Например, если земельный участок уже имеет связь с центральной дорогой, не может быть потребовано от собственника соседнего земельного участка обременение этого участка правом прохода.

#### **2. Защита интересов собственника**

Хотя сервитут предоставляет право пользования чужим земельным участком, правомочное лицо обязано соблюдать интересы собственника земельного участка. К этому его обязывает п. 2 ст. 261 ГКТ. В чем и в каких действиях правомочного лица это обязательство выражается следует проверить при рассмотрении конкретного сервитута. Например, та часть земельного участка, которая применяется для газопровода, не должна загромождать вход на земельный участок собственника.

#### **Статья 262. Содержание сооружений на обремененном участке**

**Если для осуществления земельного сервитута требуется наличие сооружения на обремененном участке, то может быть определено, что собственник этого земельного участка должен содержать это сооружение постольку, поскольку этого требуют интересы правомочного лица. Если собственнику принадлежит право совместного пользования сооружением, то может быть определено, что правомочное лицо должно содержать сооружение постольку, поскольку это необходимо для осуществления права пользования собственником.**

В некоторых случаях осуществление земельного сервитута связано со строительством и эксплуатацией определенных сооружений (например, трансформаторов для электроснабжения и т.д.). Обязательство содержания таких сооружений у собственника земельного участка возникает только в том случае, если это необходимо в интересах правомочного лица, т.е. лица, для которого устанавливается сервитут. Комментируемая статья предусматривает также обязательство правомочного лица содержать сооружение. Это происходит в таких случаях, если собственнику принадлежит право совместного пользования этим сооружением, и это необходимо для осуществления права пользования собственником своего земельного участка. Таким образом, данная статья исходит из обоюдного уважения прав и интересов как собственника земельного участка, так и лица, в пользу которого этот участок обременен сервитутом.

#### **Статья 263. Раздел господствующего земельного участка**

**В случае раздела земельного участка правомочного лица земельный сервитут сохраняет силу и в отношении отдельных частей; однако при наличии сомнения осуществление сервитута допускается только таким образом, чтобы оно не стало более обременительным для собственника обремененного земельного участка. Если сервитут предоставляет преимущества только одной части, то он прекращается в отношении остальных частей.**

ГКТ различает друг от друга раздел земельного участка, в пользу которого обременен соседний земельный участок (т.е. господствующий земельный участок) и обремененного сервитутом земельного участка. В первом случае сервитут сохраняет свою силу в отношении отдельных частей разделенного земельного участка, однако он не должен дополнительно обременять земельный участок. Если сервитут предоставляет преимущества только одной части, то он прекращается в отношении остальных частей.

#### **Статья 264. Раздел обремененного земельного участка**

**В случае раздела обремененного земельного участка те его части, на которые не распространяется осуществление земельного сервитута, освобождаются от него, если осуществление сервитута ограничивается пределами определенной части обремененного земельного участка.**

В случае раздела обремененного земельного участка, сервитут сохраняется только на той части, которая необходима для осуществления целей сервитута. Другая часть земельного участка освобождается от сервитута.

#### **Статья 265. Защита земельного сервитута от нарушения**

**В случае нарушения земельного сервитута правомочному лицу предоставляются права добросовестного владельца.**

Поскольку сервитутом обременен соседний земельный участок, собственник этого земельного участка в состоянии препятствовать осуществлению установленных сервитутом целей (например, перекрыть водопровод и т.д.). Во избежание подобных нарушений ГКТ предоставляет правомочному лицу все правомочия, которые предусмотрены ст. 182 ГКТ. В частности, оно может потребовать устранения препятствий, а также возмещения вреда, причиненного посягательством на владение.

#### **Статья 266. Ограниченный личный сервитут**

1. **Недвижимая вещь может быть обременена в пользу определенного лица сервитутом на условиях, предусмотренных ст.260 настоящего Кодекса. Такое обременение может состоять и в том, что правомочному лицу предоставляется право пользования зданием или частью здания для проживания, с освобождением собственником помещения /ограниченный личный сервитут/.**

2. **Ограниченный личный сервитут не подлежит передаче. Осуществление сервитута может быть передано другому лицу только в том случае, если это было разрешено.**

Как уже было сказано, особенностью сервитута является то обстоятельство, что он устанавливается в пользу определенного земельного участка, а не конкретного лица. Исключение из этого общего правила предусмотрено в этой статье, которая предусматривает возможность установления ограниченного личного сервитута. В этом случае земельный участок или здание обременяется в пользу конкретного лица и с целью проживания там.

В отличие от обычного сервитута ограниченный личный сервитут не переходит на нового собственника, поскольку он связан с конкретным лицом, а не с земельным участком.



## § 1. ЗАЛОГ

### Статья 267. Залог

1. **Движимые вещи и нематериальные блага, передача которых другим лицам допускается, могут быть обременены для обеспечения требования таким образом, чтобы кредитор (залогодержатель) был вправе требовать удовлетворения за счет стоимости вещи.**

2. **Право залога может быть также установлено в отношении будущего или условного требования, если это требование к моменту возникновения залога может быть определено.**

#### 1. Общие положения

Вещи и нематериальные блага представляют собой важное средство обеспечения взятых обязательств. В зависимости от того, какими объектами обеспечивается требование кредитора, ГКТ различает друг от друга *залог* и *ипотеку*. В первом случае требование обеспечивается движимой вещью или нематериальным имущественным благом, а во втором – недвижимой вещью (земельным участком, зданием и т.д.).

Использование вещей для обеспечения требования в Туркменистане регулируется в двух законах – ГКТ и Законе Туркменистана «О залоге» от 1 октября 1993 года.<sup>57</sup> Поскольку основополагающим законом в данной сфере является ГКТ, целесообразно рассмотреть именно его нормы о залоге, в некоторых случаях можно их сравнить с нормами Закона Туркменистана «О залоге».

Обеспечение исполнения обязательства, при котором кредитор (залогодержатель) приобретает преимущественное право перед другими кредиторами получить удовлетворение за счет заложенного имущества в случае неисполнения должником обязательства, называется залогом.

#### 2. Предмет залога

Предметом залога являются движимые вещи и нематериальные блага (например, требования имущественного характера или патенты и т.д.). Предметом залога не могут быть требования, носящие личный характер. Движимыми считаются все вещи, которые, согласно п. 3 ст. 167 ГКТ, не относятся к недвижимым вещам. Однако не все движимые вещи могут быть предметом залога. Например, удостоверение личности или военный билет хотя и являются движимыми вещами, они не могут быть предметом залога. Об этом прямо указывает п.1 ст. 267 ГКТ, согласно которой только такие вещи могут быть предметом залога, «передача которых другим лицам допускается», т.е. оборотоспособные вещи. Оборотоспособность вещей уточняется в ст. 166 ГКТ.

Следовательно, при определении предмета залога должно быть уточнено, соответствует ли данная вещь требованиям ст. 166 и 267 ГКТ и в случае невыполнения должником своих обязательств могут ли быть реализованы эти вещи в принудительном порядке, могут ли они быть проданы на аукционе? Естественно, удостоверение личности или военный билет не могут быть использованы в этих целях.

Закон «О залоге» также содержит подобное определение предмета залога: согласно ст. 3 которого: (1) предметом залога может быть любое неизъятное из гражданского оборота имущество (земли, предприятия, здания, сооружения, оборудование, другие производственные фонды, ценные бумаги, денежные средства), на которое в соответствии с законодательством Туркменистана допускается обращение взыскания, а также имущественные права, объекты интеллектуальной собственности. (2) Предметом залога не могут быть требования, носящие личный характер. (3) Кабинетом Министров Туркменистана устанавливается перечень объектов, которые вследствие их исторической, культурной или иной ценности либо по соображениям государственной безопасности не могут быть предметом залога.

#### 3. Участники залога

В качестве залогодателя или залогодержателя могут выступать физические или юридические лица. Участниками залога являются *залогодатель* (собственник вещи или права) и *залогодержатель*. Залогодатель может быть как личным должником кредитора, так и третьим лицом. Важно в этом случае, что вещь обеспечивается исполнение обязательства. Поэтому не имеет значения, кто является должником. Конкретный перечень участников залоговых отношений содержится в ст. 4 закона О залоге. В ГКТ нет необходимости такой конкретизации субъектов залога, поскольку согласно п. 3 ст. 2 ГКТ субъектами гражданских правоотношений могут быть физические лица, юридические лица и государство. Повторять каждый раз состав субъектов тех или иных отношений с точки зрения законодательной техники неоправдано.

#### 4. Акцессорный характер залоговых отношений

Залоговые отношения представляют собой акцессорные отношения, поскольку их существование зависит от наличия основного обязательства, при исполнении обязательства залог прекращается, согласно ст. 282 ГКТ «залог прекращается одновременно с тем требованием, для которого он существует».

#### 5. Основания возникновения залога

В соответствии с ГКТ залог возникает в силу договора или закона. Если залог возникает в силу закона, то в законе должно быть указано, в силу какого обязательства и какое именно имущество признается находящимся в залоге. В преобладающем большинстве случаев залог – это договорный залог, для возникновения которого необходимо соглашение участников залоговых отношений.

Случаи залога по закону предусмотрены законом прямо, например, согласно ст. 591 ГКТ «Наймодатель земельного участка, дома или жилого помещения в обеспечение своих требований, вытекающих из отношений найма, имеет право залога на внесенные нанимателем вещи» или согласно ст. 655 ГКТ «Для обеспечения требований по договору подряда предоставляется залоговое право на изготовленные или отремонтированные им движимые вещи заказчика, если при изготовлении или ремонте они находятся в его владении».

## **6. Залог в отношении будущего и условного требования**

Право залога может быть установлено в отношении будущего или условного требования, например, согласно ст. 539 ГКТ «Стороны могут согласиться о том, что покупатель односторонне имеет право приобрести тот или иной предмет до определенного времени или определенного события (опцион покупки) или при тех же условиях продавец вправе продать предмет покупателю (опцион продажи)», т.е. при реализации товара в будущем или при наступлении определенных событий, к сделкам, имеющим опционный характер, также можно предусмотреть залоговое обеспечение.

### **Статья 268. Порядок залога движимых вещей и ценных бумаг**

**1. Передача другим лицам движимых вещей и индоссируемых по мере надобности ценных бумаг, а также иных нематериальных благ производится в порядке, установленном для их приобретения. Если в связи с имуществом существует требование в отношении третьих лиц, то при возникновении права залога обязательно, чтобы третьему лицу было сообщено о залоге вещи.**

**2. Залогодатель и залогодержатель могут заверить залог в нотариальном порядке. В этом случае залог возникает после регистрации в публичном реестре так, что не обязательны передача владения имуществом и заявление другим кредиторам о залоге. В документе должны быть указаны личность залогодателя, возможных третьих лиц – должников, залогодержателя, а также объем обеспеченного требования, выгода и срок удовлетворения.**

#### **1. Общие положения**

Как уже было отмечено в комментариях к ст. 267 ГКТ, предметом залога могут быть движимые вещи и нематериальные блага, передача которых другим лицам допускается, и стоимость которых может быть оценена в денежном выражении.

Порядок залога и последующего обеспечения требования за счет предмета залога зависит от того, какое же имущество в конкретном случае является предметом залога.

Комментируемая статья и рассматривает порядок залога движимых вещей и индоссируемых по мере надобности ценных бумаг, а также иных нематериальных благ.

#### **2. Залог движимых вещей и ценных бумаг**

Часть первая комментируемой статьи предусматривает, что залог движимых вещей и индоссируемых по мере надобности ценных бумаг, а также иных нематериальных благ может производиться в том порядке, который установлен для их приобретения.

Общеизвестно, что для большинства имущества, которое нами может быть продано, подарено или иным образом отчуждено, не установлена какая-либо особая форма их приобретения и/или отчуждения.

Следовательно, залог подобного имущества может быть осуществлен заключением простого договора о залоге, и закон не обременяет участников такой сделки излишними разрешениями и регистрациями. Это означает, что для возникновения залога движимых вещей достаточно передачи этих вещей во владение залогодержателю. Передача предмета залога во владение

залогодержателя представляет собой самый распространенный случай залога.

В то же время предметом залога могут быть ценные бумаги или иные вещи, для приобретения которых предусмотрен специальный порядок.

### 1. Права третьих лиц при залоге

Во втором предложении речь идет о том, что если в связи с имуществом, которое передается в залог, существует требование в отношении третьих лиц, то третьему лицу должно быть сообщено о залоге этой вещи.

Например, гражданин «Н», получая потребительский кредит на покупку домашнего кинотеатра, передал в залог одному из банков свой домашний кинотеатр, на который в процессе совершения договора купли-продажи был установлен длительный гарантийный срок эксплуатации, и этот срок действовал на момент передачи этой вещи в залог и действовал бы на весь срок залога.

О передаче домашнего кинотеатра в залог должно быть сообщено продавцу, поскольку с данной вещью продавца и залогодателя связывают требования, вытекающие из гарантии на эту вещь.

### 2. Зарегистрированный залог

В отношении недвижимого имущества законодатель однозначно установил обязательную форму его приобретения – нотариальное заверение сделки и регистрация в публичном реестре. Данная форма применяется и для оформления ипотеки (см. ст. 303 ГКТ). Что касается движимых вещей, то согласно части второй комментируемой статьи заверять договор залога в нотариальной конторе не обязательно. Это лишь право, а не обязанность сторон.

Если же стороны договора залога примут решение о нотариальном заверении залога, то такое заверение осуществляется, и в этом случае залог возникает после регистрации его в публичном реестре таким образом, что не возникает необходимости в передаче владения предметом залога залогодержателю, а также в уведомлении других кредиторов о залоге.

Однако, закон требует, чтобы в оформляемых документах были полные сведения, то есть если это физическое лицо, то фамилия, имя, отчество, если это юридическое лицо – точное его наименование: о залогодателя, сведения о возможных третьих лиц – должниках, залогодержателя, а также объем обеспеченного требования, ожидаемая выгода и срок удовлетворения требования кредитора.

На наш взгляд, это связано с принципом доступности публичного реестра для любых физических и юридических лиц, намеревающихся заключать те или иные сделки в отношении предмета залога.

Такие же возможности залога предусмотрены в Законе о залоге. Согласно ст. 6 Закона: «Законом или договором может быть предусмотрено, что заложенное имущество остается у залогодателя либо передается во владение залогодержателю (заклад) или третьему лицу. Залог товаров может осуществляться путем передачи залогодержателю товарораспорядительного документа, являющегося ценной бумагой.»

Противоречия имеются между ГКТ и Законом о залоге относительно формы залога. По ГКТ форма залога свободная.

Нотариальное удостоверение – это исключение, и применяется только в том случае, если стороны это пожелают. Согласно п. 1 ст. 13 Закона о залоге, договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен и зарегистрирован, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

Какой закон следует применять? Однозначного ответа на этот вопрос нет. Однако учитывая то обстоятельство, что в повседневной жизни залог применяется без соблюдения особых формальностей, и он обеспечивает множество финансовых обязательств, следует разделять позицию ГКТ. Письменную форму следует применить в качестве исключения и только при желании участников залога.

## Статья 269. Последствия досрочного исполнения

**Если заложено требование и должник исполнит обязанность до истечения срока залога, то исполнение заменяет требование (суррогация).**

Уровень абстрактности этой нормы настолько высок, что необходимо раскрыть её содержание на основе конкретного примера.<sup>63</sup> Статья предусматривает возможность предоставления в качестве предмета залога применения требования, например, требование гонорара или зарплаты. А должник выполняет свое обязательство до истечения срока залога. В таком случае, естественно, требование остается без обеспечения, поскольку должник выполнил свое обязательство, а у кредитора больше не осталось требования, которое обеспечивало свое обязательство перед залогодержателем.

Пример: Гостиница, заключив договор купли-продажи мебели с мебельным магазином, заплатила цену мебели полностью. В результате этого у нее возникло требование на поставку купленной мебели от магазина. Гостиница в это время взяла кредит у банка и для обеспечения этого кредита заложила свое требование к магазину о поставке мебели. До наступления срока возвращения кредита мебельный магазин выполнил свои обязательства и поставил мебель гостинице, в результате чего требование прекратилось, и кредит банка остался без обеспечения. В таких случаях применяется ст. 269 ГКТ, которая гласит, место

требования занимает исполнение, т.е. кредит банка будет обеспечиваться мебелью гостиницы.

## **Статья 270. Права добросовестного залогодержателя**

**Если передача предмета залога другому лицу осуществляется путем передачи документа и залогодатель владеет этой вещью (правом) к моменту возникновения залога, не имея права на передачу их в залог, залогодержатель считается добросовестным приобретателем, если он не знал или не мог знать об этом. Эта добросовестность залогодержателя дает ему преимущество по сравнению с третьими лицами.**

### **1. Общие положения**

Данную статью следует рассмотреть в связи со ст. 179 ГКТ, согласно п. 1 которой, в отношении владельца движимой вещи следует считать, что он является собственником вещи.

Значение и смысл комментируемой статьи заключается в том, что она гарантирует залогодержателю статус добросовестного приобретателя, даже если залогодатель не был уполномочен передать вещь под залог. Предпосылкой этого является то обстоятельство, что вещь перешла во владение залогодателя добровольно, независимо от того, намеревался ли он обременять вещь залогом или нет.

### **2. Предпосылки добросовестности залогодержателя**

Добросовестный приобретатель – лицо, возмездно приобретшее имущество у другого лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Для добросовестного приобретателя необходимо несколько исходных условий.

Во-первых, залогодержатель должен предполагать, что предоставленное имущество принадлежит залогодателю или собственнику. В случаях, когда есть основания для возникновения сомнений, залогодержатель должен выяснить достоверность этих сомнений. При определении, что залогодержатель не является собственником, хотя он и владеет вещью, приобретение собственности залогодержателем исключается, так как отсутствует предпосылка добросовестного доверия.

Во-вторых, добросовестное доверие должно возникнуть к моменту возникновения залога, а не с момента предположения, что залогодатель является собственником.

В-третьих, добросовестное доверие должно быть связано с внешней, объективной видимостью, оправдывающей предположение о том, что залогодатель является добросовестным и правомерным владельцем предмета залога.

## **Статья 271. Пределы залога**

**Залог обеспечивает требование и связанные с ним другие дополнительные права.**

### **1. Общие положения**

Статья предусматривает объем требования, которое может быть обеспечено залогом. Согласно ст. 271 ГКТ залог обеспечивает требование и связанные с ним другие дополнительные права. Что следует понимать под «другими дополнительными правами»? В качестве таких прав следует понимать, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, и другие расходы залогодержателя на содержание заложенного имущества.

Также необходимо предусмотреть договором не только объем удовлетворяемых требований, но и очередность погашения просроченной задолженности, так как при недостатке денежных средств от реализации залога необходимо установить очередность погашения требований.

Например, согласно кредитному договору предусмотрено первоначально погашение процентов, а потом основного долга. При этом полученные денежные средства, полученные от реализации залогового имущества, в первую очередь направляются на погашение процентов, а потом на погашение основного долга, как предусмотрено договором.

### **2. Нормы Закона о залоге**

Закон о залоге содержит более детальный перечень требований, удовлетворяемых за счет заложенного имущества. В частности, согласно ст. 26 Закона Туркменистана «О Залоге» за счет заложенного имущества залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, убытки, причиненные просрочкой исполнения, а в случаях, предусмотренных законом или договором, – неустойку: возмещению подлежат также необходимые издержки по содержанию заложенного имущества, расходы по осуществлению обеспеченного залогом требования.

## **Статья 272. Приобретение прав должника**

**Если залогодатель одновременно не является личным должником обеспеченного залогом требования, то он может предъявить залогодержателю возражение, право на которое имеет личный должник.**

Залогодатель, как собственник заложенного имущества, может и не быть личным должником кредитора и своим имуществом обеспечить лишь требование третьего лица. В таком случае возникает вопрос о его взаимоотношении с кредитором, в частности, какие могут быть у него притязания, права в отношении кредитора. Ст. 272 ГКТ содержит ответ на эти вопросы. В предусмотренных в ст. 272 ГКТ случаях залогодатель обременяет залогом свою вещь для обеспечения требования третьего лица таким образом, что залогодержатель имел возможность получить удовлетворение своего требования за счет этой вещи. ГКТ, исходя из общего принципа защиты права собственности, предоставляет залогодателю возможность защиты своих прав в отношении собственности путем предъявления кредитором залогодержателю всех притязаний, которые имеются у должника, в частности, встречное требование по зачету денежных обязательств и связанного с обжалованием требования.

### **Статья 273. Приоритет требований**

**Если требование обеспечено одновременно имуществом должника и третьих лиц, то третьи лица могут потребовать, чтобы кредиторы до использования их имущества вначале удовлетворили свои требования за счет имущества должника.**

Кроме права притязания, предусмотренного в ст. 272 ГКТ, закон залогодателю предоставляет еще и другую возможность защиты своей собственности. Это происходит в тех случаях, когда требование кредитора одновременно обеспечено как имуществом должника, так и имуществом третьего лица. В таких случаях третье лицо, собственник заложенного имущества, имеет право потребовать, чтобы кредиторы сначала использовали имущество личного должника, а потом – имущество собственника. Таким образом, собственник отвечает субсидиарно.

Право на предъявление требования к субсидиарному залогодателю возникает у кредитора при наличии одного из следующих условий:

1. заложенное имущество должника пришло в негодность или было утеряно по вине залогодателя;
2. при погашении кредиторской задолженности заложенное имущество полностью не покрывает обязательства. Кредитор не вправе требовать удовлетворения своих требований от дополнительного залогодателя при наличии условий;
3. если это требование кредитора может быть удовлетворено путем зачета встречного требования основного залогодателя;
4. если это требование может быть удовлетворено путем реализации залогового имущества основного залогодателя. При удовлетворении требования кредитора залоговым имуществом субсидиарного залогодателя, последний, приобретает право регрессного требования к должнику -залогодателю.

### **Статья 274. Распространение залога на входящие в**

**предмет залога имущественные ценности.**

**Залог распространяется на все имущественные ценности, которые включает в себя находящийся в собственности предмет залога.**

Предметом залога может быть любая неизъятая из гражданского оборота движимая вещь, на которую в соответствии с законодательством Туркменистана допускается обращение взыскания, а также имущественные права, объекты интеллектуальной собственности. К числу имущественных ценностей, предусмотренных в ст. 274 ГКТ относятся как существенные так и не существенные составные части предмета залога (ст. 169 ГКТ). Принадлежность следует отнести к предмету залога в тех случаях, когда она передана залогодержателю вместе с предметом залога, например, заложена автомашина с запасной покрывкой. В данном случае она разделяет судьбу предмета залога (ст. 170 ГКТ).

Если иное не предусмотрено договором либо законодательством, предмет залога включает неотделимые плоды. Предмет залога может включать также отделимые плоды, приплод животных, доходы, приносимые вещью.

Практическое назначение данной статьи заключается в том, что при реализации предмета залога все относящиеся к предмету залога имущественные ценности также подлежат реализации и они собственнику заложенной вещи не возвращаются.

### **Статья 275. Залог с передачей владения**

1. **Если предмет залога обеспечен передачей владения, то залогодержатель обязан должным образом содержать его. Он вправе получить выгоду, которая засчитывается в обеспеченное требование. Он может потребовать у залогодателя возмещения понесенных в связи с предметом необходимых расходов.**
2. **Если залогодержатель надлежащим образом не исполняет возложенные на него обязанности, залогодатель может потребовать передачи предмета третьему лицу.**
3. **Если существует опасность гибели заложенного предмета или существенного снижения его стоимости, залогодатель может потребовать возврата предмета и предложить залогодержателю другое средство обеспечения требования. Об опасности гибели заложенного предмета или существенного снижения его стоимости залогодержатель обязан незамедлительно сообщить залогодателю и назначить ему срок для предложения другого средства обеспечения. Если залогодатель в этот срок не предложит другого средства обеспечения, то залогодержатель вправе продать предмет.**

**При продаже применяются правила реализации предмета залога. Вырученная в итоге продажи сумма заменяет предмет залога. До истечения срока залога эта сумма хранится с соответствующими начислениями.**

## **1. Общие положения**

Передача предмета залога во владение залогодержателя - самый распространенный способ залога. Одна из основных целей залога в таких случаях заключается в том, чтобы обеспечить залогодержателю фактическое наличие вещи, за счет которой он мог бы удовлетворить свое требование. Разумеется, самым реальным способом обеспечения таких требований залогодержателя признается передача ему заложенной вещи (поссесорный залог). Однако, следует учесть, что поскольку залогодержатель владеет чужой вещью, то на него возлагаются определенные обязанности по сохранению этой вещи.

## **2. Права и обязанности залогодержателя, обладающего предметом залога**

Передача предмета залога залогодержателю налагает на него ряд дополнительных обязанностей, в первую очередь – содержание и обеспечение сохранности заложенного имущества.

Часть первая комментируемой статьи предусматривает, что если предмет залога обеспечен передачей владения, то залогодержатель обязан должным образом содержать его.

При этом законодатель предоставляет залогодержателю право получения выгоды, сумму которой он в первую очередь обязан направлять в обеспечение своего требования. Например, известный художник заложил свои произведения для получения кредита и передал банку три картины во владение.

В силу норм, содержащихся в части первой комментируемой статьи, банк вправе организовать выставку этих произведений и вырученные деньги обратить в счет удовлетворения своих требований.

Если же заложенная с передачей владения вещь требует специального ухода для его хранения, либо иные затраты, то эти расходы залогодержателя могут быть возложены на залогодателя.

Эта норма также заложена в части первой комментируемой статьи и нередко применяется в банковской практике Туркменистана.

## **1. Права залогодателя на передачу вещи третьему лицу**

Очевидным является то, что право залога теряет смысл, если предмет залога перестает существовать.

Исходя из этого, как залогодатель, так и залогодержатель в равной степени должны быть заинтересованы в том, чтобы предмет залога, как говорят, не терял свой «товарный вид», ибо независимо от причин гибели заложенного имущества, право залога прекращается.

На наш взгляд, именно в целях предотвращения таких последствий законодатель предусмотрел, что если будет установлено, что залогодержатель ненадлежащим образом относится к выполнению своих обязанностей по содержанию и обеспечению сохранности заложенной и оставленной у себя вещи, то залогодатель может потребовать передачи предмета залога третьему лицу.

## **2. Угроза гибели предмета залога. Права и обязанности и сторон**

В основе комментируемой нормы (п. 3 ст. 275 ГКТ) также заложен принцип обеспечения сохранности заложенного имущества и тем самым предоставление возможности удовлетворения требований кредитора за счет предмета залога.

Если будет установлено, что залогодержатель не обладает специальными познаниями и навыками по уходу за предметом залога, из-за чего предмет залога может быть утрачен, либо существуют опасения в том, что существенно понизиться его стоимость, то залогодатель в соответствии с предоставленными комментируемой нормой закона ему правами вправе потребовать возврата предмета залога и предложить залогодержателю другое средство обеспечения требования.

Например, в обеспечение требования кредитора предоставлены в залог ковры ручной работы, которые требуют постоянного присмотра и хранения в надлежащих условиях, но впоследствии выяснилось, что кредитор не может обеспечить такое содержание ковров. Мотивируя свои требования тем, что бездействие кредитора и отсутствие у него надлежащего помещения для хранения ковров, может привести к гибели ковров, либо существенному ухудшению их качества и соразмерно их цены, залогодатель потребовал возврата ковров и их замены другим имуществом.

Такие требования залогодателя подлежат безусловному удовлетворению.

Как уже было отмечено, передача предмета залога залогодержателю, налагает на него ряд дополнительных обязанностей, одной из которых и является его обязанность немедленно сообщить залогодателя об опасности гибели предмета залога и назначить ему срок для замены предмета залога.

Как же быть, если залогодатель не отреагирует на такое сообщение, и в предложенный срок не заменит предмет залога?

В таком случае, законодатель представляет залогодержателю право отчуждения предмета залога, придерживаясь правил реализации предмета залога, установленными в настоящей главе.

Законодатель определил, что вырученная в итоге такой реализации заложенной вещи сумма заменяет собой предмет залога и подлежит хранению с соответствующими начислениями до наступления срока исполнения обязательства, который в свое время был обеспечен реализованным ныне предметом залога.

## **Статья 276. Обязанности залогодателя при регистрации права залога**

**1. Если право залога регистрируется, то залогодатель обязан хранить предмет залога и надлежащим образом содержать его. Он правомочен по-прежнему получать выгоду от этого предмета.**

**2. Если можно предполагать, что залогодатель не может исполнить эти свои обязанности, залогодержатель может потребовать передачи ему предмета. Если дело касается заложенного права, которое регистрируется, то залогодержатель вправе сообщить об этом должнику - третьему лицу. С момента сообщения должник обязан исполнить требование залогодержателя по наступлении срока.**

### **1. Общие положения**

В комментируемой статье закреплена обязанность залогодателя по хранению и содержанию залога в условиях зарегистрированного залога, когда предмет залога остается у залогодателя. Статья применяется в отношении зарегистрированного залога.

Поскольку в условиях зарегистрированного залога предмет залога остается у залогодателя, ему нужны гарантии, что предмет залога останется в целостности и сохранности. Ст. 276 ГКТ предоставляет ему такие гарантии. На залогодателя распространяются все те обязанности по сохранению предмета залога, которые предусмотрены для залогодержателя в ст. 275 ГКТ.

С другой стороны, залогодатель вправе по-прежнему пользоваться предметом залога и извлекать выгоду или плоды.

### **2. Требование передачи предмета залога залогодержателю**

В случае неисполнения или частичного неисполнения залогодателем вышеуказанных обязанностей по сохранению и содержанию предмета залога, залогодержатель может потребовать передачи предмета залога. В данном случае на него будут распространяться обязанности, предусмотренные в ст. 275 ГКТ.

При этом залогодержатель может пользоваться заложенным имуществом и извлекать выгоду с целью удовлетворения требования по обязательствам.

## **Статья 277. Последующий залог**

**Для последующего залога предмета залога залогодержателем необходимо предварительное согласие залогодателя.**

Как уже было отмечено, поссесорный залог, при котором предмет залога передается во владение залогодержателя, представляет собой самый распространенный способ залога. В этом случае предмет залога находится у залогодержателя, и возможность того, что он может использовать эту вещь для обеспечения своего другого обязательства, существует. Правомочие владельца движимой вещи практически не проверяется.

Ст. 277 ГКТ закрепляет материально-правовую предпосылку такого последующего залога: необходимо предварительное согласие залогодателя. Это согласие может быть как устным так и письменным. Закон для этого специальную форму не предписывает.

Какие правовые последствия возникают, если залогодержатель без согласия залогодателя все же заложил предмет залога? Это вопрос, который для практики имеет большое значение. В таких случаях применяются нормы о добросовестном приобретении, предусмотренные в ст. 210 ГКТ. Поэтому залог со стороны залогодержателя без согласия залогодателя не является недействительным.

## **Статья 278. Заключение сделок о предмете залога**

**Для заключения сделок о предмете залога необходимо предварительное согласие залогодержателя.**

В тех случаях, если предмет залога остается у залогодателя, у него остается возможность пользоваться данной вещью (ст. 276 ГКТ). Он имеет право сдать её в аренду или иным образом передать в пользование других лиц. Ст. 278 ГКТ требует для этого согласие залогодержателя.

Правовые последствия, которые могут наступить при нарушении предусмотренного в данной статье обязательства согласия, те же самые, что и в ст. 277 ГКТ.

## **Статья 279. Неоднократный залог**

**Одна и та же вещь может быть заложена несколько раз. Очередность определяется в соответствии с моментом залога.**

Вещь, находящееся в залоге, может быть предметом еще нескольких залогов (неоднократный залог).

Имущество, заложенное по договору о залоге в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующий залог), может быть предоставлено в залог для обеспечения исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующий залог).

Таким образом, возникает конкуренция между несколькими залогами, и главный вопрос, который в данном случае возникает, связан с очередностью удовлетворения кредиторов. Возникшие взаимоотношения при последующем залоге регулируются принципом старшинства залогов. Данный принцип определяет очередность удовлетворения требований кредиторов на момент фиксации права временного характера.

В целях определения старшинства залогов следует исходить от момента возникновения права залога у соответствующего залогодержателя.

Последующий договор о залоге, заключенный, несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором, является действительным и к ним применяются нормы ст. 210 ГКТ.

Как решить вопрос, если в конкуренции между собой находятся договорный залог и залог по закону? Ст. 279 ГКТ не содержит специального ответа на этот вопрос. Поэтому и в этом случае следует исходить из принципа старшинства залога: предшествующий залог пользуется приоритетом.

## **Статья 280. Защита прав залогодержателя**

**Если залогодержателю препятствуют в осуществлении его права, он может использовать в отношении препятствующего лица те же права, что и собственник.**

Данная статья предусматривает защиту залогодержателя от каких-либо незаконных препятствий по владению имущества предоставленного в залог. Правомерное владение предполагает, что правомерному владельцу не может быть предъявлено требование о возврате вещи. Каждый залогодержатель, как и собственник, вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикационный иск) либо требовать устранения любых нарушений его права, хотя эти нарушения и не были бы соединены с лишением владения (негаторный иск). В этом вопросе ст. 280 ГКТ предоставляет залогодержателю такие же права как у собственника.

Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя. В случаях же, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя эти нарушения не были бы связаны с лишением владения (ст. 182 ГКТ).

## **Статья 281. Переход права залога к новому кредитору**

- 1. С передачей права требования третьему лицу к новому кредитору переходит также и право залога.**
- 2. Каждое из третьих лиц, правовое положение которого может ухудшиться вследствие отчуждения предмета залога, правомочно исполнить требование и таким образом взять на себя право залога.**
- 3. Предмет залога не может быть передан другому лицу без передачи соответствующего требования. Если при передаче требования исключен переход предмета залога, то отпадает и право залога.**

### **1. Общие положения**

Залог, как средство обеспечения обязательства, тесно связан с требованием, для обеспечения которого он используется. Из-за акцессорного характера залога он может существовать только с этим требованием. Залог связан не с личностью залогодателя, а с требованием. Поэтому с переходом требования на другое лицо одновременно переходит и предмет залога. Акцессорный, (от лат. *accessione* – придаток), т.е. придаточный, дополнительный к основному характер залога, так и как большинства способов обеспечения исполнения обязательств означает, что они всегда разделяют судьбу того обязательства, исполнение которого они обеспечивают.

Акцессорное обеспечение зависит от основного обязательства и с точки зрения действительности.

Недействительность основного обязательства влечет недействительность залога.

Выполнением должником (собственником, третьими лицами) требования или в связи с прекращением требования автоматически прекращается и залог, установленный для обеспечения данного требования.

Если третьему лицу будет передано требование, автоматически переходит на него и залог.

### **1. Права третьих лиц**

Согласно п. 2 ст. 281 ГКТ третье лицо имеет право, в случае ухудшения его положения в результате реализации предмета залога, исполнить требование и тем самым прекратить залог. Например, если предприятие такси во время не вернет кредит банку, автомашины могут быть проданы на аукционе и таксисты могут потерять свою работу. Они имеют право выполнить требование банка и самым стать залогодержателем.

Для этого не обязательно, чтобы лицо, исполняющее требование, для обеспечения которого установлен залог, являлось личным должником залогодержателя, либо являлось собственником предмета залога.

Третье лицо, исполнившее требование, обеспеченное предметом залога, становится новым кредитором должника, в связи с чем оно вправе потребовать переоформлений соответствующих регистрационных документов по предмету залога.

### **2. Недопустимость передачи предмета залога без требования**



Предмет залога связан с требованием, и поэтому он не может быть передан третьему лицу без требования. Пока этот предмет обременен требованием, кому бы он не переходил, он обеспечивает требование. Исключение из этого общего правила предусматривается в предложении 2 п. 3 данной статьи, согласно которому, если предусмотрено передача требования без залога, право залога прекращается при переходе требования. Это происходит, если новый кредитор согласен взять требование без залога или сам является собственником предмета залога и т.д.

## **Статья 282. Прекращение залога**

**Залог прекращается одновременно с тем требованием, для которого он существует.**

Залог как акцессорный способ обеспечения обязательства (требования), может существовать только при наличии этого требования. Поэтому залог прекращается с прекращением данного требования.

В данной статье предусмотрено лишь одно основание прекращения залога – прекращение требования. По каким основаниям требование прекращается не имеет никакого значения. Эти основания предусмотрены в ст. 437-464 ГКТ.

Если залог прекращается вследствие прекращения обеспеченного им требования, предмет залога, находящийся у залогодержателя, должен быть возвращен залогодателю.

## **Статья 283. Прекращение залога путем отказа от залога**

- 1. Залог прекращается, когда залогодержатель заявит залогодателю или собственнику о том, что он отказывается от предмета залога.**
- 2. Если залог обеспечен передачей владения, он прекращается при возвращении владения залогодателю.**

### **1. Отказ от залога со стороны залогодержателя**

Следующее основание прекращения залога связано с личностью залогодержателя, который отказывается от залога, независимо от того, отказывается ли он от обеспеченного требования. В этом случае основное требование остается, но залогодержатель по каким-то другим причинам отказывается от залога. Например, залогодержатель (сосед) убедился в том, что залогодатель (другой сосед, которому он одолжил деньги) порядочно ведет себя и возвращает долг вовремя, и вернул ему драгоценности, которые находились у него в качестве залога. Хотя долг пока еще не погашен, залог прекратился.

Отказ от залога – это односторонняя сделка, и на неё распространяются правила действительности сделок (ст. 75-87 ГКТ).

### **2. Прекращение залога возвращением предмета залога**

П. 2 комментируемой статьи предусматривает специальный случай прекращения залога. Это касается специально поссерного залога, когда предмет залога находится у залогодержателя. Сам факт возвращения предмета залога залогодателю достаточно для прекращения залога. По каким основаниям возвращается предмет залога, не имеет значения. Самого факта возвращения достаточно для прекращения залога.

## **Статья 284. Прекращение залога вследствие перехода предмета залога в собственность залогодержателя**

**Залог прекращается, если он вместе с правом собственности окажется в руках одного лица. Это правило не применяется до тех пор, пока права третьего лица обременены требованием, для обеспечения которого и существует залог.**

### **1. Общие положения**

Одно из оснований прекращения залога – переход предмета залога в собственность залогодержателя – предусмотрено в ст. 284 ГКТ. В этом случае не важно, по каким причинам переход права собственности происходит (купля-продажа, обмен, дарение и т.д.).

Залог – это вещно-правовое средство обеспечения требования. Предмет залога должен находиться в собственности третьего лица, чтобы залогодержатель мог удовлетворить свое требование реализацией этого предмета. Если предмет окажется в собственности залогодержателя, естественно, для удовлетворения своего требования он не пригоден. Поэтому, согласно первому предложению ст. 284 ГКТ, залог прекращается, если предмет залога стал собственностью залогодержателя.

### **2. Исключение из общего правила**

Из этого общего правила существуют исключения, о которых говорится во втором предложении ст. 284 ГКТ. В частности, даже переход права собственности на предмет залога залогодержателю не влечет прекращения залога, если права третьих лиц обременены требованием, для обеспечения которого существует этот залог. Например, если залог существует для обеспечения нескольких требований, а собственником стал только один из кредиторов. В этом случае залог в отношении других кредиторов (залогодержателей) не прекращается.

## **Статья 285. Обязанности залогодержателя при прекращении залога**

**Если залог прекращен, залогодержатель обязан вернуть находящийся у него предмет залогодателю или собственнику.**

С прекращением залога у залогодержателя возникает обязательство возвращения предмета залога залогодателю или собственнику, если он не является личным должником залогодателя. Хотя это очевидно, с целью предотвращения недоразумений закон обязывает залогодержателя к этому. С прекращением залога у залогодержателя отпадает правовая основа владения предметом залога, и он становится неправомерным владельцем. Например, если банку возвращен кредит, для обеспечения которого банк владел в качестве залога автомашиной должника, банк обязан немедленно вернуть машину собственнику, поскольку правового основания залога больше нет.

## **Статья 286. Удовлетворение требований**

## **залогодержателя**

- 1. Удовлетворение требований залогодержателя производится путем продажи предмета залога или соответственно иной реализации этого предмета.**
- 2. Залогодержатель правомочен реализовать предмет, если наступит срок полного или частичного исполнения денежного требования.**

Большое практическое значение имеет порядок реализации заложенных вещей с целью удовлетворения требований кредитора. В регулировании этого вопроса ГКТ и закон о залоге существенно расходятся.

Согласно п. 1 ст. 286 ГКТ удовлетворение требований залогодержателя производится путем продажи предмета залога или соответственно иной реализации этого предмета. Залогодержатель правомочен реализовать предмет, если наступит срок полного или частичного исполнения денежного требования (п. 2 ст. 286 ГКТ). Однако он обязан предупредить собственника о предстоящей продаже предмета, указав при этом на денежную сумму, которая может быть выручена в результате продажи (ст. 291 ГКТ). Реализация не допускается до истечения двухнедельного срока после предупреждения.

Совершенно иной подход закреплен в Законе Туркменистана «О залоге», согласно ст. 31 которого обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению соответствующего суда, если иное не предусмотрено законом, или в случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. В порядке исключения договором о залоге залогодержателю может быть предоставлено право самостоятельно без судебного решения реализовывать переданное ему в залог имущество (с торгов, аукционов, через комиссионный магазин или иными способами) при просрочке исполнения обязательства (ст. 32 ГКТ). То, что для ГКТ является правилом, для Закона Туркменистана «О залоге» представляет собой исключение.

Реализация предмета залога допускается также через маклера или другое третье лицо. Такую возможность реализации предусматривает п. 1 комментируемой статьи, которая, кроме продажи предмета залога через аукцион, закрепляет возможность применения иных форм реализации.

# **Статья 287. Недействительность соглашения о прямом переходе права собственности к залогодержателю**

**Недействительно соглашение, в силу которого собственность на предмет залога переходит к залогодержателю в случае, если его требование не будет удовлетворено или не будет удовлетворено своевременно.**

Залог дает залогодержателю право не на предмет залога как таковой, а только на его стоимость, которую залогодержатель может получить от реализации предмета залога. При нарушении основного обязательства залогодержатель может лишь получить деньги, вырученные от реализации заложенного имущества.

Следовательно, соглашение между залогодержателем и залогодателем, предусматривающее положение о переходе предмета залога в собственность залогодержателя, является недействительным.

Закон Туркменистана «О залоге» не уделяет внимания этому вопросу и указывает на то, что реализация заложенного имущества, на которое обращается взыскание, осуществляется в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Туркменистана, если иное не предусмотрено договором (п. 3 ст. 31 Закона «О залоге»). Косвенно можно предположить, что прямая передача предмета залога в собственность залогодержателя законом о залоге допускается, хотя ГКТ это прямо запрещает.

#### **Статья 288. Продажа предмета залога**

**Право продажи заложенного предмета залогодержатель имеет только тогда, когда это необходимо для удовлетворения его требования.**

Хотя ГКТ предоставляет залогодержателю право на реализацию предмета залога, она допускается только при условии, что такая реализация необходима для удовлетворения требования. Это означает, что если существуют другие, более быстрые и надежные возможности удовлетворения, как, например, перевод денег с банковского счета должника, зачет взаимных требований с должником, предмет залога не должен быть реализован.

Данная норма ГКТ очень существенна, и она призывает стороны к тому, чтобы они еще раз задумались, является ли реализация предмета залога единственной возможностью удовлетворения кредитора. Поскольку залог - самое надежное обеспечение для кредитора, и у должников других средств для удовлетворения кредитора нет, необходимость продажи предмета залога очевидна. Поэтому данная норма вряд ли будет применяться на практике.

#### **Статья 289. Продажа многократно заложенного предмета**

**Если предмет заложен несколько раз, право требования его продажи имеет только тот залогодержатель, право залога которого предшествует праву залога других лиц. Если он откажется от использования этого права, право залога имеют и последующие залогодержатели.**

Как уже было сказано, один и тот же предмет может быть заложен несколько раз. Это означает, что существует один предмет залога и несколько залогодержателей. Конкуренция залоговых прав, которая в этом случае возникает, касается прежде всего, реализации предмета залога.

Согласно первому предложению комментируемой статьи, право требования продажи предмета залога имеет только тот залогодержатель, право залога которого предшествует праву залога других лиц. Таким образом, принцип старшинства залоговых прав полностью применяется и при реализации залога. Если выручки, полученные в результате реализации предмета залога достаточны для удовлетворения только первого залогодержателя, остальные кредиторы остаются без обеспечения. Поэтому на практике редко применяется многократный залог.

#### **Статья 290. Передача предмета залога лицу, имеющему право продажи**

1. **Предмет залога должен быть передан тому залогодержателю, который имеет право продажи этого предмета.**

2. **Если реализация требования зависит от совершения того или иного юридического действия, то залогодержатель может потребовать у залогодателя осуществления этого действия. Если залогодатель в течение двух недель не выполнит требование залогодержателя, то залогодержатель правомочен от имени залогодателя осуществить это действие в отношении третьих лиц.**

П. 1 комментируемой статьи исходит из принципа старшинство залоговых прав, т.е. предмет залога должен быть передан залогодержателю, имеющему приоритетное право продажи этого предмета над последующим залогодержателем, с целью удовлетворения обязательств по договору залога. Естественно, здесь подразумеваются случаи, когда предмет залога находится или у залогодателя или у третьего лица, и он в целях реализации должен быть передан одному из залогодержателей. Норма не применяется, если предмет залога находится во владении залогодержателя.

В п. 2 комментируемой статьи предусматривается случай, при котором предметом залога является требование или другие имущественные права, для реализации или уступки которых необходимо совершение определенных юридических действий, например, нотариальное удостоверение или регистрация в реестре и т.д. В таких случаях залогодержатель дает двухнедельный срок залогодателя, и если в течении этого срока не будут приняты соответствующие меры, то залогодержатель правомочен от имени залогодателя осуществить это действие в отношении третьих лиц: получить нотариальное удостоверение или зарегистрировать право в реестре.

#### **Статья 291. Предупреждение о продаже**

**Залогодержатель обязан предупредить собственника о предстоящей продаже предмета, указав при этом денежную сумму, которая может быть выручена в результате продажи. Реализация не может быть осуществлена до истечения двух недель после предупреждения.**

Данная норма направлена на защиту прав залогодателя. До реализации залогового имущества залогодержатель обязан предупредить залогодателя за две недели о предстоящих торгах с указанием денежной суммы, которая может быть выручена от продажи предмета залога.

Вопрос, который имеет значение для практики, заключается в следующем: с какими правовыми последствиями связано нарушение этого требования закона? Влечет ли оно недействительность реализации залога? На эти вопросы следует дать положительный ответ: нарушение этого требования Кодекса может повлечь недействительность результатов реализации предмета залога.

## **Статья 292. Продажа с публичных торгов**

- 1. Продажа предмета залога производится с публичных торгов.**
- 2. Если предмет залога имеет биржевую или рыночную стоимость, то залогодержатель может доверить продажу предмета специальным торговым учреждениям.**

Реализация залогового имущества, если не предусмотрено иное в договоре между залогодержателем и залогодателем, производится с публичных торгов.

Согласно «Порядка оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог» от 9 марта 1999 года обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса, если это предусмотрено договором залога.

Договором о залоге при просрочке исполнения обязательства залогодержателю может быть предоставлено право самостоятельно без судебного решения реализовывать переданное ему в залог имущество с торгов, аукционов, через комиссионный магазин, в том числе и через Государственную товарносырьевую биржу Туркменистана. Если договором не предусмотрены вышеуказанные нормы, обращения взыскания на заложенное имущество, то при неисполнении залогодателем обязательств, вытекающих из договора залога, обращение взыскания на заложенное имущество производится судебным исполнителем по решению соответствующего суда.

В случае невыполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, в установленный судебным исполнителем и согласованный с банком срок, в средствах массовой информации объявляется время и место проведение торгов.

Реализация заложенных товарно-материальных ценностей также осуществляется через Государственную товарносырьевую биржу Туркменистана.

Если в течение трех торгов заявка на продажу не будет реализована, то для изменения цены реализуемого заложенного имущества оформляется новая заявка.

По итогам биржевого торга составляется протокол о результатах торга в трех экземплярах, один из которых выдается покупателю и является временным свидетельством, удостоверяющим его право на приобретение заложенного имущества.

В случае уклонения покупателя (победителя аукциона) от подписания протокола, результаты торга аннулируются без возврата покупателя внесенного залогового взноса.

Данное заложенное имущество выставляется на следующий торг без снижения цены.

При отсутствии спроса снижение первоначальной цены реализуемого заложенного имущества должно производиться по согласованию с залогодержателем и с уведомлением залогодателя.

Реализация драгоценных металлов и драгоценных камней осуществляется через ювелирные магазины на комиссионной основе.

Порядок реализации имущества судебным исполнителем производится согласно Инструкции об исполнительном производстве, утвержденной приказом министра юстиции Туркменистана, если в специальных торговых учреждениях этот порядок определяется внутриведомственным актом.

## **Статья 293. Недопустимость продажи предмета залога по цене ниже стоимости материала**

**Предмет залога не может быть отчужден по цене более низкой, чем стоимость материала. По требованию залогодателя перед продажей эту цену устанавливает эксперт.**

Согласно ГКТ предмет залога не может быть отчужден по цене более низкой, чем стоимость материала. По требованию залогодателя перед продажей эту цену устанавливает эксперт (ст. 293 ГКТ). Закон о залоге, не устанавливая императивно минимальную цену, предоставляет участникам договора право самим определять эту цену. Так, согласно ст. 32 Закона Туркменистана «О залоге», в договоре определяют минимальную продажную цену или устанавливают порядок оценки либо реализации.

Согласно «Порядка оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог» от 9 марта 1999 года, судебный исполнитель предлагает должнику самому реализовать заложенное имущество по цене не ниже, установленной в договоре о залоге.

В случае необходимости для дополнительной удостоверении цены залогового имущества залогодатель за собственный счет может произвести государственную экспертизу цены имущества выставляемого на торги.

Однако согласно «Порядка оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог» допускается снижение цены. При отсутствии спроса снижение первоначальной цены реализуемого заложенного имущества должно производиться по согласованию с залогодержателем и с уведомлением залогодателя.

Переоценка производится судебным исполнителем с участием уполномоченного торгующей организации. О времени и месте переоценки извещаются взыскатель и должник, однако их неявка не является препятствием для разрешения вопроса о переоценке. В этом случае взыскатель и должник уведомляются о состоявшейся переоценке имущества.

## **Статья 294. Иные правила продажи предмета залога**

- 1. Собственник и залогодержатель могут согласиться о продаже предмета в ином порядке, отличающемся от изложенного в настоящей главе. Если на предмет залога имеет право третье лицо и в**

итоге отчуждения предмета залога оно прекращается, для отчуждения необходимо согласие этого третьего лица.

2. **Если отличающийся порядок продажи предмета залога соответствует интересам сторон, то каждая из них может потребовать, чтобы продажа предмета была произведена в этом порядке. Если стороны все же не достигнут соглашения, то решение принимает суд.**

В комментируемой статье рассмотрен вопрос продажи предмета залога в ином порядке, чем изложенном в главе шестой «Собственность как средство обеспечения требования» ГКТ.

Реализация судебным исполнителем заложенного имущества с целью погашения задолженности с торгов принудительным путем не является единственной формой.

Собственник и залогодержатель соглашением могут предусмотреть и иные формы реализации предмета залога.

Согласно ст. 386 ГПК Туркменистана, реализация арестованного имущества должника, в зависимости от оснований ареста и видов имущества, производится судебным исполнителем, торговыми организациями, финансовыми органами и кредитными учреждениями.

Реализация предмета залога допускается также через маклера, комиссионный магазин и т.д. Собственник и залогодержатель могут поручить третьему лицу реализацию предмета залога. Однако ГКТ запрещает переход права собственности на предмет прямо на залогодержателя.

## **Статья 295. Участие в торгах залогодержателя и собственника**

**Залогодержатель и собственник могут совместно принять участие в торгах. Предложенная собственником цена может быть отвергнута, если сумма не будет внесена наличными деньгами.**

Данная норма предоставляет кредитору, должнику и собственнику права на участие в торгах, направленные на исключение в дальнейшем возможных споров касательно предмета залога и его содержания, покупной стоимости и возможности реализации согласно действующему законодательству.

Соответственно с правом участия в торгах закон возлагает на покупателя или залогодателя внесения сумм наличным платежом. При этом эта норма акцентирует внимание на возможность реализации только наличным путем. Однако согласно действующему законодательству предусмотрено осуществление платежной системы наличным и безналичным путем.

В соответствии ст. 898 ГКТ «По договору о банковском счете кредитное учреждение обязано производить с расчетного счета его клиента платежи в пределах имеющихся на счете сумм и зачислять поступившие на счет суммы. На основании указания владельца возможно производство тех же операций с наличными деньгами».

Следовательно, в данном случае удовлетворение задолженности можно предусмотреть как наличным, так и безналичным путем согласно действующему законодательству Туркменистана.

В комментируемой норме основное внимание уделяется вопросу удовлетворения кредитора, и это возможно только посредством денежных средств. Это не исключает возможность перечисления денег на счет кредитора. «Внесение наличными деньгами» подразумевает, что требование кредитора не может быть удовлетворена иначе, чем оплатой денежной суммы. Другие возможности исполнения, как зачет или уступка требования для погашения требования не принимаются.

### **Статья 296. Продажа за наличные**

**Предмет залога может быть продан лишь с условием, что покупатель немедленно внесет покупную сумму наличными деньгами и что он утрачивает свои права, если этого не сделает. При продаже без этого условия покупная цена должна рассматриваться как полученная залогодержателем; его права в отношении покупателя не затрагиваются.**

Комментируемая статья продолжает идею ст. 295 ГКТ о том, что требование кредитора-залогодержателя должно быть удовлетворено исключительно посредством оплаты денежных средств. Под «наличными деньгами» подразумевается также банковские переводы, если можно доказать, что деньги уже переведены на счет кредитора. Согласно ст. 3 Закона Туркменистана «О денежном средстве Туркменистана» законным платежным средством на территории Туркменистана является манат, при котором в соответствии ст. 898 ГКТ и ст. 1 Закона Туркменистана «О валютном регулировании» платежные средства осуществляются наличным и безналичным путем.

Согласно «Порядка оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог» от 9 марта 1999 года, покупатель (победитель аукциона) в течение 7 дней со дня торга производит полную оплату стоимости приобретенного имущества с зачислением денежных средств на счет банка-залогодержателя. Сумма внесенного покупателем залогового взноса включается в оплату приобретенного имущества.

В случае нарушения срока оплаты стоимости приобретенного имущества торги (аукцион) признаются не состоявшимися, при этом ранее внесенный залоговый взнос возврату не подлежит. Вырученные денежные средства от реализации заложенного имущества во внеочередном порядке направляются на погашение задолженности клиента перед банком.

#### **Статья 297. Последствия правомерного отчуждения**

1. **С правомерным отчуждением и передачей предмета залога к приобретателю переходят те же права, как если бы он приобрел вещь от собственника.**
2. **Если предмет отчужден в качестве предмета залога так, что отчуждатель не имеет права залога или если для удовлетворения требования не было необходимости в продаже, то добросовестный приобретатель все же приобретает не обремененную собственность.**

Важным последствием реализации предмета залога является то, что он переходит на приобретателя без обременений, и приобретатель всегда становится добросовестным приобретателем, даже если для удовлетворения требования залогодержателя не было необходимости в продаже (п. 2 ст. 297 ГКТ). Принудительная реализация предмета залога освобождает его также от бремени залога.

П. 2 данной статьи касается добросовестного приобретателя, который приобретает предмет залога на аукционе. Принимая во внимание норму ст. 270 ГКТ, ГКТ защищает интересы лица, приобретшего предмет залога на аукционе.

#### **Статья 298. Порядок реализации требований**

**Реализация требований производится путем платежа должника в пользу кредитора.**

В отличие от вещей, как предмета залога, реализация которых происходит на торгах, для реализации требований, как предмета залога, проведение аукциона не обязательно. Она происходит путем осуществления платежа должника в пользу кредитора. Например, если писатель заложил в банке для обеспечения своего кредита свое право на получение гонорара от издательства. В случае не возвращения кредита, гонорар будет перечислен на счет банка, и он не будет выставлен на аукцион.

#### **Статья 299. Выручка от продажи**

**В той мере, в какой вырученная от продажи предмета залога сумма причитается залогодержателю с целью его удовлетворения, требование считается исполненным со стороны собственника. Оставшаяся сумма выручки рассматривается как обеспечение, заменяющее залог.**

Согласно «Порядка оценки и реализации заложенного имущества при выдаче банковского кредита под залог» от 9 марта 1999 года вырученные денежные средства от реализации заложенного имущества во внеочередном порядке направляются на погашение задолженности клиента перед банком.

Если сумма, вырученная при реализации предмета залога, превышает размер обеспеченных этим залогом требований залогодержателя, разница возвращается залогодателю. Однако эта сумма рассматривается в качестве обеспечения другого требования, для которого применялся тот предмет залога, который был реализован.

В случае, когда суммы, вырученной от продажи предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, он вправе, если иное не предусмотрено законом или договором, получить недостающую сумму из другого имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством Туркменистана.

## **§2. ИПОТЕКА**

#### **Статья 300. Понятие**

1. **Недвижимая вещь может быть обременена для обеспечения требования таким образом, чтобы тому лицу, в пользу которого установлено обременение, давалось право получить удовлетворение своего требования за счет этой вещи (ипотека).**
2. **Ипотека может быть установлена в отношении будущего или условного требования, если к моменту установления ипотеки это требование может быть определено. Также может быть определена максимальная сумма, в пределах которой должно быть произведено удовлетворение за счет недвижимого имущества. Эта сумма определяется и вносится в публичный реестр.**
3. **Требование, обеспеченное ипотекой, может быть заменено другим требованием. Для этого необходимы соглашение собственника и кредитора (ипотекаря) и регистрация этого соглашения в публичном реестре.**

## 1. Общие положения

Вещи и нематериальные имущественные блага выступают как важное средство обеспечения взятых на себя обязательств. В зависимости от того, какими объектами обеспечивается требование кредитора, законодатель различает друг от друга залог и ипотеку.

При обычном залоге требование обеспечивается движимой вещью, а ипотека представляет собой залог недвижимого имущества с тем условием, что предмет залога остается у залогодателя или третьего лица.

Согласно п. 2 ст. 167 ГКТ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Закон Туркменистана «О Залоге» содержит аналогичную дефиницию предмета ипотеки: предметом ипотеки могут быть земельные участки, многолетние насаждения, предприятия, здания, сооружения, квартиры, иные имущественные комплексы и другое имущество, отнесенное законодательством Туркменистана к недвижимому, включая транспортные средства (п. 1 ст. 40 Закона).

В данном случае, казалось бы, статья 40 Закона Туркменистана «О залоге» содержит противоречия со статьей 167 ГКТ.

На наш взгляд, при практическом применении указанных норм закона следует исходить из требований статьи 14 Закона Туркменистана «О нормативных правовых актах», согласно которым суды, государственные органы и должностные лица в случае выявления противоречий в нормативных правовых актах при рассмотрении конкретных вопросов и принятии по ним решений должны руководствоваться нормативным правовым актом, имеющим более высокую юридическую силу.

При наличии противоречий в нормативных правовых актах с равной юридической силой, и если ни один из них не противоречит нормативному правовому акту с более высокой юридической силой, применяется нормативный правовой акт, вступивший в силу в более позднее время.

Следовательно, при решении вопроса относятся ли транспортные средства к недвижимым имуществом, должны быть применены нормы ГКТ как закона, вступившего в силу в более поздний срок.

Поскольку ГКТ не разделяет концепцию единства земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений, следует исходить из того обстоятельства, что здания могут быть обременены ипотекой без земельного участка.

Открытым остается однако вопрос о том, может ли собственник здания сделать это без согласия собственника земельного участка? Закон Туркменистана «О залоге» старается дать ответ на этот вопрос. Согласно ст. 46 Закона Туркменистана «О залоге», при ипотеке строения, здания или сооружения предметом залога одновременно с ними становится также право на земельный участок, на котором расположены указанные объекты. В этих случаях при обращении взыскания на предмет залога к лицу, приобретающему строение, здание, сооружение, переходит одновременно право на земельный участок.

В соответствии со статьей 24 Земельного кодекса Туркменистана право частной собственности на землю может возникнуть и в результате гражданско-правовых сделок с переходом права собственности на жилой дом или строения другому гражданину Туркменистана. В п. 1 ст. 54 этого же Кодекса указано, что при купле-продаже объектов к покупателю переходят права и обязанности в сфере земельных отношений в соответствии с указанным Кодексом и другими нормативными правовыми актами Туркменистана. Это обстоятельство свидетельствует о том, что в целом гражданским законодательством предусмотрено единство земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений. Тем самым, следует признать, что лицо, приобретающее здание, сооружение в результате обращения на это имущество взыскания как на предмет ипотеки одновременно приобретает и право пользования земельным участком в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали для прежнего владельца.

Согласно концепции ГКТ предметом ипотеки являются отдельные вещи. Поэтому Кодекс в качестве объекта ипотеки не выделяет предприятие, что делает закон о залоге. Ст. 48 Закона Туркменистана «О залоге» посвящается ипотеке предприятия, что, по моему мнению, порождает большую путаницу относительно индивидуализации предмета ипотеки. Состав имущества предприятия постоянно меняется, и говорить о конкретных осязаемых объектах, которые могут обеспечить требование кредитора, довольно сложно.

Однако практика банков показывает, что в основном предметом ипотеки выступают здания, сооружения, дома, квартиры, а в некоторых отдельных случаях земельные участки и многолетние насаждения, и иное имущество, отнесенное законодательством к недвижимому имуществу.

### 1. Ипотека – как средство обеспечения требования

Ипотека часто применяется в банковской деятельности как средство обеспечения требования, то есть, то или иное недвижимое имущество выступает одним из важнейших факторов стабилизации гражданского оборота, эффективным инструментом поддержания на должном уровне финансово - платежной дисциплины, надежным гарантом прав и законных интересов кредиторов.

Иными словами это означает, что если лицо, получившее кредит в банке, не сможет выполнить свои обязательства по погашению кредитных средств, то банк вправе обратиться взыскание на недвижимое имущество, выступающее средством обеспечения возврата кредитных средств.

## 2. Особенности установления ипотеки

В большинстве случаев ипотека устанавливается в отношении реального требования, чему может служить примером повседневная деятельность банков, выдающих кредитные средства под залог недвижимого имущества.

В то же время, комментируемая норма закона определяет, что ипотека может быть установлена как в отношении будущего требования, так и условного требования, но тогда, когда к моменту установления ипотеки это требование может быть определено.

При установлении ипотеки стороны могут договориться об обеспечении предметом ипотеки будущего требования.

Например, стороны могут предусмотреть в договоре о том, что в случае просрочки исполнения основного обязательства, должник будет возмещать неустойку или же возможные судебные расходы за счет предмета ипотеки. Установление ипотеки в отношении условного требования возникает в силу договора.

Например, договором может быть обусловлено, что если залогодатель нарушит свои обязательства по принятию мер, необходимых для сохранения предмета ипотеки, то ипотечарь вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обратив при необходимости взыскания на предмет ипотеки.

То есть требование ипотечаря возникает досрочно при условии нарушения собственником предмета ипотеки своего обязательства по сохранению предмета ипотеки.

На основе договора стороны могут определить максимальную сумму, в пределах которой должно быть произведено удовлетворение за счет предмета ипотеки.

Если в договоре будет установлена такая сумма, то она вносится в публичный реестр.

Рассматривая вопрос об особенностях установления ипотеки, необходимо учесть, что установление ипотеки на имущество, находящееся в общей собственности, требует своеобразного подхода.

Так, рассмотрим основные два вида общей собственности: общая совместная собственность (без определения доли каждого из собственников в праве собственности) и общая долевая собственность (с определением указанной доли).

Несмотря на то, что в комментируемом законе об ипотеке имущества, находящегося в общей собственности, ничего не сказано, но в зависимости от вида общей собственности представляется два правовых режима обременения ипотекой объектов недвижимого имущества, находящихся в общей собственности (т.е. в собственности двух и более лиц).

Во-первых, если соответствующая недвижимая вещь находится в общей совместной собственности, то ипотека на этот объект может быть установлена лишь при наличии согласия на это всех собственников.

По общеизвестным правилам такое согласие должно быть дано в письменной форме.

Представляется, что выражающий вышеуказанное согласие документ должен содержать фамилию, имя, отчество для физических лиц, полное официальное наименование – для юридических лиц, а также в нем однозначно должно быть указано, что лицо дает безусловное согласие на установление ипотеки в целях обеспечения исполнения конкретного обязательства в пользу конкретного кредитора (ипотечаря).

Во-вторых, по-иному должен решаться вопрос об установлении ипотеки на долю в праве на общее имущество участника общей долевой собственности. Такой участник может заложить свою долю в праве на общее недвижимое имущество без согласия других собственников.

Следует учесть, что при обращении по требованию кредитора взыскания на долю залогодателя в праве общей собственности на объект недвижимого имущества, за остальными (т.е. всеми, кроме должника) собственниками сохраняется преимущественное право покупки доли в праве на их общее недвижимое имущество, сформулированное в общем виде в статье 194 ГКТ.

## **1. Участники ипотеки**

Участниками ипотеки являются ипотечарь (кредитор обеспеченного требования) и собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи. Не обязательно, чтобы собственник был личным должником обеспеченного требования. Для ипотеки это ни имеет никакого значения, поэтому ГКТ говорит не о должнике, а о собственнике предмета ипотеки (ст. 305, 306 ГКТ).

Хотя собственник имущества не является (или может не являться) личным должником кредитора (ипотечаря), у него есть все права, которые имеются у личного должника в отношении кредитора. Например, он имеет право предъявить ипотечарю встречное требование по зачету денежных обязательств (п. 1 ст. 305 ГКТ). Кроме этого, собственник имеет право удовлетворить кредитора, если срок исполнения уже наступил (п. 1 ст. 306 ГКТ). В таком случае естественно, что требование переходит на собственника, и он становится кредитором должника-ипотечаря. Не только собственник, но и любое третье лицо, положение которого ухудшилось вследствие реализации ипотеки, правомочно исполнить требование и таким образом взять на себя ипотеку (п. 1 ст. 312 ГКТ). Например, наниматель коммерческой площади знает, что если собственник этого здания, где находится его магазин, продаст здание для удовлетворения ипотечаря, его будут выселять из площади. Поэтому он сам удовлетворяет ипотечаря, хотя сам не является ни должником, ни собственником этого помещения. В этом случае он занимает место ипотечаря и имеет право потребовать внесения соответствующих изменений в реестр (ст. 312 ГКТ).

## **2. Замена требования (п. 3 ст. 300)**

Комментируемая норма ГКТ, исходя из того, что отношения по ипотеке являются в основном договорными, допускает, что требование, обеспеченное ипотекой, может быть заменено другим требованием.

При этом, закон определяет, что требование, обеспеченное ипотекой, может быть заменено другим требованием, при наличии согласия собственника предмета ипотеки, а также кредитора (ипотечаря), с обязательной регистрацией такого соглашения в публичном реестре.

Например, при получении гр-ном А. из банка кредита гр-н В., являющийся собственником квартиры, передал в залог свою квартиру (т.е. обременил свою квартиру ипотекой), как средства обеспечения возврата основного долга по кредиту.



Впоследствии возник вопрос о замене требования, в связи с чем по соглашению с кредитором (банком), заемщиком и собственником квартиры ипотека была установлена в отношении требования банка по возврату процентов по кредиту, с последующей регистрацией этого соглашения в публичном реестре. Возврат же основного долга по кредиту был обеспечен заменой предмета ипотеки.

### **Статья 301. Общая ипотека**

**Если для обеспечения требования установлена ипотека на несколько вещей (общая ипотека), то на каждую вещь может быть обращено взыскание по требованию в полном объеме. Кредитор может по своему усмотрению требовать удовлетворения в целом или в части за счет каждой отдельной вещи.**

#### **1. Общие положения**

Поскольку ипотека как акцессорное право тесно связана с обеспеченным требованием, она может обеспечить только одно требование. Одно требование не может быть обеспечено несколькими ипотеками. Это противоречило бы акцессорной природе ипотеки. Однако ипотека может быть установлена на несколько вещей, что в ГКТ и правоприменительной практике называется *общей ипотекой*. Например, для обеспечения требования ипотека установлена на квартиру в многоквартирном доме, а также на собственный плановый дом с надворными постройками. Эти вещи могут находиться в собственности разных лиц, которые могут и не быть личными должниками ипотекаря.

Общая ипотека обременяет каждую вещь до полной стоимости требования. Это означает, что объем требования не делится на количество обремененных вещей. Например, если ипотека установлена для обеспечения банковского кредита на сумму 100 000 манатов на дом и на квартиру, то и дом и квартира обременены на 100 000 манатов, а не на 50 000.

Общая ипотека возникает в результате регистрации. Запись об ипотеке делается на каждую вещь, обремененную ипотекой, отдельно.

Хотя ипотекой обременены несколько вещей, общая ипотека рассматривается как единое право, и оно может передаваться только как одно право.

#### **2. Удовлетворение ипотекаря**

При общей ипотеке по требованию ипотекаря, для удовлетворения его требования взыскание может быть обращено на каждую вещь в полном объеме. Например, для обеспечения требования ипотека установлена на квартиру в многоквартирном доме, а также на собственный плановый дом с надворными постройками. При наступлении срока выполнения требования взыскание может быть обращено в полном объеме и на квартиру, и на плановый дом. Другой случай, когда требование остается частично не удовлетворенным, то кредитор (ипотекарь) по своему усмотрению вправе потребовать удовлетворения оставшейся части своего требования за счет квартиры или за счет дома.

При наличии спора судебная практика исходит из того, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в оговоренное время и месте, и тем самым выбор падает на то имущество, которое может быть оперативно и более выгодно реализовано и тем самым требование кредитора (ипотекаря) может быть удовлетворено.

### **Статья 302. Ипотека собственника**

**Если требование, для обеспечения которого установлена ипотека, не возникло, прекращено или переходит к собственнику недвижимой вещи, ипотека переходит к нему (ипотека собственника).**

Необходимо иметь в виду то, что участниками ипотеки являются ипотекарь (кредитор обеспеченного требования) и собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи.

При этом законодатель не требует, чтобы сам собственник недвижимой вещи являлся личным должником ипотекаря, и для установления ипотеки это не имеет никакого значения, поэтому в ГКТ (в частности в статьях 300, 305, 306 и др.) речь идет не о должнике, а о собственнике предмета ипотеки.

Нередко возникает вопрос - как же быть в тех случаях, когда требование, для обеспечения которого установлена ипотека не возникло (например, банком не выдан кредит), прекращено (например, кредитор удовлетворен своевременным и надлежащим исполнением должником своих обязательств) или переходит к собственнику недвижимой вещи (например, собственник удовлетворяет требования кредитора, чтобы его дом не был реализован в счет погашения задолженности должника).

В аналогичных случаях, законодатель в комментируемой статье однозначно определил, что ипотека переходит к собственнику. Это означает, что у собственника обязательство погашения долга должника перед ипотекарем не возникает.

### **Статья 303. Регистрация ипотеки**

**1. Ипотека возникает с момента регистрации в публичном реестре. Регистрация производится в установленном порядке по представлении собственником недвижимой вещи и ипотекарем документов, заверенных в нотариальном порядке. В них должны быть указаны собственник недвижимого имущества, ипотекарь, предполагаемый должник - третье лицо, а также объем обеспеченного требования, выгода и срок исполнения.**

2. **Ипотека может быть установлена таким образом, чтобы вытекающее из ипотеки право кредитора определялось лишь содержанием обеспечиваемого требования, чтобы кредитор не мог в подтверждение своего требования ссылаться на регистрацию. Такая ипотека вносится в реестр как гарантийная (обеспечительная) ипотека. Ипотеки на большие суммы могут быть только гарантийными.**

### 1. Общие положения

Как по ГКТ, так и по закону о залоге для возникновения ипотеки необходимы *нотариальное заверение договора и регистрация* ипотеки в публичном реестре (ст. 303 ГКТ и ст. 41 закона о залоге). ГКТ подробно определяет содержание регистрации: собственник недвижимого имущества, ипотечарь, предполагаемый должник – третье лицо, а также объем обеспеченного требования, выгода (процент) и срок исполнения (п. 1 ст. 303 ГКТ).

В соответствии с требованиями статьи 206 Гражданского кодекса для приобретения недвижимой вещи необходимы документ, заверенный в нотариальном порядке, и регистрация приобретателя в публичном реестре. Представляется, что именно данная норма закона и лежит в правовой основе возникновения ипотеки.

### 2. Регистрация ипотеки

Как определено комментируемой статьей для возникновения ипотеки необходимы нотариальное заверение договора об установлении ипотеки и регистрация ипотеки в публичном реестре.

Если не будут соблюдены вышеуказанные требования закона, то договор об ипотеке является недействительным.

Для регистрации ипотеки собственник недвижимой вещи и ипотечарь обязаны представить в публичный реестр документы, заверенные в нотариальном порядке, в которых, как определено комментируемой нормой закона, должны быть указаны собственник недвижимого имущества, ипотечарь, предполагаемый должник – третье лицо, а также объем обеспеченного требования, выгода (проценты) и срок исполнения обязательств.

Регистрация ипотеки является публичной, и это означает, что любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке.

### 3. Гарантийная (обеспечительная) ипотека

В части второй комментируемой статьи законодатель определил, что ипотека устанавливается таким образом, чтобы кредитор в подтверждение своего права требования не мог ссылаться лишь на факт регистрации ипотеки в счет обеспечения своего требования. Для этого следует, чтобы ипотека была установлена таким образом, чтобы вытекающее из неё право кредитора определялось лишь содержанием обеспечиваемого требования.

Это означает, что наличие своего требования, подлежащего удовлетворению за счет предмета ипотеки, кредитор (ипотечарь) обязан подтвердить другими средствами доказывания, а не только фактом регистрации ипотеки в публичном реестре.

Ипотеку в такой форме законодатель именует гарантийной (обеспечительной) и определяет, что ипотеки на большие суммы могут быть только гарантийными.

В то же время, законом не определено, какую же сумму следует понимать под «большой суммой». Представляется, что это понятие должно быть определено отдельно в каждом конкретном случае, в зависимости от конкретных обстоятельств, а при наличии спора решаться в судебном порядке.

#### **Статья 304. Неоднократное обременение недвижимой**

#### **вещи ипотекой**

1. **Одна и та же недвижимая вещь может быть обременена ипотекой несколько раз. Очередность устанавливается соответственно времени установления ипотеки.**

2. **Если собственник недвижимой вещи обязуется перед другим лицом прекратить ипотеку при условии, что ипотека будет объединена вместе с правом собственности в одном лице, то это обязательство может быть зарегистрировано в публичном реестре.**

### 1. Общие положения

Правомочие собственника по распоряжению предметом ипотеки не может быть исключено или ограничено соглашением с кредитором (ипотечарем). В соответствии с п. 4 ст. 308 ГКТ такое соглашение признается недействительным, что означает сохранение у собственника обремененной ипотекой вещи всех правомочий, включая пользование и распоряжение.

В силу этого, одна и та же недвижимая вещь может быть обременена новыми ипотеками.

Однако, представляется, что до установления очередной ипотеки новый кредитор (ипотечарь) должен быть осведомлен о предыдущих договорах залога недвижимости, поскольку очередность удовлетворения требований за счет предмета ипотеки устанавливается соответственно времени установления ипотеки.

При этом следует иметь в виду, что при определении очередности удовлетворения требований закон исходит не из срока наступления исполнения обязательств, а из времени установления ипотеки.

Например, одна и та же недвижимая вещь была обременена ипотекой 10 января 2010 года, со сроком исполнения обязательства до 10 июня 2010 года, а вторично 5 февраля 2010 года, но со сроком исполнения обязательства до 5 мая 2010 года.

Казалось бы, по второй ипотеке срок исполнения обязательств наступает раньше, чем по первой ипотеке, но в силу норм, содержащихся в п. 1 комментируемой статьи, исходя из срока установления ипотеки, первый ипотечарь имеет право на первоочередное удовлетворение своих требований.

## **2. Прекращение ипотеки по инициативе собственника**

Исходя из того, что ипотека существует параллельно с требованием, закон предоставляет собственнику, хотя и не являющемуся должником ипотечаря, возможность прекратить ипотеку путем удовлетворения требований кредитора (ипотечаря).

Если же собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи берет на себя обязательство перед другим лицом прекратить ипотеку при условии, что ипотека будет объединена вместе с правом собственности в одном лице, то это обязательство может быть зарегистрировано в публичном реестре.

В данном случае закон исходит из того, что соглашения собственника и кредитора (ипотечаря) подлежат регистрации в публичном реестре.

### **Статья 305. Права собственника, не являющегося обеспеченного ипотекой требования**

### **личным должником**

**1. Если собственник недвижимой вещи одновременно не является личным должником обеспеченного ипотекой обязательства, он все же может предъявить ипотечарю встречное требование, право на которое имеет только личный должник, в частности встречные требования по зачету денежных обязательств и связанные с обжалованием требования.**

**2. Если срок исполнения требования зависит от прекращения взаимоотношений, прекращение действительно лишь в случае, если об этом заявят собственник кредитору или кредитор собственнику.**

#### **1. Общие положения**

Одним из способов защиты права собственности является то, что закон предоставляет собственнику обремененной ипотекой вещи все притязания и права к ипотечарю, которые имеет личный должник ипотечаря, если даже он не является должником обеспеченного ипотекой обязательства, право предъявления встречного требования, на которое в обычных условиях (например, без установления ипотеки) имел бы только личный должник. В силу того, что при установлении ипотеки собственник обременяет свою недвижимую вещь для обеспечения требования таким образом, чтобы ипотечарь имел возможность получить удовлетворение своего требования за счет этой вещи, законодатель, исходя из общего принципа защиты права собственности, предоставляет собственнику возможность защиты своих прав в отношении собственности путем предъявления ипотечарю встречного требования, в частности, встречного требования по зачету денежных обязательств и связанного с обжалованием требования. Например, энергоснабжающая организация получила кредит в одном из банков, и при этом одно из индивидуальных предприятий обременило ипотекой для обеспечения требований банка находящийся на своем балансе помещение гаража для автомобилей.

При наступлении срока исполнения обязательств банк потребовал удовлетворения своего требования за счет гаража, принадлежащего индивидуальному предприятию.

В процессе разрешения данного вопроса, индивидуальному предприятию стало известно, что банк является потребителем электроэнергии у вышеуказанной электроснабжающей организации и имеет задолженность, которая полностью может покрыть сумму задолженности организации (должника) перед банком, в связи с чем индивидуальное предприятие потребовало произвести зачет денежных обязательств и прекратить ипотеку, что и было сделано.

**2. Определение срока исполнения требования** Исходя из принципа свободы договоров, в пункте втором комментируемой статьи законодатель предусматривает сторонам самим определять срок исполнения требования в зависимости от существования взаимоотношений. Например, банки очень часто выдают кредиты государственным служащим с тем условием, что с уходом из государственной службы они должны вернуть кредит банку. В таких случаях срок выполнения обязательства зависит от прекращения взаимоотношений – ухода из государственной службы, как это предусмотрено в п. 2 ст. 305 ГК.

Если же срок исполнения требования зависит от прекращения взаимоотношений (т.е. прекращения договора лизинга), то такое прекращение действительно лишь в случае, если об этом заявят собственник кредитору или кредитор собственнику.

Например, в договоре займа стороны не предусмотрели срок возврата денег, а указали, что заемные средства подлежат возврату по требованию любой стороны.

В данном случае, если кредитор (ипотечарь) обратится к собственнику и заявит о прекращении взаимоотношений и потребует возврата заемных средств, то такое прекращение договора займа будет действительным и лицо, получившее заемные средства обязано будет возвратить долг в разумные сроки, в противном случае у ипотечаря возникнет право получить удовлетворение за счет предмета ипотеки.

### **Статья 306. Право собственника на удовлетворение**

### **кредитора**

**1. Собственник недвижимой вещи правомочен удовлетворить кредитора, когда срок исполнения уже наступил или личный должник правомочен исполнить соответствующее действие.**

**2. Если собственник не является личным должником, требование переходит к нему в случае, если собственник удовлетворит кредитора.**

**3. При удовлетворении кредитора собственник может потребовать документы, необходимые для внесения исправления в публичный реестр или прекращения ипотеки.**

#### **1. Общие положения**

Хотя собственник недвижимой вещи, обремененной ипотекой, не является (или может не являться) личным должником кредитора (ипотекаря), у него есть права, которые имеются у личного должника в отношении кредитора. Собственник имеет право удовлетворить кредитора, если срок исполнения уже наступил. В таком случае естественно, что требование переходит на собственника, и он становится кредитором должника ипотекаря (первоначального кредитора).

Несколько иначе этот вопрос разрешен в Законе Туркменистана «О залоге» (ст. 49) согласно которому залогодатель вправе в любое время досрочно исполнить обеспеченное ипотекой обязательство, если договор об ипотеке исключает возможность последующего залога того же предмета ипотеки.

На наш взгляд, поскольку основополагающим законом в данной сфере является Гражданский кодекс, то при возникновении спорных вопросов следует руководствоваться определенными в нем нормами.

#### **1. Переход требования к собственнику**

Согласно нормы, содержащейся в пункте втором комментируемой статьи, если собственник недвижимой вещи, не являющийся личным должником, удовлетворит кредитора, то требование переходит к нему.

Данная норма закона закрепляет то положение, что ипотека связана с требованием, а не с личностью ипотекаря (кредитора), поэтому собственник, не являющийся личным должником кредитора, может «занять место кредитора» удовлетворив кредитора.

#### **2. Права собственника на получение необходимых документов**

Собственник, удовлетворивший требования кредитора может потребовать документы, необходимые для внесения исправления в публичный реестр или прекращения ипотеки.

Законодательное закрепление права собственника, удовлетворившего требования кредитора, на востребование документов, связано с тем, что соглашение как о переходе требования, так и о переходе ипотеки должно быть нотариально заверено и зарегистрировано в публичном реестре.

Право на востребование документов сохраняется за собственником и в том случае, если собственник, удовлетворивший требования кредитора, изъявит желание прекратить ипотеку, поскольку прекращение ипотеки, как и ее установление, требует нотариального заверения и регистрации в публичном реестре.

### **Статья 307. Распространение ипотеки на плоды недвижимой вещи**

**1. Ипотека распространяется и на плоды недвижимой вещи, если они не добыты в итоге нормальной хозяйственной деятельности или еще не отчуждены.**

**2. В силу ипотеки за счет недвижимого имущества покрываются проценты по требованию и судебные издержки.**

#### **1. Общие положения**

Понятие недвижимой вещи законодательно определено в части второй ст. 167 ГКТ, согласно которой к ним относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Все вышеуказанные объекты могут являться предметом ипотеки.

В то же время, комментируемая норма закона определяет, что ипотека распространяется и на плоды недвижимой вещи, если они не добыты в итоге нормальной хозяйственной деятельности или еще не отчуждены.

Из этого следует, что результаты нормальной хозяйственной деятельности использования недвижимого имущества, включая продукцию, плоды и другие доходы, не охватываются предметом ипотеки и остаются в собственности собственника недвижимого имущества.

При принудительной реализации такой недвижимой вещи, плоды, добытые в результате нормальной хозяйственной деятельности, также остаются у собственника.

Естественно, возникает вопрос: какие плоды относятся к плодам, которые не добыты в итоге нормальной хозяйственной деятельности, на которые может распространяться ипотека? К таким плодам относятся, например, доходы от сервитута, которым обременен земельный участок.

Другим условием для распространения ипотеки на эти плоды, то есть на плоды, добытые в нарушение нормальной хозяйственной деятельности, является факт наличия этих плодов у собственника к моменту принудительного исполнения.

#### **2. Пределы ипотеки**

Закон констатирует, что за счет предмета ипотеки покрываются проценты по требованию и судебные издержки.

Это означает, что в случае, если основное обязательство относится к договору займа или кредитному договору с условием выплаты процентов, ипотека обеспечивает уплату процентов за пользование заемными средствами (кредитом) по ставке, предусмотренной договором. Следует отметить, что судебная практика при взыскании спорных штрафов идет по пути применения исключительно учетной ставки по кредитам Центрального банка Туркменистана. О судебных издержках и расходах подробно указывается в главе 5 ГПК Туркменистана и главе 7 АПК Туркменистана.

### **Статья 308. Обязанность содержания обремененной ипотекой вещи**

1. **Собственник обязан сохранять реальную стоимость вещи. Если вследствие ухудшения обстоятельств безопасности ипотеки создается угроза, кредитор может определить собственнику соответствующий срок для предотвращения этой угрозы.**
2. **Если вещь застрахована, страховая организация может выплатить после ухудшения обстоятельств страховую сумму страхователю только тогда, когда о факте наступления вреда кредитору уже сообщено. Кредитор может воспрепятствовать выплате суммы, если он опасается, что сумма не будет использована для восстановления вещи.**
3. **Если выяснится, что собственник не может исполнять свои обязанности, кредитор вправе потребовать передачи ему управления вещью. Решение по такому требованию принимает суд.**
4. **Недействительно соглашение, в силу которого собственник берет на себя обязательство не отчуждать, не пользоваться или иным образом не обременять недвижимую вещь. Действительность такой сделки для третьих лиц не может зависеть от согласия кредиторов.**

#### **1. Обязанность сохранения реальной стоимости вещи**

В отличие от залога, при котором предмет залога передается во владение залогодержателя, недвижимое имущество, обремененное ипотекой, остается у собственника этого имущества. Поэтому на собственника возложены дополнительные обязательства по содержанию обремененной ипотекой вещи. Прежде всего, собственник обязан сохранять реальную стоимость вещи (п. 1 ст. 308 ГКТ).

В п. 1 ст. 308 ГКТ установлена императивная норма, обязывающая собственника поддерживать заложенное имущество, чтобы сохранить реальную стоимость предмета ипотеки, в связи с чем собственник должен следить за тем, чтобы вещь всегда находилась в исправном состоянии, то есть в том состоянии, в котором она находилась на момент заключения договора об ипотеке, за исключением её нормального естественного износа.

Разумеется, чтобы поддерживать нормальное состояние вещи, чтобы она сохранила свою реальную стоимость, собственник должен будет нести реальные расходы на содержание этой вещи впредь до прекращения ипотеки. В том случае, если существует угроза опасности предмету ипотеки, то за кредитором сохраняется право требовать от собственника предотвращения этой угрозы, определив ему соответствующий срок для её устранения.

Необходимо отметить, что доказывать наличие угрозы опасности предмету ипотеки, должен кредитор (ипотекарь).

##### **1. Страхование предмета ипотеки**

Страхование объекта недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, осуществляется в соответствии с условиями договора об ипотеке.

При наступлении страхового случая, страховая организация вправе произвести страховое возмещение собственнику только в том случае, если о страховом случае было сообщено кредитору. Если у кредитора есть основания полагать, что страховое возмещение, выплачиваемое собственнику вещи, не будет использовано для восстановления этой вещи, то он вправе потребовать об отказе в выплате страхового возмещения.

На практике, споры об этом почти не возникают, поскольку во всех случаях, в договорах о страховании предмета ипотеки выгодоприобретателем (получателем страхового возмещения при наступлении страхового случая) указывается кредитор (ипотекарь).

##### **2. Передача предмета ипотеки ипотекарию для управления**

Институт управления имуществом для обеспечения возникшего требования широко применяется в гражданском праве, в частности, при несостоятельности (банкротстве) должника (см. раздел 4 Закона Туркменистана «О банкротстве»).

П. 3 комментируемой статьи также предусматривает право кредитора требовать передачи ему управления вещью, если собственник не может исполнять свои обязанности.

Аналогичная норма содержится и в Законе Туркменистана «О залоге» (часть 3 статьи 48), в котором предусмотрено, что при неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения предприятия, предусмотренные договором об ипотеке, включая назначение представителей в руководящие органы предприятия, ограничение права распоряжаться произведенной продукцией и иным имуществом предприятия, что означает передачу управления предметом ипотеки кредитору (ипотекарию).

Следует учесть, что передача управления вещью кредитору (ипотекарию) может быть осуществлена только решением суда (п. 3 ст. 308 ГКТ).

##### **4. Недействительность запрета отчуждения имущества собственника**

В п. 2 ст. 1 ГКТ физическим и юридическим лицам на основе договора предоставлено право на свободное установление своих прав и обязательств, и определения любых договорных условий, не противоречащих закону. Не является исключением из этого правила и договор ипотеки.

Однако, в договоре об ипотеке стороны не вправе устанавливать договорные условия, согласно которым собственник не вправе отчуждать, не пользоваться или иным образом не обременять предмет ипотеки, поскольку такие условия недействительны в силу того, что законом собственнику предоставлено право управлять вещью, неоднократно обременять недвижимую вещь ипотекой, пользоваться предметом ипотеки, вплоть до отчуждения предмета ипотеки и т.п.

В связи с этим, действительность такой сделки для третьих лиц не может зависеть от согласия кредиторов. Например, помещение, на которое была установлена ипотека, впоследствии собственником передано в аренду третьему лицу.

Кредитор потребовал аннулирования договора аренды, мотивируя свои требования тем, что при установлении ипотеки между ним и собственником помещения было достигнуто соглашение о том, что собственник не будет пользоваться помещением, а также не допустит пользование помещением другими лицами.

В данном случае, требования кредитора являются необоснованными, поскольку согласие кредитора для передачи в аренду помещения, являющегося предметом ипотеки, не требовалось в силу того, что возложение на собственника обязанностей не пользоваться и не передавать право пользования другим лицам помещением является недействительным.

Представляется, что в случае отчуждения недвижимой вещи, обязанность по сохранению реальной стоимости вещи переходит на нового собственника, поскольку он сознательно приобретает вещь, обремененную ипотекой.

### **Статья 309. Переход ипотеки и обеспечиваемого ею требования к другому лицу**

**Ипотека и обеспечиваемое ею требование могут быть переданы другому лицу лишь одновременно и совместно. При передаче требования к новому кредитору переходит и ипотека. Передача требования считается действительной только при условии, что заверенный в нотариальном порядке документ об ипотеке передается новому кредитору и он регистрируется в публичном реестре в качестве нового кредитора.**

#### **1. Акцессорный характер ипотеки**

Ипотека тесно связана с требованием, для обеспечения которого она применяется, поэтому она может существовать только с этим требованием. Ипотека связана не с личностью ипотекатора, кредитора, а с требованием. Поэтому с переходом требования на другое лицо, одновременно переходит и ипотека (ст. 309 ГКТ).

Выполнением должником (собственником, третьими лицами) требования или в связи с прекращением требования автоматически прекращается и ипотека, установленная для обеспечения данного требования.

Ипотека и требование переходят на третье лицо одновременно и совместно (предл. 1 ст. 309 ГКТ). Передача ипотеки третьему лицу без соответствующего требования не допустима. Если третьему лицу будет передано требование, автоматически переходит на него и ипотека. Это вытекает из акцессорного характера ипотеки. Например, по договору об уступке требования с момента заключения такого договора первоначальный кредитор уступает место новому кредитору.

Какие же возникают правовые последствия, если требование, которое передается по договору об его уступке, обеспечено ипотекой?

На этот вопрос, содержится ответ в пункте первом статьи 467 ГКТ, согласно которому с уступкой требования к новому кредитору переходят обеспечивающие требование ипотеки залоговые права, в связи с чем в комментируемой норме закона и предусмотрен одновременный и совместный переход ипотеки и обеспечиваемого ею требования. **2. Условия действительности передачи**

Для перехода требования и ипотеки обязательно нотариальное заверение этого соглашения и его регистрация в публичном реестре, после чего новый кредитор регистрируется в качестве нового ипотекатора.

Нарушение указанного требования влечет за собой недействительность перехода требования и ипотеки.

### **Статья 310. Обязанности должника перед новым кредитором**

**Если после перехода требования к новому кредитору должник платит старому кредитору, эта выплата не освобождает его от обязательств перед кредитором и в том случае, если он ничего не знал о переходе.**

#### **1. Общие положения**

Хотя согласно п. 1 ст. 471 ГКТ должник вправе исполнить свое обязательство в пользу первоначального кредитора до тех пор, пока ему не будет сообщено об уступке требования, в отношении ипотеки это правило выглядит по-другому: должник обязан платить новому кредитору, даже если он ничего не знал о переходе требования к новому кредитору (ст. 310 ГКТ).

Переход требования представляет собой отчуждение кредитором (ипотекарем) принадлежащего ему требования другому лицу, в силу чего новый кредитор становится на место прежнего кредитора, а прежний кредитор лишается уступленного им права.

Но, несмотря на это, если должник продолжает платить старому кредитору, то это обстоятельство не освобождает должника от выполнения требования нового кредитора, если даже он не знал о переходе требования новому кредитору.

## **2. Требование должника к старому кредитору из-за неосновательного обогащения**

Разумеется, сумма, выплаченная старому кредитору после отчуждения им принадлежащего требования, может быть востребована должником согласно нормам ГКТ о неосновательном обогащении. В частности, согласно ст. 989 ГКТ лицо, которое без законного основания вследствие исполнения обязательства другим лицом или иным образом за счет последнего приобрело какое-либо имущество, обязано возвратить этому лицу полученное.

### **Статья 311. Презумпция достоверности записи в публичном реестре при переходе ипотеки и требования к новому кредитору**

**Ипотека и требование так же переходят к новому кредитору, как это было при предыдущем кредиторе. Зарегистрированные в публичном реестре данные, исходя из интересов кредитора, считаются правильными. В этом случае должник не может ссылаться на то, что не существует требования. Это правило не применяется, если новый кредитор знал о неправильных записях в реестре.**

#### **1. Общие положения**

Согласно п. 1 ст. 467 ГКТ с уступкой требования к новому кредитору переходят обеспечивающее требование ипотеки, залоговые права и т.д. Этот подход закреплен и в первом предложении ст. 311 ГКТ, согласно которому ипотека и требование также переходят к новому кредитору, как это было при предыдущем кредиторе.

#### **2. Презумпция достоверности данных реестра**

В повседневной жизни, совершая сделки с недвижимостью, мы невольно требуем предоставления продавцом инвентарного дела с целью удостовериться, на кого же зарегистрирована недвижимость.

Эта реальность, то есть факт регистрации недвижимости на конкретное лицо в публичном реестре, как одна из гарантий защиты прав и охраняемых законом интересов добросовестных приобретателей, закреплена в нормах Гражданского кодекса Туркменистана, регулирующих отношения с недвижимостью (в частности ст. 208 ГКТ). Установление ипотеки не является исключением из этих общих правил, в связи с чем, согласно нормам комментируемой статьи при переходе ипотеки и требования от одного лица к другому, действует презумпция достоверности записи в публичном реестре.

Если соблюдено положение о регистрации ипотеки и требования в публичном реестре, то должник не может ссылаться на то, что требования не существует. Исключением из этого правила может явиться случай, когда новый кредитор знал о том, что в реестр внесена недостоверная запись.

На наш взгляд, законодатель, предусматривая такие нормы, в комментируемой статье, исходит из того, что в силу статьи 326 ГКТ в отношении данных публичного реестра действует презумпция достоверности и полноты, то есть запись в реестре считается достоверной, пока не будет доказана её неточность.

### **Статья 312. Права третьих лиц**

**1. Любое третье лицо, положение которого ухудшилось вследствие реализации ипотеки, правомочно исполнить требование и таким путем перенести ипотеку на себя. При удовлетворении кредитора оно может потребовать соответственно заверенные документы и регистрацию себя в качестве ипотекаря.**

**2. Если личный должник удовлетворит кредитора, ипотека переходит к нему и он может потребовать возмещения от собственника.**

#### **1. Исполнение требования третьим лицом**

П. 1 ст. 312 ГКТ предоставляет право любому третьему лицу, положение которого может ухудшиться в результате реализации предмета ипотеки, исполнить требование и тем самым прекратить ипотеку или же перенести ипотеку на себя.

Для этого не обязательно, чтобы лицо, исполняющее требование, для обеспечения которого установлена ипотека, являлось личным должником кредитора (ипотекаря), либо являлось собственником предмета ипотеки.

Например, торговая фирма арендовала часть помещения, ставшего предметом ипотеки. В связи с наступлением срока исполнения требования кредитор (ипотекарь) потребовал исполнения своего требования за счет реализации помещения. Опасаясь того, что в случае реализации помещения, она будет выселена из занимаемого помещения, торговая фирма, чтобы сохранить свои торговые точки в этом помещении, за счет своих средств исполнило требование кредитора (ипотекаря).

Тем самым, торговая фирма, занимая место ипотекаря, приобрела право на свою регистрацию в качестве нового кредитора (ипотекаря).

Это положение закреплено в комментируемой статье, согласно которой третье лицо, исполнившее требование, обеспеченное ипотекой, становится новым кредитором должника, в связи с чем оно вправе потребовать заверенные документы и своей регистрации в качестве ипотечаря.

## **2. Последствия исполнения требования личным должником**

В тех случаях, когда обязательство личного должника обеспечивается имуществом третьего лица – собственника, это означает, что при невыполнении должником своего обязательства опасность угрожает его имуществу. Этот риск, как правило, на практике компенсируется должником, который собственнику платит определенное вознаграждение. Таким образом, отношения между должником и собственником регулируются отдельным договором. Естественно возникает следующий вопрос: как быть, если должник лично исполнит обязательство перед ипотечарем? На этот вопрос содержит ответ п. 2 ст. 312 ГКТ, согласно которому если личный должник удовлетворит кредитора, ипотека переходит к нему, и он может потребовать компенсации оставшейся суммы, которую он должен был бы платить собственнику.

Однако здесь речь может идти об условном и ограниченном переходе ипотеки, поскольку требование больше не существует, не может существовать и ипотека.

### **Статья 313. Отказ кредитора от требования или ипотеки**

1. **Если кредитор отказывается от требования или ипотеки, собственник становится ипотечарем. Отказ имеет юридическую силу при условии, что он зарегистрирован в публичном реестре.**
2. **Если кредитор отказывается от ипотеки, но не от требования, личный должник все же будет свободен, если он в свою очередь мог получить возмещение от ипотеки.**
3. **Если собственник имеет право оспаривания, которым исключается длительное использование ипотеки, он может потребовать от кредитора, чтобы тот отказался от ипотеки.**

#### **1. Общие положения**

В п. 1 комментируемой статьи содержится определенная неточность, которая должна быть путем интерпретации исправлена: вместо «собственником становится ипотечарь» должно быть «собственник становится ипотечарем». В этой связи следует обратить внимание на текст п. 1 ст. 313 ГКТ, изложенный на государственном языке, в которой правильно указывается о том, что если кредитор отказывается от ипотеки или требования, собственник становится ипотечарем.

#### **2. Отказ кредитора от ипотеки и его последствия**

Немало случаев, когда кредитор (ипотечарь), сохраняя требования, отказывается только лишь от ипотеки. Законодатель установил, что личный должник все же будет свободен, если кредитор в свою очередь мог получить возмещение от ипотеки.

В конкретном случае, имеется в виду, что должник будет свободен не от самого требования вообще, а от возмещения требования за счет предмета ипотеки, поскольку кредитор не отказывается от требования, а отказывается от ипотеки.

#### **3. Право оспаривания собственника**

В пункте третьем комментируемой статьи законодатель предоставляет собственнику право требовать от кредитора его отказа от ипотеки, но с одним условием, если собственник обладает правом оспаривания, удовлетворение которого исключило бы длительное использование ипотеки.

Чтобы определить существует ли у собственника право оспаривания необходимо исходить из того, что является ли данная сделка, в соответствии с главой 4 ГКТ оспоримой, и нарушены ли заключением данной сделки права и охраняемые законом интересы собственника вещи, обремененной ипотекой.

В заключение можно сказать, что данная статья содержит немало неясных положений, которые могут лишь создать трудности в судебной практике. Поэтому её следует доработать и изложить в новой редакции.

### **Статья 314. Требование продажи вещи, обремененной ипотекой**

1. **Если должник затягивает удовлетворение требования, средством обеспечения которого является ипотека, ипотечарь правомочен потребовать продажу недвижимой вещи.**
2. **Продажа осуществляется в соответствии с изложенными в настоящей главе правилами и нормами Гражданского процессуального кодекса. Нормы настоящего Кодекса применяются как специальные нормы.**

#### **1. Общие положения**

Важной особенностью ипотеки является то обстоятельство, что кредитор (ипотечарь) не становится собственником предмета ипотеки, а получает право на принудительную реализацию этого предмета и удовлетворения своего требования из выручки от этой реализации.



Для того, чтобы определить возникло ли у кредитора (ипотекаря) право потребовать продажу недвижимой вещи, являющегося средством обеспечения требования, необходимо исходить из того, чтобы наступил срок исполнения обязательства, личный должник был правомочен исполнить соответствующее действие, а также существовали обстоятельства, свидетельствующие о том, что должник не способен самостоятельно исполнить требование кредитора (ипотекаря).

В то же время, следует иметь в виду, что в соответствии с частью первой статьи 44 Закона Туркменистана «О залоге» при нарушении залогодателем обязанностей по принятию мер, необходимых для сохранения предмета ипотеки, кредитор (ипотекарь) вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, требуя при необходимости обращения взыскания на предмет ипотеки.

Согласно п. 1 ст. 314 ГКТ у кредитора право требования принудительной продажи недвижимой вещи возникает не только тогда, когда должник не исполняет обязательства, но и в том случае, если должник затягивает удовлетворение требования кредитора.

## **2. Нормы, регулирующие принудительную продажу предмета ипотеки**

В случае необходимости обращения взыскания на предмет ипотеки, его реализация происходит в соответствии с правилами, изложенными в главе 6 «Собственность как средство обеспечения требования» и нормами, содержащимися в статьях 390-396 ГПК Туркменистана.

При этом следует иметь в виду, что нормы Гражданского кодекса Туркменистана, регулирующие правила торгов предмета ипотеки, как специальная норма, в соответствии со статьей 14 Закона Туркменистана «О нормативных правовых актах» и применительно к требованиям п. 1 ст. 2 ГКТ, имеет превалярующее положение над нормами, установленными Гражданским процессуальным кодексом Туркменистана.

Следовательно, при организации и проведении торгов предмета ипотеки, нормы процессуального законодательства применяются в части, не противоречащей нормам Гражданского кодекса.

### **Статья 315. Принудительная продажа**

- 1. Принудительная продажа с публичных торгов производится судом на основании заявления кредитора; суд назначает специалиста (эксперта).**
- 2. О решении суда делается публичное сообщение. Кроме того, суд обязан сообщить об ожидающейся продаже с публичных торгов внесенным в реестр уполномоченным лицам.**

#### **1. Общие положения**

В отличие от залога, где предмет залога, согласно ГКТ, может быть реализован залогодержателем непосредственно, принудительная продажа предмета ипотеки с публичных торгов производится исключительно судом, который на основании заявления кредитора назначает специалиста (п.1 ст.315 ГКТ).

При наступлении срока исполнения обязательства и неисполнении должником требования, обеспеченного ипотекой кредитор (ипотекарь) вправе обратиться в суд для принудительной продажи с публичных торгов предмета ипотеки. Представляется, что заявление об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством Туркменистана.

В связи с тем, что проведение торгов требует ряд организационных мероприятий и навыков, то суд для их проведения назначает специалиста (эксперта), который как специалист, обладающий специальными познаниями, одновременно и определяет рыночную стоимость предмета ипотеки, которая является стартовой ценой при объявлении торгов.

#### **2. Публикация решения суда о принудительной продаже**

Судебный контроль является необходимым условием и предпосылкой принудительной продажи, поскольку речь идет о значимом имущественном объекте собственника – о недвижимости. Поэтому решение суда о принудительной продаже с публичных торгов подлежит обязательному опубликованию (п. 2 ст. 315 ГКТ).

Решение суда о проведении торгов на предмет ипотеки на практике доводится до всеобщего сведения путем публикации объявления в средствах печати, а также путем вывешивания в здании суда об этом письменного объявления.

Кроме этого, на суд возлагается обязанность по сообщению о предстоящей продаже предмета ипотеки с публичных торгов всем уполномоченным лицам, зарегистрированным в публичном реестре.

Перечень лиц, подлежащих внесению в публичный реестр при регистрации ипотеки, указан в статье 303 ГКТ.

### **Статья 316. Иные формы продажи недвижимых вещей**

- 1. Суд может по совместному заявлению собственника и кредитора установить другую форму продажи. До принятия такого решения суд должен заслушать стороны.**
- 2. Недействительно соглашение, в силу которого собственность на недвижимость переходит к кредитору, если он не будет удовлетворен или будет удовлетворен не полностью.**

#### **1. Общие положения**

Принудительная продажа с публичных торгов не является единственной формой реализации недвижимой вещи, обремененной ипотекой. По совместному заявлению собственника недвижимой вещи и кредитора (ипотекаря) суд может установить другую форму продажи. До принятия такого решения суд обязан в судебном заседании заслушать собственника и кредитора (ипотекаря). При решении вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество суд с учетом мнения сторон может прийти к выводу о том, что имущество подлежит реализации, например, путем продажи на аукционе. В данном случае нельзя не заметить некоторой коллизии между нормами процессуального законодательства, согласно которым реализация недвижимости производится только с публичных торгов, и нормами комментируемого Кодекса, согласно которым суду, по совместному заявлению собственника и кредитора, предоставлено право установления другой формы продажи предмета ипотеки. В данном случае также следует руководствоваться нормами ГКТ, как специальными нормами.

## **2. Запрет перехода права собственности на ипотекаря**

Хотя ГКТ предусматривает возможность применения разных форм продажи предмета ипотеки, однако не допускается переход права собственности на недвижимость прямо на кредитора (ипотекаря) в случае неисполнения должником своего обязательства. Соглашение, в котором предусмотрена такая возможность, считается недействительным (п. 2 ст. 316 ГКТ).

Комментируемая норма закона исключает переход права собственности на недвижимость прямо на кредитора (ипотекаря) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своего обязательства, в силу чего соглашение, в котором, даже если стороны предусмотрели переход права собственности, является недействительным.

В данном случае, уместно обратиться к п. 2 ст. 1 ГКТ, согласно которой установление договорных условий, противоречащих закону, не допускается.

Следует также для сравнения отметить, что вопреки нормам ГКТ, нормы, содержащиеся в статье 395 ГПК Туркменистана в случае объявления вторичных торгов несостоявшимися, допускают возможность, оставления за кредитором продаваемую недвижимость.

### **Статья 317. Права должника после продажи**

- 1. После принятия решения о продаже вещи с публичных торгов должник теряет право оставлять у себя плоды вещи.**
- 2. Если должник сам или со своей семьей проживает в здании или части здания, обремененного ипотекой, он остается нанимателем и должен платить за наем соответственно рыночным условиям.**

#### **1. Общие положения**

Как уже отмечалось в комментариях к предыдущим статьям, за собственником обремененной ипотекой недвижимой вещи остаются все правомочия собственника, включая пользование и распоряжение.

Однако, в силу норм комментируемой статьи, собственник – должник теряет право оставлять у себя плоды обремененной ипотекой вещи после принятия судом решения о продаже вещи с публичных торгов.

#### **2. Право остаться нанимателем жилья**

Комментируемая норма закона предоставляет должнику, утратившему права собственности в результате реализации недвижимости с публичных торгов, права нанимателя, если он проживает один или со своей семьей в здании или части здания, являвшегося предметом ипотеки.

В данном случае должник оставшийся нанимателем здания или его части, обязан новому собственнику платить за наем соответственно рыночным условиям.

Например, гражданин А. в целях обеспечения исполнения своих обязательств передал в залог дом, находящийся в его собственности.

В связи с тем, что гр-н А. не исполнил свои обязательства перед кредитором, взыскание было обращено на указанный дом, но в связи с тем, что у него не было другой жилой площади, поэтому он со своей семьей остался проживать в этом доме в качестве нанимателя с соответствующей оплатой новому хозяину платы за наем жилого помещения.

### **Статья 318. Предотвращение торгов**

- 1. Собственник или третье лицо, права которых могут быть нарушены в итоге торгов, вправе приостановить торги путем удовлетворения требования.**
- 2. Проведение торгов может быть приостановлено максимум на срок до шести месяцев путем внесения собственником в суд заявления, если правомочное лицо сочтет, что посредством приостановления торги могут быть предотвращены, и если исходя из личных и экономических взаимоотношений собственника либо в соответствии с характером долга приостановление приемлемо. Заявление не подлежит удовлетворению, если временное приостановление повлечет несообразно отрицательные результаты для кредитора.**

## 1. Предотвращение принудительной продажи путем досрочного удовлетворения требования

Правоотношения по ипотеке представляют собой акцессорные отношения, поскольку их существование зависит от наличия основного обязательства, и как только будет выполнено основное обязательство, ипотека прекращается автоматически.

Комментируя предыдущие статьи, мы рассматривали возможности переноса ипотеки на себя собственником и третьими лицами путем удовлетворения требования кредитора (ипотекаря).

Аналогичным образом, то есть путем удовлетворения требования кредитора (ипотекаря), собственник или третье лицо, права которых могут быть нарушены в итоге торгов вещи, обремененной ипотекой, вправе приостановить торги. Разница заключается в том, что это уже происходит на этапе принудительной продажи.

## 2. Срок приостановления принудительной продажи

Норма, содержащаяся в п. 2 ст. 318 ГКТ является оценочной, и в каждом конкретном случае вопрос о приостановлении торгов суду предстоит решить путем оценки насколько целесообразно и приемлемо приостановление торгов, не нарушаются ли приостановлением данных торгов права и охраняемые законом интересы кредитора (ипотекаря), не повлечет ли приостановление несообразно отрицательные результаты для кредитора, и только после тщательного изучения всех обстоятельств делать выводы о приостановлении торгов или об отказе в удовлетворении заявления о приостановлении торгов.

Если суд сочтет необходимым целесообразным приостановить торги, то такое приостановление не может быть более шести месяцев.

Например, наступил срок исполнения обязательства, и решается вопрос о погашении задолженности путем продажи предмета ипотеки с публичных торгов.

Должник заявляет ходатайство о приостановлении торгов, мотивируя свои требования тем, что он ожидает проведение межвалютной биржи Центрального Банка, по результатам которого его фирме должны быть проконвертированы деньги, достаточные для погашения задолженности, имеющейся перед ипотекарем.

Суд, удостоверившись в обоснованности заявленного ходатайства, и придя к выводу о том, что это не приведет к отрицательным для кредитора результатам, приостановил проведение торгов на два месяца.

Представляется, что если суду предоставлено право приостановления торгов на основании заявления собственника, то суд обладает также правом возобновления торгов по заявлению кредитора (ипотекаря), если последний докажет, что собственник не выполняет обязательства по содержанию обремененной ипотекой вещи.

**Статья 319. Участие в торгах кредитора, должника и собственника**  
**Кредитор, должник и собственник правомочны принять участие в торгах, во время которых должник и кредитор должны представить обеспечение, которое эксперт признает надлежащим.**

Предоставление кредитору, должнику и собственнику права на участие в торгах является нормой, направленной на исключение в дальнейшем возможных споров относительно предмета ипотеки, его содержания, покупной стоимости и т.п.

Одновременно с правом участия в торгах закон возлагает на должника и кредитора обязанность по представлению вещи, обремененной ипотекой, чтобы эксперт, назначенный судом, мог удостовериться, что эта именно та вещь, над которой установлена ипотека, оценить её состояние и т.п.

Например, для обеспечения обязательства фирма заложила один из самостоятельных блоков производственного комплекса.

При проведении торгов должник и кредитор указывают на блок № 4 производственного комплекса, как на предмет ипотеки. В целях правильного проведения торгов и во избежание ошибок, суд удостоверяется в том, что именно блок, представляемый сторонами, является предметом ипотеки.

## Статья 320. Повторное проведение торгов

**Если во время первых торгов не будет сделано предложение, составляющее семьдесят процентов стоимости оцененной экспертом вещи, торги должны быть проведены заново. Повторные торги должны быть объявлены по той же форме, что и первые, и с указанием на тот факт, что они проводятся повторно. При повторных торгах наименьшая цена должна быть достаточной хотя бы для покрытия расходов на процесс и требования кредитора. Если это не произойдет, торги не проводятся. Расходы по торгам возлагаются на собственника.**

### 1. Предпосылки действительности первых торгов

В комментируемых статьях мы указывали о том, что вещь, обремененную ипотекой, перед торгами оценивает эксперт, назначенный судом. Исходя из этого, оценка эксперта расценивается как бы стартовой ценой недвижимой вещи.

В соответствии с нормами части первой комментируемой статьи торги должны проводиться заново, если во время первых торгов не будет сделано предложение, составляющее *семьдесят процентов* стоимости оцененной экспертом вещи.

### 2. Проведение повторных торгов

Процедура объявления повторных торгов регламентирована законодателем, и согласно данной нормы повторные торги должны быть объявлены по той же форме, что и первые, с тем лишь отличием, что в них должны быть указан тот факт, что торги проводятся повторно.

Кредитор заинтересован в том, чтобы его требования были обеспечены ипотекой, но в случаях принудительного обращения взыскания на предмет ипотеки, кроме требования кредитора возникают другие затраты, которые также должны быть возмещены за счет стоимости вещи, обремененной ипотекой.

В связи с этим законодатель предусмотрел, что расходы по торгам возлагаются на собственника, и закрепил, что при повторных торгах наименьшая продажная цена вещи должна быть достаточной, чтобы удовлетворить требования кредитора и покрыть расходы на процесс, в связи с объявлением публичных торгов.

Если результаты торгов не обеспечивают указанные требования, то торги не проводятся.

Полагаем необходимым отметить, что законодатель в комментируемом Кодексе не вводит специальных норм о судебном обжаловании действий, связанных с проведением публичных торгов.

Представляется, однако, что в подобных случаях действует общий правовой режим обращения заинтересованных лиц за судебной защитой своих прав и охраняемых законом интересов, установленный гражданским процессуальным законодательством.

Например, лицо, победившее при публичных торгах, объявленных несостоявшимися, вправе обратиться в суд с требованием о заключении с ним соответствующего договора купли-продажи, мотивируя свои требования тем, что торги объявлены несостоявшимися неосновательно.

Или же другой пример: любое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием о применении последствий недействительности ничтожной сделки – договора купли-продажи соответствующей недвижимости, заключенного в результате публичных торгов, мотивируя это несоответствием обжалуемой сделки требованиям комментируемой нормы по процедуре заключения (например, отсутствием законных оснований для заключения соответствующей сделки).

## **Статья 321. Отмена торгов вследствие продажи вещи**

1. **Покупатель вещи на торгах обязан передать эксперту, осуществившему принудительное исполнение, покупную цену, из которой вычитываются связанные с исполнением расходы.**
2. **Покупатель становится собственником вещи только после оплаты ее стоимости.**
3. **В результате перехода права собственности прекращаются все ипотеки и вещные права, обременявшие вещь и зарегистрированные после ипотеки кредитора, осуществившего принудительное исполнение. Все иные ограниченные права на вещь остаются без изменений.**
4. **Новый собственник становится участником существовавших на момент перехода права собственности отношений по найму и аренде. Вследствие перехода права собственности к новому приобретателю первоначальный собственник рассматривается как наниматель в соответствии с рыночными условиями.**

### **1. Общие положения**

После реализации вещи на публичных торгах происходит почти та же процедура, как и при обычном договоре купли-продажи, в результате которого продавец обязан передать покупателю право собственности на вещь, со всеми документами, а покупатель обязан уплатить согласованную цену и принять вещь.

Однако, при приобретении вещи в публичных торгах покупатель обязан передать эксперту, осуществившему принудительное исполнение, покупную стоимость вещи, из которой высчитываются связанные с исполнением расходы.

### **2. Момент перехода права собственности на приобретателя**

Из смысла п. 1 ст. 220 ГКТ понятно, что для того, чтобы приобрести вещь, продаваемую с публичных торгов, покупатель обязан внести покупную цену.

В п. 2 этой же нормы указывается о том, что покупатель становится собственником вещи только после оплаты ее стоимости.

Следует отметить, что для участия в приобретении с публичных торгов обремененной ипотекой вещи законодатель не предусмотрел внесение предварительной суммы покупателями.

В этом аспекте, достаточно жесткая, но в то же время, на наш взгляд, дисциплинирующая норма, содержится в статье 393 ГПК Туркменистана, согласно которой лицо, изъявляющее принять участие в торгах жилого строения, обязан внести судебному исполнителю сумму в размере десяти процентов оценки строения.

В соответствии с нормами, содержащимися в статье 393 ГПК Туркменистана, победитель торгов обязан в течение пяти дней после окончания торгов внести полную сумму, за которую им куплено строение, с зачетом суммы внесенной перед началом торгов. При невнесении покупателем строения всей суммы в установленный срок, сумма, внесенная им перед началом торгов, ему не возвращается и обращается в доход государства.

### **1. Последствия продажи вещи на торгах**

В соответствии с нормой, содержащейся в п. 3 ст. 321 ГКТ кредитор, осуществивший принудительное исполнение своего требования, утрачивает ипотеку на недвижимую вещь и вещные права, обременявшие эту вещь, в том числе и зарегистрированные после ипотеки кредитора.

Если на вещь, обремененную ипотекой, были установлены иные ограниченные права, то они остаются без изменений.

Например, если вещь, до установления в отношении её ипотеки, была связана с арендными отношениями, то после утраты кредитором, осуществившим принудительное исполнение своего требования, отношения по аренде вещи продолжаются до окончания срока аренды.

## **2. Правопреемственность после продажи вещи**

В комментариях к пункту третьему комментируемой статьи указывалось о том, что после утраты ипотеки, прежние арендные отношения, связанные с этой вещью сохраняются.

Возникает вопрос: с кем же должен арендатор продолжать арендные отношения?

На этот вопрос, есть прямой ответ в п. 4 комментируемой статьи, согласно которому новый собственник становится участником существовавших на момент перехода права собственности отношений по найму и аренде.

Эта норма закона обязывает нового собственника поддерживать отношения по аренде (найму) с прежним арендатором (нанимателем).

Законодатель установил, что вследствие перехода права собственности к новому приобретателю, первоначальный собственник рассматривается как наниматель в соответствии с рыночными условиями.

Данная норма, вопреки вышеуказанной, не обязывает первоначального собственника занять место нанимателя, а лишь предоставляет ему такую возможность, исходя из того, чтобы, например, он сам или его семья, не были лишены последнего жилья, а имели возможность проживать в нем, но уже на правах нанимателя, оплачивая за наем соответственно рыночным условиям.

### **Статья 322. Порядок распределения выручки от продажи вещи**

**1. Если уполномоченное на продажу вещи лицо зарегистрировано единственным ипотечарем или полученные от торгов доходы за вычетом расходов покрывают требования всех кредиторов, эксперт после уточнения расходов распределяет покупную цену кредиторам. Остаток передается лицу, чья вещь продана.**

**2. Если покупная цена недостаточна для удовлетворения всех обеспеченных ипотекой требований, эксперт уточняет расходы, вносит оставшуюся сумму на специальный счет, составляет план распределения в соответствии с очередностью записей в реестре и представляет его суду. Суд утверждает этот план и указывает экспертам осуществить распределение на основании плана.**

#### **1. Общие положения**

Всегда возникает вопрос, между кем и в какой очередности распределяются деньги, вырученные от реализации предмета ипотеки.

Вариантов здесь может быть несколько:

Например, вся вырученная сумма поступает одному - единственному кредитору (ипотекару), или же часть вырученной суммы полностью покрывает соответствующие требования ипотечаря, а оставшаяся часть вырученной суммы передается первоначальному собственнику проданной в публичных торгах вещи.

Нормами комментируемой статьи установлено, *во-первых*, кто распределяет вырученные от реализации на публичных торгах заложенной по договору об ипотеке недвижимости суммы денежных средств, и, *во-вторых*, как (по каким правилам, кому и в какой очередности и/или пропорции) должны распределяться эти денежные суммы. При этом, эксперт должен исходить из того, что уполномоченное на продажу вещи лицо зарегистрировано единственным ипотечарем, или же полученные от торгов доходы за вычетом расходов покрывают требования всех кредиторов, и только лишь после уточнения расходов эксперт распределяет покупную цену кредиторам.

Оставшаяся часть вырученной суммы передается первоначальному собственнику проданной в публичных торгах вещи.

#### **2. Распределение выручки между кредиторами**

В пункте втором комментируемой статьи изложены общие правила распределения соответствующих вырученных сумм по кругу субъектов и очередности удовлетворения их требований.

Проблема возникает тогда, когда выручка от продажи имущества недостаточна для удовлетворения всех обеспеченных ипотекой требований.

И так, если сумма, вырученная от реализации предмета ипотеки не является достаточной для покрытия всех требований, обеспеченных ипотекой, то эксперт уточняет расходы, связанные с принудительной реализацией предмета ипотеки, вносит оставшуюся сумму на специальный счет, составляет план распределения в соответствии с очередностью записей в публичном реестре и представляет этот план суду.

Признавая план, отвечающим всем предъявляемым законом требованиям, суд утверждает его, и дает эксперту поручение об осуществлении распределения покупной цены (вырученной суммы) в соответствии с этим планом. Представляется, что все действия эксперта и суда по распределению выручки между кредиторами должны быть произведены аналогично нормам, содержащимся в статье 433 ГПК Туркменистана.

### **Статья 323. Солидарная ответственность государства в связи с проведением торгов ненадлежащим образом**

**Если официально назначенный эксперт не исполняет обязанности, возложенные на него в связи с проведением торгов, за причиненный вследствие этого вред ответственность перед участниками солидарно несут государство и эксперт.**

В соответствии со статьей 315 ГКТ принудительная продажа с публичных торгов производится судом, который для этого назначает специалиста (эксперта).

Как уже отмечалось в комментируемых статьях, эксперт, назначенный судом, как специалист, обязан произвести соответствующую оценку реализуемой вещи с публичных торгов, надлежащим образом организовать торги, уточнять расходы, связанные с объявлением и проведением торгов, составлять план распределения покупной цены и т.п.

Таким образом, и суд, и назначенный им эксперт, действуют от имени государства, в связи с чем, государство несет солидарную с экспертом ответственность перед участниками публичных торгов за вред, причиненный в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением экспертом своих обязанностей.

Полагается, что под экспертом в конкретном случае имеются в виду специально созданные государственные экспертные учреждения и специалисты таковых учреждений.

За действия же частных экспертов, причинивших вред участникам торгов, государство не может нести солидарную ответственность.

## **Статья 324. Принудительное управление вещью**

1. **На основании заявления уполномоченного на принудительное исполнение ипотекаря суд может взамен принудительного отчуждения вещи на торгах установить принудительное управление вещью (секвестр). В таких случаях суд назначает управляющего или передает функции управления собственнику.**

2. **До принятия решения суд должен заслушать зарегистрированных в публичном реестре лиц, права которых могут быть ущемлены путем принудительного управления.**

3. **Принудительное управление может быть установлено только в случае, если предполагается, что в результате осуществления такого управления доходы превысят текущие расходы по управлению.**

4. **Если должник сам или со своей семьей проживает в здании или части здания, над которым установлено принудительное управление, он должен платить за пользование жилым помещением по рыночным условиям.**

5. **Управляющий получает плоды вещи и на основании составленного им и утвержденного судом плана распределяет их в конце года за вычетом всех расходов, к которым относятся и расходы по управлению.**

6. **Принудительное управление подлежит прекращению в случае, если кредитор будет удовлетворен или ясно, что путем такого управления не будет достигнуто удовлетворение кредиторов.**

### **1. Общие положения**

Под ипотекарем, уполномоченным на принудительное исполнение, следует понимать кредитора (ипотекаря), должник которого просрочил срок исполнения требования, обремененного ипотекой.

Уполномоченный на принудительное исполнение ипотекарь, обратившись в суд с заявлением, взамен принудительного отчуждения на торгах вещи, обремененной ипотекой, может потребовать установить принудительное управление вещью (секвестр).

По результатам рассмотрения заявления ипотекаря суд назначает управляющего вещью или передает функции управления собственнику вещи.

При решении вопроса, связанного с принудительной передачей управления вещью, прежде всего, следует исходить из того, насколько собственник – залогодатель неэффективно использует это имущество.

Например, соответствующий имущественный комплекс функционирует под управлением собственника – залогодателя нерентабельно, не обеспечивается так называемое простое воспроизводство, производимая продукция не находит спроса и т.п., и это, по мнению суда, может привести (или, естественно, уже приводит) к уменьшению стоимости имущественного комплекса, являющегося предметом ипотеки.

В данном случае, представляется, что заявление ипотекаря о передачи ему управления предметом ипотеки является обоснованным.

### **1. Процедура принятия решения судом о принудительном управлении**

Гражданско-процессуальное законодательство закрепляет общие нормы, в силу которых суд обязан, не ограничиваясь представленными материалами и объяснениями, принимать все предусмотренные законом меры для всестороннего, полного и объективного выяснения действительных обстоятельств рассматриваемого вопроса, прав и обязанностей сторон.

Комментируемая норма также содержит требования, в силу которых суд обязан заслушать зарегистрированных в публичном реестре лиц, чтобы не допустить ущемление их прав и охраняемых законом интересов в результате установления принудительного управления вещью.

Представляется, что если должник, собственник и ипотечарь будут заслушаны в судебном заседании, то каждый из них может представить суду доказательства в обоснование своего требования или возражения против предъявленного требования, что окажет содействие в принятии судом обоснованного и правильного решения.

## **2. Предпосылки установления принудительного управления**

Секвестр – принудительное управление вещью, может быть установлен, если ожидается, что в результате осуществления такого управления доходы превысят текущие расходы по управлению.

Если предметом ипотеки является предприятие, то при принятии решения по данному вопросу уместным будет обратиться к нормам Закона Туркменистана «О банкротстве», согласно которым суд принимает решение о проведении процедуры административного управления имуществом должника в том случае, если имеется реальная возможность восстановления платежеспособности должника, заключение мирового соглашения с кредиторами, реализации части имущества должника для продолжения его функционирования.

## **3. Обязательства должника**

В комментариях к предыдущим статьям указывалось о том, что должнику закон предоставляет возможность сохранить за собой (в том числе совместно с членами семьи) право пользования жилищем в качестве нанимателя, с условием оплаты за пользование жилищем по рыночным условиям, даже в случае отчуждения жилого помещения в результате публичных торгов.

Комментируемая норма, на аналогичных условиях, сохраняет за должником право пользования помещением, и в том случае, если над зданием, в котором (в части которого) должник проживает сам или со своей семьей, будет установлено принудительное управление.

## **4. Права управляющего на плоды и доходы**

При установлении принудительного управления вещью, назначенный судом управляющий получает и плоды вещи.

При этом управляющий составляет план распределения плодов вещи и передает этот план на утверждение суда.

После утверждения плана, управляющий распределяет плоды вещи в конце года за вычетом всех расходов, в том числе, и расходов по принудительному управлению вещью, обремененной ипотекой.

Представляется, что все эти действия управляющего происходят под контролем суда.

## **5. Прекращение принудительного управления**

Комментируемая норма предусматривает прекращение принудительного управления вещью при наличии двух конкретных обстоятельств:

*Во-первых*, если кредитор будет удовлетворен;

Кредитор считается удовлетворенным в том случае, когда все обязательства должника перед кредитором (ипотекарем) будут исполнены надлежащим образом.

*Во-вторых*, если становится очевидным, что путем такого управления не будет достигнуто удовлетворение кредитора.

Разумеется, что если принудительное управление вещью не дает положительных результатов по восстановлению платежеспособности должника, то очевидным является то, что в результате такого управления не будет достигнуто удовлетворение кредитора.

## **РАЗДЕЛ 4.**

# **ПУБЛИЧНЫЙ РЕЕСТР**

## **1. Общие комментарии к разделу. Публичный реестр**

Рассматриваемый раздел ГКТ предусматривает создание и функционирование публичного реестра, определяет общие принципы публичного реестра. В соответствии со статьей 325 ГКТ порядок организации публичного реестра подлежит регулированию отдельным законом. Однако до настоящего времени не принят специальный закон о публичном реестре, о котором говорится в п. 2 ст. 325 ГКТ.

В настоящее время нет какого-либо специального закона или иного нормативного правового акта Туркменистана о публичном реестре и публичный реестр не создан. Тем не менее, как ГКТ, так и некоторые другие законодательные акты предусматривают необходимость внесения в публичный реестр прав собственности на недвижимость. В частности, отдельные положения ГКТ предусматривают правила:

1. о внесении в публичный реестр приобретения права собственности на недвижимые вещи (ст. 188, 206 ГКТ);
2. о регистрации в публичном реестре отказа от права собственности (ст. 207 ГКТ);
3. о регистрации соглашений о взаимоотношениях между собственниками жилых помещений (ст. 228 ГКТ);

4. о регистрации права застройки и права требования возмещения в случае прекращения права застройки (ст. 249 и 252 ГКТ);
5. о регистрации залога движимых вещей и ценных бумаг в случаях нотариального удостоверения залога и когда владение имуществом не передается (ст. 268 ГКТ);
6. регистрации ипотеки и связанных с ипотекой иных действий (ст. 300, 303, 304, 306, 309, 311, 313, 315, 324 ГКТ); и др.

Что касается иных нормативных правовых актов, то следует, например, привести положения п. 3 ст. 99 Кодекса Туркменистана «О земле» от 25 октября 2004 года, в соответствии с которым право частной собственности на земельный участок и право землепользования подлежат внесению в публичный реестр. Однако на практике в силу отсутствия специального законодательства, регистрация данных прав в публичном реестре не производится.

## **2. Регистрация**

Несмотря на отсутствие специального закона о публичном реестре, в Туркменистане действуют иные нормативные акты, в соответствии с которыми осуществляется регистрация прав собственности на движимые и недвижимые вещи, а также регистрация или нотариальное заверение различных сделок с движимым и недвижимым имуществом. Такая регистрация, как я полагаю, по своей правовой природе не может быть равнозначным внесению в публичный реестр, поскольку иные реестры не обладают таким правовым статусом, который придает публичному реестру ГКТ. Иные регистрационные правила действующего законодательства применимы как к правам и сделкам, подлежащим внесению в публичный реестр в соответствии с ГКТ, так и к правам и сделкам, не подлежащим обязательному внесению в публичный реестр.

# **Регистрация прав на земельные участки**

Мы уже приводили положения части 3 статьи 99 Кодекса Туркменистана «О земле» о внесении в публичный реестр права собственности на земельный участок. В соответствии с другими нормами Кодекса Туркменистана «О земле»:

1. в задачу земельного законодательства входит «определение оснований возникновения, изменения и прекращения прав собственности на землю, землепользования и аренды земель» (статья 4 Кодекса Туркменистана «О земле»);
2. государственный орган по управлению земельными ресурсами, в том числе, «осуществляет государственную регистрацию права собственности на землю, права землепользования и права аренды земли, а также выдачу документов, удостоверяющих эти права, в соответствии с законодательством Туркменистана» (статья 11 Кодекса Туркменистана «О земле»).

Кодекс Туркменистана «О земле» также определяет полномочия различных государственных органов и органов местного самоуправления в связи с определением порядка регистрации прав в отношении земельных участков. Статья 99 Кодекса Туркменистана «О земле» гласит: «Государственная регистрация права собственности на земельные участки, права землепользования и права на аренду земель (кроме орошаемых земель дайханских объединений и других сельскохозяйственных предприятий) физических лиц, юридических лиц Туркменистана и иностранных государств, а также иностранных государств и международных организаций осуществляются по месту расположения этих земель с внесением соответствующих данных в государственную земельно-кадастровую книгу этрапа (города) в государственном органе по управлению земельными ресурсами в порядке, установленном законодательством Туркменистана. Основанием государственной регистрации права на земельные участки служат документы, удостоверяющие, изменяющие или прекращающие эти права».

Следует также принимать во внимание, что в соответствии со статьями 39 и 40 Закона Туркменистана «О государственном нотариате» от 30 апреля 1999 года нотариальному удостоверению подлежат договоры об отчуждении или о залоге недвижимого имущества и договоры о предоставлении гражданам земельных участков для строительства жилых домов на праве частной собственности и т.п..

Особо следует отметить, что, несмотря на признание Кодексом «О земле» права частной собственности на землю (статьи 17, 23 и другие нормы Кодекса «О земле»), в силу части 2 статьи 53 Кодекса «О земле» запрещается купля-продажа, обмен, дарение и залог земельных участков.

# **Регистрация прав на жилые дома и квартиры**

Как было сказано выше, в силу Закона «О государственном нотариате» все договоры с недвижимым имуществом подлежат нотариальному удостоверению.

Постановлением Президента Туркменистана от 1 марта 1994 № 1674 при хякимликах велятов и города Ашхабада образованы бюро технической инвентаризации, на которые возложены функции по регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда (то есть жилых домов и квартир) и иных строений. Например, в соответствии с пунктом 2.1. «Положения об ашхабадском бюро технической инвентаризации» утвержденного хякимом города Ашхабада и зарегистрированного службой государственной регистрации юридических лиц Государственной службы по иностранным инвестициям при Президенте Туркменистана 21 сентября 1999 года за № 24008502, в бюро



технической инвентаризации подлежат регистрации договоры купли-продажи, строительства, обмена, дарения, наследования, аренда и иных сделок с жилыми домами и квартирами.

В соответствии с пунктами 23 и 32 «Порядка выдачи ипотечного кредита гражданам Туркменистана на приобретение квартир во вновь построенных домах в городе Ашхабаде», утвержденного приказом Председателя Правления Центрального банка Туркменистана от 12 мая 2008 года № 46 (зарегистрирован Министерством Адалат 31 мая 2008 года за № 455) при получении ипотечного кредита в бюро технической инвентаризации регистрируется залог квартиры, что влечет наложение запрета на отчуждение квартиры. После полного погашения ипотечного кредита в бюро технической инвентаризации предоставляется документ, подтверждающий отсутствие у заемщика задолженности по ипотечному кредиту, что является основанием для снятия наложенного запрета на операции с данным жильем (пункт 32 «Порядка выдачи ипотечного кредита гражданам Туркменистана на приобретение квартир во вновь построенных домах в городе Ашхабаде»).

## Регистрация сделок с объектами государственной собственности

Закон Туркменистана «О собственности» от 1 октября 1993 года рассматривает государственную собственность как одну из форм собственности (статья 6 Закона «О собственности») и определяет, что распоряжение и управление объектами государственной собственности осуществляют соответствующие уполномоченные государственные органы (статья 12 Закона «О собственности»). Однако этот Закон не определяет правила регистрации сделок с объектами государственной собственности. Другие нормативные правовые акты по-разному решают вопрос о регистрации прав и сделок, связанных с объектами государственной собственности. Выше мы остановились на регистрации прав на земельные участки и о запрете купли-продажи, обмена, дарения и залога земельных участков. Что касается иных объектов государственной собственности, то в зависимости от вида объекта собственности и вида сделки, способа и правового режима разгосударствления объектов государственной собственности речь может идти о разных правилах регистрации.

Например, постановление Президента Туркменистана «О совершенствовании порядка использования государственного имущества» от 23 августа 2002 года №5835, а также утвержденное им «Положение о порядке аренды государственного имущества» предусматривает правила сдачи в аренду государственного имущества и некоторые правила регистрации договоров аренды.

В соответствии с пунктом 3 указанного постановления Президента Туркменистана и пунктом 6 «Положения о порядке аренды государственного имущества» регистрация договоров аренды возложена на Министерство экономики и финансов Туркменистана (ныне – на Министерство экономики и развития Туркменистана). При этом на управление государственной собственностью и приватизации Министерства экономики и развития Туркменистана возложены функции ведения специального реестра заключенных договоров.

Закон Туркменистана «О разгосударствлении и приватизации» от 12 июня 1997 года определяет лишь общие правовые основы разгосударствления и приватизации объектов государственной собственности и направлен на развитие различных форм собственности в Туркменистане и не рассматривает вопросы регистрации. Некоторые процедурные правила регистрации устанавливаются отдельными законами и нормативными правовыми актами Президента Туркменистана. Постановлением Президента Туркменистана «О некоторых мерах по разгосударствлению и приватизации объектов государственной собственности» 20 августа 1997 года № 3322 утверждено «Положение о разгосударствлении и приватизации объектов государственной собственности в Туркменистане», в соответствии с которым разгосударствлению и приватизации могут подлежать предприятия и иные объекты государственной собственности. В связи с этим следует отметить, что в случае разгосударствления предприятия оно подлежит перерегистрации в Управлении по государственной регистрации юридических лиц и инвестиционных проектов Министерства экономики и развития Туркменистана в соответствии с нормами Закона Туркменистана «О предприятиях» от 15 июня 2000 года и «Положения о порядке государственной регистрации и учета юридических лиц», утвержденного постановлением президента Туркменистана «О совершенствовании государственной регистрации юридических лиц и инвестиционных проектов» от 8 сентября 2006 года № 8054. Если же речь идет о других объектах государственной собственности, то можно говорить о регистрации недвижимости или сделок с движимым государственным имуществом.

### **Статья 325. Назначение публичного реестра**

- 1. Публичный реестр доступен для ознакомления с ним любым заинтересованным лицом. В публичный реестр вносятся право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи.**
- 2. Порядок организации публичного реестра определяется отдельным законом.**

#### **1. Доступность публичного реестра**

Выше уже было отмечено об отсутствии специального закона или иного нормативного правового акта о публичном реестре. Что касается других нормативных правовых актов, предусматривающих регистрацию в государственных органах права собственности и иных прав на недвижимые вещи и сделок с ними, то они, во-первых, не являются публичным реестром в понимании Гражданского кодекса, и, во-вторых, не предусматривают специальные правила о доступности соответствующих реестров для ознакомления с ними любым заинтересованным лицом. Можно лишь привести статью 96 Кодекса Туркменистана «О земле», в соответствии с которой одним из основных принципов

ведения земельного кадастра является доступность его данных. В то же время этот Кодекс не содержит норм, регламентирующих правила, сроки и процедуры ознакомления с данными земельного кадастра. Можно лишь предполагать, что заинтересованные лица могут обращаться в соответствующие государственные службы с просьбой предоставить какую-либо конкретную информацию о земельных участках или о собственниках земельных участков.

Публичный реестр должен быть доступен для всех. Это означает, что любое заинтересованное лицо должно иметь возможность ознакомиться с данными этого реестра. Особенно это касается правового статуса недвижимого имущества, в частности информации о том, кто является собственником, обременено или нет имущество ипотекой и т.д.

Публичный реестр должен содержать информацию о правовом положении каждого земельного участка и зданий на нем. Поскольку данная информация обеспечивает участие недвижимого имущества в гражданском обороте, она должна быть доступной для заинтересованных лиц.

## **2. Законодательство об организации публичного реестра**

Другие нормативные правовые акты, определяющие правила регистрации (например, в бюро технической инвентаризации или в Министерстве экономики и развития Туркменистана) вообще не затрагивают вопросы о доступности данных о регистрации. Мы полагаем, что заинтересованные лица, в принципе, могут обращаться в соответствующие государственные органы за получением информации.

### **Статья 326. Презумпция достоверности и полноты данных реестра**

1. **В отношении данных реестра действует презумпция достоверности и полноты, то есть запись в реестре считается достоверной, пока не будет доказана ее неточность.**
2. **В пользу лица, приобретающего на основании сделки у другого лица какое-либо зарегистрированное в реестре на имя отчуждателя право, запись в реестре считается достоверной, кроме случаев, когда эта запись опротестована или приобретатель знал о неточности записи.**

#### **1. Презумпция достоверности**

Действующее законодательство также не содержит какие-либо специальные нормы о достоверности данных, регистрируемых государственными органами. Лишь Кодекс «О земле» в статье 96 указывает на достоверность земельного кадастровой информации как на один из основных принципов ведения государственного земельного кадастра. Кроме того, статья 117 Кодекса «О земле» рассматривает искажение сведений об использовании и охране земель как нарушение земельного законодательства.

Тем не менее, из смысла законодательства Туркменистана следует, что предполагается достоверность данных при регистрации прав собственности и других вещных прав на недвижимые вещи. Благодаря данным публичного реестра осуществляется возникновение, прекращение и оформление прав на недвижимое имущество. Речь идет о государственной фиксации прав на недвижимость. Поэтому предполагается, что государство неверных и неправильных записей не делает. Эти записи государства настолько правильны, что они в дополнительной проверке не должны нуждаться. В связи с этим возникла концепция презумпции верности государственных данных реестра.

Лицо, которое покупает дом или земельный участок, ознакомившись с реестром, узнает, является ли продавец собственником этого участка или дома. Если он в качестве собственника зарегистрирован, покупатель может опереться на эту информацию и заключить с ним договор купли-продажи. В этом заключается смысл презумпции достоверности и полноты данных реестра.

#### **2. Достоверность записи при опротестовании или информированности приобретателя о неточности записи**

Рассматриваемая статья ГКТ затрагивает вопросы возможности признания недостоверной записи в публичном реестре при ее опротестовании или в случае, если приобретатель права знал о неточности записи. Однако в связи с отсутствием публичного реестра и отсутствием в настоящее время специального закона о публичном реестре, рассматриваемые положения Гражданского кодекса остаются не реализованными на практике. В связи с этим можно рассматривать положения законодательства, относящиеся к достоверности записей в других реестрах и органах регистрации. Однако необходимо принимать во внимание, что в юридическом смысле указанные ниже реестры не обладают тем статусом, который Гражданский кодекс Туркменистана придает публичному реестру.

Действующее законодательство, предусматривающее различные виды регистраций прав собственности на недвижимые вещи не рассматривает вопрос о достоверности в таком аспекте. В связи с этим возникает вопрос о том, применимы ли положения статьи 326 ГКТ о публичном реестре к записям в иных реестрах, осуществляемых в соответствии с иным законодательством? На наш взгляд, по действующему законодательству сам факт наличия опротестования может быть основанием для того, чтобы подвергнуть сомнению достоверность записей. Однако на практике, как мы полагаем, для того, чтобы признавать запись недостоверной недостаточно одного лишь факта опротестования, а понадобится признание каждым государственным регистрирующим органом (например, бюро технической инвентаризации, Министерство экономики и развития) внесенной записи недостоверной.

**Статья 327. Истребование согласия на исправление  
неточной записи**

1. Если на имя лица в реестр внесена запись о праве, которое ему уже не принадлежит, лицо, права и правовое положение которого ущемлены в результате этой регистрации, может потребовать согласия на исправление записи от лица, прав которого касается исправление.
2. Для установления владельца может быть внесена жалоба по поводу недостоверности реестра. При внесении жалобы предполагается недостоверность реестра.

Вопросы, рассматриваемые статьей 327 ГКТ, также не затрагиваются и не регламентируются иными законодательными актами, определяющими в настоящее время правила регистрации прав собственности и иных вещных прав на недвижимость. Например, из положения Кодекса «О земле» следует, что на исправление записи потребуются согласие лица, прав которого может коснуться такое исправления. В то же время, сам факт обжалования не будет приводить к признанию недостоверности записей, а будет служить основанием поставить под сомнение достоверность такой записи. Запись (например, в земельном кадастре) может быть признана недостоверной только на основании результатов рассмотрения жалобы соответствующим государственным органом.

**Статья 328. Очередность прав, зарегистрированных в реестре**

1. Очередность зарегистрированных в реестре прав определяется соответственно последовательности времени их регистрации. Датой регистрации считается день внесения заявления о регистрации.
2. Очередность может быть впоследствии изменена. Для этого необходимы согласие лиц, обменивающихся очередностью, и регистрация изменения в реестре.
3. При регистрации того или иного права собственник может оговорить условие, чтобы какое-либо право было зарегистрировано до другого права. Это условие также подлежит регистрации.

Условия ведения записей в публичном реестре, содержащиеся в рассматриваемой статье ГКТ, также не находят отражение в действующем законодательстве Туркменистана, регламентирующем правила регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Насколько нам известно, еще не имеется какой-либо выработанной практики в этом отношении. Однако в силу положений ГКТ (например, касающихся очередности удовлетворения требований кредиторов и т.п.) такая очередность может быть зарегистрирована в бюро технической инвентаризации, если речь идет об ипотеке жилого дома или квартиры. Однако, следует принимать во внимание, что в юридическом смысле реестры бюро технической инвентаризации не обладают тем статусом, который ГКТ придает публичному реестру.

**Статья 329. Предварительная запись в публичном реестре**

1. Для обеспечения требования о регистрации права на регистрируемую вещь в реестре может быть сделана предварительная запись. Такая запись допускается для обеспечения будущих или условных требований.
2. Регистрация, произведенная после предварительной записи, не оказывает какого-либо воздействия в отношении лица, защищенного предварительной регистрацией, если эта регистрация не ущемляет или не прекращает его требование.
3. Регистрация предварительной записи производится для установления владельца с разрешения лица, регистрируемой вещи которого касается эта запись.
4. Если лицо, вещи которого касается предварительная запись, имеет право обжалования и эта жалоба исключает пользование обеспеченной предварительной записью вещью в течение длительного времени, оно может потребовать у кредитора отмены предварительной записи.
5. Если приобретение какого-либо права недействительно для лица, в пользу которого сделана предварительная запись, оно может потребовать от приобретателя согласия на регистрацию, которое будет необходимо для осуществления требования, обеспеченного предварительной записью.

Законодательные акты, регламентирующие правила регистрации прав на недвижимость, также не содержат норм, регламентирующих правила внесения предварительных записей в обеспечение будущих и условных требований. Положения ГКТ (например, статья 300 ГКТ) предусматривают возможность обременения недвижимой вещи для обеспечения будущих требований. Аналогичная норма также содержится и в статье 7 Закона Туркменистана «О залоге» от 1 октября 1993 года. Однако на практике, насколько нам известно, в силу отсутствия специальных правил в нормативных правовых актах в регистрирующих органах (в частности, в бюро технической инвентаризации) не делаются такие предварительные записи, например, в отношении строений, жилых домов и квартир. На практике в таких случаях стороны оговаривают все условия в заключаемых договорах, на основании которых и выполняются предварительные условия.

УДК 347

Н 34

ГКНТ № 132: 2013.

ББК 67.99 (2 Ту) 3

© Туркменский национальный институт демократии и прав человека при  
Президенте Туркменистана, и др., 2013 Туркменский национальный  
институт демократии и прав человека при Президенте Туркменистана

Региональная программа GIZ «Содействие  
Правовой государственности в странах Центральной  
Азии» по поручению Федерального министерства  
Экономического сотрудничества и развития  
Германии (BMZ)

Научно - практический комментарий к гражданскому кодексу Туркменистана

ТОМ II (статьи 166-329)

Редактор Х. Атаев  
Тех. редактор О. Нуриядыева

A-74547  
TDNG № 43а 2013

Подписано в печать 13.05.2013. Формат 60х84 1/16. Печатный лист 19,0. Тираж 1000. Заказ № 000.

Туркменская государственная издательская служба 744000, Ашхабад, Гарашсызлык шаелы, 100.

Отпечатано в типографии "Гундогар Йылдызы" 744000, Ашхабад, ул. О. Кулиева, 31.

Распространяется бесплатно

Книпер, Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, в кн: Право, Экономика, Благосостояние, с. 121-122.

Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, с. 121-122.

Рольф Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, в кн.: «Право, Экономика, Благосостояние», стр. 95.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 95

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 96.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 96.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 96-97.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 97. <sup>9</sup> Подробно см.:

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 97.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 97.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 97-98.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 98.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 98.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 99.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 99.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 100.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 100-101

Книпер, Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 101

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 102. <sup>20</sup> В ГК Туркменистана Сапармурата Туркменбаши, изданного в 1999 году, ошибочно указано слово «добровольного» вместо «добросовестного» в названии статьи.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 103.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 104.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 104. <sup>24</sup> Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 104-105.

Книпер, Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 105.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 106.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 107.

Книпер. Владение в гражданском праве Туркменистана, стр. 107-108.

Ханс-Йоахим Шрамм. Собственность и пути, которыми её можно приобрести, в кн.: «Право, Экономика, Благополучие», стр. 142.

Шрамм, Собственность и пути, которыми её можно приобрести, стр. 142-143.

Шрамм, Собственность и пути, которыми её можно приобрести, стр. 143.

Шрамм, Собственность и пути, которыми её можно приобрести, стр. 144.

См. комментарий к ст. 176 ГКТ.

См. комментарий к ст. 179 ГКТ.

Шрамм, Собственность и пути, которыми её можно приобрести, стр. 144-145.

Йоахим Шрамм. Соседское право (неопубликованная рукопись).

Йоахим Шрамм. Соседское право (неопубликованная рукопись).

Йоахим Шрамм. Соседское право (неопубликованная рукопись). <sup>39</sup> Кодекс Туркменистана «О воде», Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2004 г. № 4, ст. 34.

Толковый словарь русского языка Ожегова, электронный вариант.

Толковый словарь русского языка Ожегова, электронный вариант.

Кодекс Туркменистана «О земле». Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2004г., №4, ст. 33.

Рольф Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, в кн.: Право. Экономика. Благополучие, стр. 121.

Более подробно см.: Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, стр. 123.

Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, стр. 124.

Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, стр. 124.

Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, стр. 127.

Книпер. Приобретение и утрата права собственности по ГК Туркменистана, стр. 127-128.

В п. 2 комментируемой статьи говорится о Поземельной книге. Под ней подразумевается и публичный реестр. В нем закреплён порядок регистрации прав. Подробнее см. комментарии к разделу 4. ст.ст.325-329 ГКТ.

См. Ладон Чантурия. Ограниченные вещные права и их особенности в Гражданском праве Туркменистана, в кн.: Право, Экономика, Благополучие, 2010, стр. 153.

Отделы Бюро по технической инвентаризации.

Чантурия. Ограниченные вещные права и их особенности в Гражданском праве Туркменистана, стр. 155.

Ладон Чантурия. Ограниченные вещные права и их особенности в

Гражданском праве Туркменистана, в кн.: Право, Экономика, Благополучие, 2010, стр. 156.

Чантурия. Ограниченные вещные права и их особенности в Гражданском праве Туркменистана, стр. 157.



Чантурия. Ограниченные вещные права и их особенности в Гражданском праве Туркменистана, стр. 159.

Ладо Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, в кн.: Право, экономика, благосостояние, с. 162. <sup>57</sup> Далее Закон о залоге.

Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, с. 162.

Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, с. 163.

Чантурия с. 164.

Чантурия с. 164-165.

Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, с. 165. <sup>63</sup> Чантурия с. 165.

Пример приведен из статьи Чантурия. «Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана», с. 165.

Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, с. 166-167.

Ладо Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, в кн.: Право, Экономика, Благосостояние, стр. 168.

Ладо Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 168.

Ладо Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 169.

Ладо Чантурия. Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 168.

Ладо Чантурия, Залог и ипотека в гражданском праве Туркменистана, стр. 169-170.

Следует отметить, что ранее было принято постановление Президента Туркменистана «Вопросы Министерства адалат Туркменистана» от 2 сентября 2003 года № 6373, в соответствии с которым на Министерство адалат Туркменистана было возложено ведение публичного реестра; предусматривалось создание при Министерстве адалат Туркменистана Службы публичного реестра, на которую возлагались функции регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, а также создание в велятах отделов публичного реестра указанной Службы; предписывалось перенести в установленном порядке в публичный реестр данные из других реестров о регистрации прав, подлежащих включению в него. Этим постановлением Президента Туркменистана также

было утверждено «Положение о Службе публичного реестра Министерства адалат Туркменистана». Однако приведенное постановление Президента Туркменистана так и не было реализовано, и было признано утратившим силу постановлением Президента Туркменистана от 20 ноября 2003 года № 6454.