

# О риэлторской деятельности

## ЗАКОН

## ТУРКМЕНИСТАНА

### О риэлторской деятельности

(Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2015 г., № 2, ст. 56)

(С изменениями внесенным Законами Туркменистана от 09.06.2018 г. № 41-VI и 05.06.2021 г. № 386-VI)

*Настоящий Закон определяет правовую, экономическую и организационную основы риэлторской деятельности в Туркменистане и регулирует отношения, возникающие при её осуществлении.*

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1. В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) **рынок недвижимости** – совокупность отношений правообладателей объектов недвижимости и профессиональных участников рынка недвижимости, связанных с осуществлением операций с недвижимым имуществом и правами на него;
- 2) **профессиональные участники рынка недвижимости** – риэлторские организации и юридические лица, осуществляющие оценочную деятельность на рынке недвижимости;
- 3) **правообладатель объекта недвижимости** – лицо, владеющее объектом недвижимости на праве собственности или ином вещном праве в соответствии с законодательством Туркменистана (далее – правообладатель);
- 4) **риэлтор** – штатный сотрудник риэлторской организации, обладающий специальной квалификацией, зарегистрированный в Государственном реестре риэлторов Туркменистана и оказывающий потребителям услуги риэлторские услуги от имени риэлторской организации;
- 5) **риэлторская организация** – негосударственное предпринимательское юридическое лицо Туркменистана, для которого риэлторская деятельность является уставной, обладающее лицензией на право осуществления риэлторской деятельности и зарегистрированная в Государственном реестре риэлторских организаций Туркменистана;
- 6) **квалификационное свидетельство риэлтора** – документ, подтверждающий квалификацию риэлтора, установленную на основании аттестации в соответствии с настоящим Законом;

7) **риэлторская деятельность** – предпринимательская деятельность риэлторской организации по оказанию на договорной и возмездной основе риэлторских услуг физическому или юридическому лицу-потребителю этих услуг (далее – потребитель услуги), связанных с установлением, изменением и прекращением его прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Туркменистана, и осуществляемая в его интересах;

8) **Правила риэлторской деятельности** – требования к порядку оказания риэлторских услуг и осуществлению риэлторской деятельности.

2. В настоящем Законе иные понятия используются в значениях, определённых гражданским и иным законодательством Туркменистана, а также соответствующими статьями настоящего Закона.

## **Статья 2. Законодательство Туркменистана о риэлторской деятельности**

1. Законодательство Туркменистана о риэлторской деятельности основывается на Конституции Туркменистана и состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана, регулирующих отношения в области риэлторской деятельности.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения возникающие при:

1) осуществлении должностными лицами государственных органов власти и управления и органов местного самоуправления функций управления недвижимым имуществом или организации отчуждения недвижимого имущества в соответствии с законодательством Туркменистана в области управления государственным имуществом и приватизации;

2) осуществлении продажи недвижимого имущества на основании решений Кабинета Министров Туркменистана или решений суда;

3) совершении лицами, являющимися правообладателями, гражданско-правовых сделок (далее - сделки) и иных операций с недвижимым имуществом и правами на него самостоятельно.

3. Если международным договором Туркменистана установлены иные правила, чем содержащиеся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

## **Статья 3. Цели настоящего Закона**

Целями настоящего Закона являются:

1) установление правовых, экономических и организационных основ единого рынка недвижимости в Туркменистане;

2) установление основ государственного регулирования риэлторской деятельности;

3) обеспечение соблюдения и защиты прав потребителей услуги.

## **Статья 4. Основные принципы риэлторской деятельности**

Основными принципами риэлторской деятельности являются профессионализм, добросовестная конкуренция и приоритет интересов потребителей услуги.

## **Статья 5. Право на осуществление риэлторской деятельности**

1. Право на осуществление риэлторской деятельности имеют риэлторские организации на основании лицензии.
2. В штате риэлторской организации должно быть не менее трёх риэлторов, прошедших аттестацию и получивших квалификационное свидетельство риэлтора.

Риэлторы не вправе одновременно работать в двух и более риэлторских организациях.

## **Статья 6. Виды риэлторских услуг**

1. Под риэлторскими услугами понимается комплекс действий, направленных на подготовку и сопровождение перехода права собственности или пользования недвижимым имуществом, а именно:

- 1) оказание услуг потребителю услуги по продаже, обмену или передаче в аренду (наём) недвижимого имущества, которым он имеет право распоряжаться на законном основании;
- 2) оказание услуг потребителю услуги по приобретению в его собственность или в пользование принадлежащего третьим лицам недвижимого имущества;
- 3) оказание консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

2. Риэлторские услуги оказываются в соответствии с возмездным договором, заключаемым с потребителем услуги.

3. При оказании риэлторских услуг, указанных в части первой настоящей статьи, риэлторская организация может выступать в качестве:

- 1) поверенного – на основании договора поручения, в соответствии с которым риэлторская организация обязана совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом от имени и за счёт потребителя услуги;
- 2) комиссионера – на основании договора комиссии, в соответствии с которым риэлторская организация принимает на себя обязательство от своего имени и за счёт потребителя услуги совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом;
- 3) дилера – на основании договора купли-продажи, в соответствии с которым риэлторская организация передаёт право собственности на недвижимое имущество, приобретённое им ранее с целью последующей продажи;
- 4) посредника между лицами, изъявившими намерение приобрести или продать недвижимое имущество (приобрести или передать права на такое имущество), по предоставлению услуг по приисканию контрагентов с целью последующего совершения соответствующих сделок, непосредственной стороной которых сама риэлторская организация не является;
- 5) организатора торговли недвижимым имуществом, заключающейся в оказании риэлторской организацией участникам сделок с недвижимым имуществом комплекса услуг, способствующих надлежащему совершению сделок, в том числе:
  - а) услуг по информационному обеспечению участников сделок (предоставление информации об объектах, ценах на них, иной информации);

- б) услуг по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в) консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества.

## **Статья 7. Содержание риэлторской услуги**

Содержанием риэлторской услуги является:

- 1) изучение и анализ конъюнктуры рынка недвижимости, определение рекомендуемой цены недвижимого имущества;
- 2) обеспечение сохранности документов, полученных от потребителя услуги для подготовки сделки;
- 3) обеспечение защиты интересов потребителей услуги путём разъяснения прав и обязанностей, а также правовых последствий сделок;
- 4) рекламирование недвижимого имущества как товара на условиях, предусмотренных заключённым договором на оказание риэлторских услуг;
- 5) подбор объектов недвижимости, удовлетворяющих критериям, установленным потребителем услуги;
- 6) получение от органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и иных органов необходимой информации о недвижимом имуществе и правах на него;
- 7) экспертная оценка содержания правоустанавливающих и иных документов, необходимых для совершения сделок с недвижимым имуществом и выдача рекомендаций по доведению их до уровня требований, предъявляемых законодательством Туркменистана;
- 8) доведение до потребителя услуги информации, ставшей известной риэлтору, которая может существенно (в пределах задания, установленного для риэлторской организации по договору) повлиять на решение потребителя услуги о совершении сделки с недвижимым имуществом;
- 9) организация и осуществление деловых контактов и переговоров с третьими лицами с учётом условий, предусмотренных заключёнными договорами;
- 10) составление договоров отчуждения недвижимого имущества, необходимых соглашений, дополнений, актов и иных документов, необходимых для заключения данных договоров;
- 11) содействие потребителю услуги в представлении документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **Статья 8. Субъекты риэлторской деятельности**

- 1. Субъектами риэлторской деятельности признаются риэлторские организации, осуществляющие свою деятельность в соответствии с требованиями настоящего Закона.
- 2. Оказание услуг, указанных в статье 6 настоящего Закона, иными лицами, не являющимися субъектами риэлторской деятельности, не допускается.

## **Статья 9. Требования к субъектам риэлторской деятельности**

1. Риэлторские организации должны быть зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Туркменистана, и соответствовать следующим требованиям:

- 1) выполнять требования Правил риэлторской деятельности;
  - 2) иметь квалифицированный персонал аттестованных риэлторов;
  - 3) иметь в собственности или в пользовании нежилое помещение, права на которое оформлены в порядке, установленном законодательством Туркменистана, обеспечивающее выполнение условий обслуживания потребителей услуги в соответствии с требованиями Правил риэлторской деятельности.
2. Риэлторы обязаны соблюдать Правила профессиональной этики риэлтора, установленные общественным объединением риэлторов.

## **Статья 10. Объекты риэлторской деятельности**

К объектам риэлторской деятельности относятся следующие виды недвижимого имущества:

- 1) жилые помещения;
- 2) магазины, офисы и другая коммерческая недвижимость;
- 3) предприятия как имущественный комплекс;
- 4) земельные участки при совершении сделок и иных операций с объектами, расположенными на этих земельных участках, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, если земельным законодательством Туркменистана не установлено иное.

## **ГЛАВА II. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Статья 11. Органы, осуществляющие государственное регулирование риэлторской деятельности**

Органами, осуществляющими государственное регулирование риэлторской деятельности, являются Кабинет Министров Туркменистана и Министерство финансов и экономики Туркменистана (далее - уполномоченный орган).

### **Статья 12. Компетенция Кабинета Министров Туркменистана в области риэлторской деятельности**

Кабинет Министров Туркменистана в области риэлторской деятельности:

- 1) определяет основные направления государственной политики;

- 2) принимает нормативные правовые акты, регламентирующие осуществление риэлторской деятельности;
- 3) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 13. Компетенция уполномоченного органа в области риэлторской деятельности**

Уполномоченный орган в области риэлторской деятельности:

- 1) осуществляет государственное регулирование риэлторской деятельности, контроль качества работы риэлторских организаций и анализ их деятельности;
- 2) осуществляет разработку проектов нормативных правовых актов и их утверждение в пределах компетенции;
- 3) разрабатывает и утверждает Правила риэлторской деятельности;
- 4) осуществляет лицензирование риэлторской деятельности;
- 5) устанавливает форму книги регистрации договоров;
- 6) утверждает Положение о порядке проведения аттестации риэлторов и состав Аттестационной комиссии;
- 7) ведёт Государственный реестр риэлторов Туркменистана и Государственный реестр риэлторских организаций Туркменистана;
- 8) устанавливает виды и формы отчётности в области риэлторской деятельности в соответствии с законодательством Туркменистана;
- 9) содействует развитию конкуренции на рынке недвижимости путём создания равных условий для всех профессиональных участников рынка недвижимости;
- 10) рассматривает заявления и жалобы потребителей услуг на действия (бездействие) риэлторских организаций, повлёкшие нарушение их прав и законных интересов, по итогам рассмотрения принимает соответствующее решение;
- 11) оказывает консультационную помощь по вопросам риэлторской деятельности;
- 12) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 14. Лицензирование и налогообложение риэлторской деятельности**

Лицензирование и налогообложение риэлторской деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 15. Профессиональная деятельность в качестве риэлтора. Аттестация физических лиц, претендующих на осуществление профессиональной деятельности в качестве риэлтора**

1. Осуществлять профессиональную деятельность в качестве риэлтора могут физические лица Туркменистана, имеющие квалификационное свидетельство риэлтора.
2. Квалификационное свидетельство риэлтора выдаётся на основании аттестации физических лиц, претендующих на осуществление профессиональной деятельности в качестве риэлтора (далее - аттестация).
3. Уполномоченный орган для проведения аттестации создаёт Аттестационную комиссию и утверждает её состав.
4. Аттестация проводится Аттестационной комиссией в соответствии с Положением о порядке проведения аттестации риэлторов, утверждённым уполномоченным органом.
5. К аттестации допускаются физические лица, имеющие высшее юридическое образование или высшее образование в области менеджмента, экономики, финансов, строительства или иное высшее инженерно-техническое образование, и прошедшие дополнительную профессиональную подготовку в сфере осуществления риэлторской деятельности.
6. Не допускаются к аттестации физические лица:
  - 1) имеющие судимость, не погашенную или не снятую в порядке, установленном законодательством Туркменистана;
  - 2) квалификационные свидетельства которых в течение трёх лет, предшествовавших моменту их аттестации, были аннулированы.
7. Квалификационное свидетельство риэлтора выдаётся сроком на три года.

### **ГЛАВА III. ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ**

#### **Статья 16. Основание для оказания риэлторских услуг**

1. Основанием для оказания риэлторских услуг является договор на оказание риэлторских услуг (далее - договор), заключённый между риэлторской организацией и потребителем услуги в соответствии с законодательством Туркменистана.
  2. По договору риэлторская организация обязуется оказать риэлторские услуги, а потребитель услуги обязуется оплатить эти услуги.
  3. Договор между риэлторской организацией и потребителем услуги:
    - 1) предоставляет риэлторской организации право действовать в интересах потребителя услуги в пределах, оговорённых в договоре, без доверенности, за исключением случаев, когда законодательством Туркменистана или договором будет установлено требование о необходимости доверенности на право осуществления определённых действий.
- Доверенность, выданная риэлторской организации потребителем услуги на основании договора, подлежит нотариальному заверению;
- 2) устанавливает обязательство риэлторской организации оказать риэлторские услуги потребителю услуги в сроки, оговорённые в договоре.

Факт оказания риэлторской услуги подтверждается актом оказанных услуг, содержащим подтверждение исполнения риэлторской организацией условий договора, подписываемым потребителем услуги и риэлтором от имени риэлторской организации, с которой потребитель услуги заключил данный договор.

4. До подписания договора риэлтор обязан зачитать лицу, намеревающемуся заключить договор, все пункты этого договора и дать по ним необходимые разъяснения, в том числе проинформировать о том, что оно вправе потребовать включения в договор обязательства риэлторской организации:

- 1) обеспечить нотариальное удостоверение сделки, а также её государственную регистрацию, если обязательность такой регистрации установлена законом;
- 2) документально засвидетельствовать факт передачи имущества, являющегося предметом сделки.

## **Статья 17. Обязательные требования к договору**

1. Договор заключается в письменной форме и должен содержать следующие сведения:

- 1) стороны договора;
- 2) предмет договора;
- 3) права, обязанности и ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора;
- 4) срок действия договора;
- 5) наименование объекта недвижимости, в отношении которого оказывается риэлторская услуга, его местонахождение и описание;
- 6) вид риэлторской услуги и действия, составляющие её содержание;
- 7) форма, порядок и размер оплаты стоимости риэлторской услуги, а также условия и порядок компенсации расходов риэлторской организации;
- 8) сведения о страховании ответственности риэлторской организации при осуществлении риэлторской деятельности;
- 9) условия обеспечения конфиденциальности оказания риэлторских услуг;
- 10) реквизиты документа, подтверждающего право собственности или иные вещные права потребителя услуги на объект недвижимости, дающие право на заключение договора;
- 11) сведения о наличии у риэлторской организации лицензии на осуществление риэлторской деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи лицензии, а также срока, на который выдана данная лицензия;
- 12) порядок отчётности риэлторской организации перед потребителем услуги о ходе оказания услуги;
- 13) в случае передачи оригиналов правоустанавливающих документов - перечень таких документов;
- 14) условия расторжения договора;
- 15) порядок разрешения споров;
- 16) реквизиты (наименование, местонахождение (почтовый, юридический адрес), банковские реквизиты, индивидуальный налоговый номер) риэлторской организации и потребителя услуги.

В договоре также могут быть указаны иные сведения.

Договор на оказание риэлторских услуг потребителю услуги по продаже недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности должен содержать порядок определения продажной цены



этого имущества, описание его характеристик и адресные данные, позволяющие его однозначно идентифицировать.

2. Риэлторские организации обязаны вести книгу регистрации договоров, заключаемых ими, форма которой устанавливается уполномоченным органом.

## **Статья 18. Основания для отказа в оказании риэлторских услуг**

1. Риэлторская организация обязана отказать лицу, обратившемуся за оказанием риэлторских услуг, в их оказании, а в случае заключения договора досрочно его расторгнуть в случае:

1) если результат, который желает получить это лицо (потребитель услуги), или средства его достижения, на которых он настаивает, являются противоправными;

2) если оказание риэлторских услуг может привести к разглашению сведений, составляющих в соответствии с законодательством Туркменистана коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну;

3) возникновения конфликта интересов, если оказание риэлторских услуг будет противоречить собственным интересам, а также профессиональным и иным обязанностям риэлтора, а также, если есть иной интерес риэлтора в совершении сделки, помимо вознаграждения за услуги.

2. Риэлторская организация вправе отказаться от оказания риэлторских услуг в случаях, если:

1) потребитель услуги:

а) нарушил условия договора;

б) не предоставил документы и информацию, необходимые для оказания риэлторских услуг, либо предоставляет недостоверную информацию, а также документы, содержащие неполные или недостоверные данные;

в) не обеспечил возможность инспектирования риэлтором недвижимого имущества, являющегося предметом договора;

г) вмешивается в действия риэлтора или вследствие иных своих действий (бездействия) создаёт обстоятельства, препятствующие оказанию риэлторских услуг;

2) имеет место действие непреодолимой силы.

3. В случае отказа в оказании риэлторских услуг риэлторская организация обязана обеспечить сохранение конфиденциальности информации, полученной им от лица, обратившегося к услугам риэлторской организации.

## **Статья 19. Ограничения деятельности и независимость риэлторской организации**

1. Риэлторская организация не вправе:

1) заключать договор, предметом которого является недвижимое имущество или права на него, в отношении которого ею уже был заключён иной договор с иным потребителем услуги;

2) выступать в качестве исполнителя оценки объекта недвижимости, в отношении которого она оказывает потребителю услуги риэлторские услуги.

2. Не допускается вмешательство потребителя услуги или третьих лиц, не являющихся стороной договора, в деятельность риэлтора, если это может негативно повлиять на результат оказания риэлторской услуги, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению в ходе оказания этой услуги.

3. Запрещается предъявление к риэлтору требования предоставления информации и документов, нарушающих установленные договором условия конфиденциальности оказания риэлторских услуг, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 20 настоящего Закона.

## **Статья 20. Конфиденциальность оказания риэлторских услуг**

1. Риэлторская организация и риэлторы обязаны сохранять конфиденциальность информации, полученной ими от потребителя услуги, а также не использовать такую информацию в своих интересах или в интересах третьих лиц, в том числе после выполнения риэлторской организацией обязанностей по договору.

2. Информация, составляющая коммерческую или иную охраняемую законом тайну, предоставляется в порядке и на основаниях, установленных законодательством Туркменистана.

## **Статья 21. Цена сделки**

1. Риэлторская организация осуществляет непрерывный информационный мониторинг рынка недвижимости, результаты которого используются ею в качестве обоснования рыночной цены конкретной сделки, рекомендуемой потребителю услуги.

2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном законодательством Туркменистана в области оценочной деятельности.

## **Статья 22. Качество риэлторских услуг**

1. Качество оказанных потребителю услуги риэлторской услуг определяется выполнением риэлторской организацией всех условий, предусмотренных в договоре, заключённом между ними.

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

## **ГЛАВА IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РИЭЛТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГИ**

### **Статья 23. Права и обязанности риэлторской организации**

1. Риэлторская организация при осуществлении риэлторской деятельности вправе:

- 1) осуществлять деятельность на рынке недвижимости в соответствии с настоящим Законом;
- 2) рекламировать свою деятельность (с обязательным указанием в рекламе номера и даты выдачи лицензии);
- 3) представлять права и законные интересы сторон сделки;
- 4) получать по своему запросу от потребителей услуг необходимые для оказания риэлторских услуг документы, а также необходимые разъяснения и дополнительные сведения в письменной или устной форме;
- 5) в порядке, установленном статьёй 24 настоящего Закона, запрашивать и получать от органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных органов необходимой информации о недвижимом имуществе и правах на него в рамках исполнения договора;
- 6) инспектировать недвижимое имущество, являющееся предметом договора;
- 7) осуществлять иные права в соответствии с настоящим Законом и условиями договора.

2. Риэлторская организация при осуществлении риэлторской деятельности не вправе:

- 1) совершать действия, влекущие ухудшение имущественного и финансового положения потребителя услуги по сравнению с положением, существовавшим на момент заключения договора;
- 2) своими действиями приобретать обязанности перед третьими лицами, не являющимися стороной договора, исполнение которых возлагается лично на потребителя услуги, без наличия прямого указания на это в договоре или иного письменного согласия на это потребителя услуги. В отсутствие такого согласия любые обязательства, приобретаемые риэлторской организацией перед третьими лицами, подлежат исполнению этой организацией и за её собственный счёт.

3. Риэлторская организация при осуществлении риэлторской деятельности обязана:

- 1) соблюдать требования настоящего Закона, иных нормативных правовых актов Туркменистана, регулирующих осуществление риэлторской деятельности и другие требования к оказанию риэлторских услуг, а также условия заключённого договора;
- 2) по требованию потребителя услуги, лицензирующего органа и иных контролирующих органов предъявить для ознакомления лицензию, иные документы или их копии, подтверждающие право риэлторской организации на осуществление риэлторской деятельности в соответствии с настоящим Законом;
- 3) обеспечивать профессиональный уровень риэлторских услуг и защиту интересов потребителей услуг, которым и в интересах которых оказываются риэлторские услуги в соответствии с настоящим Законом и заключённым договором;
- 4) не допускать действий в сделке от имени и по поручению более чем одной стороны без информирования о работе на других лиц;
- 5) предоставлять потребителю услуги достоверную информацию о ситуации на рынке недвижимости или в отношении объекта недвижимости и прав на него, являющегося предметом сделки, которые известны или должны быть известны риэлторской организации, не допуская искажения или утаивания информации;
- 6) обеспечивать оформление финансовых и иных обязательств по сделкам с недвижимым имуществом и правами на него в письменной форме путём составления договора, отражающего точное волеизъявление сторон, и предоставления каждой из сторон экземпляра договора;

- 7) своевременно сообщать потребителю услуги любую информацию, относящуюся к оказываемой риэлторской услуге, имеющую существенное значение для исполнения договора, а также передавать потребителю услуги полученные ею соответствующие документы;
  - 8) ознакомить потребителя услуги с требованиями законодательства Туркменистана в области противодействия легализации доходов, полученных преступным путём, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения в целях недопущения противоправных действий в этой сфере;
  - 9) обеспечивать сохранность документов, получаемых от потребителя услуги и третьих лиц в ходе оказания риэлторских услуг и оформления сделки;
  - 10) не разглашать полученную информацию, составляющую коммерческую, служебную тайну потребителя услуги или иную охраняемую законом тайну, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Туркменистана; не использовать такую информацию в своих интересах или в интересах третьего лица, не являющегося стороной договора;
  - 11) в письменной форме уведомлять потребителя услуги об отказе или о невозможности оказания риэлторской услуги из-за возникновения и (или) неустранения обстоятельств, указанных в статье 18 настоящего Закона;
  - 12) обеспечивать ведение архива заключённых договоров и книги регистрации договоров, их хранение и сохранность в соответствии с законодательством Туркменистана;
  - 13) составлять и представлять уполномоченному органу отчётность в соответствии с законодательством Туркменистана, а также иную информацию о своей деятельности по его запросу;
  - 14) осуществлять контроль за сделками, подпадающими под перечень критериев сделок, подлежащих обязательному контролю в соответствии с законодательством Туркменистана о противодействии легализации доходов, полученных преступным путём, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения и обеспечивать представление сведений о них в уполномоченный орган.
- Риэлторская организация может нести иные обязанности в соответствии с настоящим Законом и условиями договора.

## **Статья 24. Содержание информации и условия её предоставления риэлторским организациям**

1. Риэлторская организация по письменному обращению и на условиях, установленных частью второй настоящей статьи, вправе получать информацию от:
  - 1) органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - о зарегистрированных правах на объект недвижимости;
  - 2) органов внутренних дел - в объёме сведений учёта регистрации граждан по месту жительства и пребывания и снятия с него;
  - 3) органов жилищно-коммунального хозяйства и организаций, осуществляющих эксплуатацию объектов жилого и нежилого фондов, - в объёме сведений, включаемых в документацию об этих объектах, ведущуюся указанными органами;
  - 4) органов социальной защиты, в том числе Пенсионного фонда Туркменистана, органов опеки и попечительства, - в объёме сведений, необходимых для установления характера и содержания прав на недвижимое имущество лиц, относящихся к отдельным категориям граждан (несовершеннолетние и иные лица, ограниченные в дееспособности или признанные недееспособными, инвалиды, пенсионеры);

- 5) органов записи актов гражданского состояния - в объёме сведений, включаемых в книги государственной регистрации актов гражданского состояния;
- 6) специализированных лечебных учреждений – о факте нахождения лица на их учёте;
- 7) органов, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц, – в объёме сведений, включённых в ведущийся ими реестр.

2. Условиями для предоставления указанной информации являются:

- 1) наличие договора оказания риэлторских услуг потребителю услуги по запрашиваемому объекту недвижимого имущества;
- 2) запрос риэлторской организации, содержащий объём запрашиваемых сведений, оформленный в установленном порядке;
- 3) документ, подтверждающий права лица на объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются;
- 4) наличие доверенности, полученной от правообладателя, – в случае запроса информации о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

Сведения о юридических лицах и персональные сведения о гражданах предоставляются только в отношении правообладателей, указанных в договоре.

4. Государственные органы (учреждения), указанные в части первой настоящей статьи, не вправе отказывать риэлторской организации в предоставлении им информации, определённой настоящим Законом, со ссылкой на её конфиденциальность, за исключением случаев, когда основания для отказа или иной порядок предоставления таких сведений и документов прямо установлены законодательством Туркменистана.

5. Государственные органы (учреждения), указанные в части первой настоящей статьи, вправе устанавливать плату за предоставление риэлторской организации запрашиваемой ею информации в соответствии с законодательством Туркменистана.

## **Статья 25. Права и обязанности потребителей услуги**

1. Потребитель услуги имеет право:

- 1) свободно выбирать риэлторскую организацию;
- 2) знакомиться с документами, подтверждающими право риэлторской организации на осуществление риэлторской деятельности;
- 3) получать от риэлторской организации исчерпывающую информацию о требованиях нормативных правовых актов Туркменистана, регулирующих осуществление риэлторской деятельности, а также Правил риэлторской деятельности и Правил профессиональной этики риэлтора;
- 4) осуществлять контроль за исполнением риэлторской организацией условий заключённого договора;
- 5) обращаться с заявлениями и жалобами в уполномоченный орган, общественное объединение риэлторов, а также в суд на действия (бездействие) риэлторской организации, повлёкшие нарушение их прав и законных интересов;

6) в сроки и в порядке, которые установлены договором, получать обратно от риэлторской организации все предоставленные ей документы, необходимые для оказания риэлторской услуги;

7) получать в соответствии с законодательством Туркменистана компенсацию ущерба (вреда), причинённого в результате доказанных виновных действий (бездействия) риэлторской организации.

Потребитель услуги может иметь иные права в соответствии с настоящим Законом и условиями договора.

2. Если риэлторская организация своевременно не оказала риэлторские услуги, оговорённые в договоре, потребитель услуги вправе по своему выбору:

1) определить риэлторской организации новый срок, в течение которого она будет обязана выполнить взятые на себя обязательства, и потребовать уменьшения цены за оказание услуг;

2) расторгнуть договор и потребовать от риэлторской организации возмещения понесённых расходов, а также поручить оказание риэлторских услуг иной риэлторской организации.

3. Потребитель услуги обязан:

1) осуществлять свои права, не причиняя вред третьим лицам, не являющимся стороной договора, и их имуществу;

2) создавать риэлторской организации необходимые условия для своевременного и качественного оказания риэлторских услуг в соответствии с заключённым договором;

3) предоставлять риэлторской организации необходимые для оказания риэлторской услуги полные и достоверные сведения и документы на объекты недвижимого имущества, о правах на них, а также о себе и иных правообладателях в письменной или устной форме;

4) не вмешиваться в деятельность риэлторской организации, если это может отрицательно повлиять на результат оказания риэлторской услуги, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению в ходе оказания этой услуги;

5) направлять по требованию риэлторской организации письменные запросы от своего имени в адрес третьих лиц с целью получения информации, необходимой для оказания риэлторской услуги.

Потребитель услуги может нести иные обязанности в соответствии с настоящим Законом и условиями договора.

## **ГЛАВА V. ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РИЭЛТОРОВ**

### **Статья 26. Создание общественного объединения риэлторов**

1. Общественное объединение риэлторов создаётся в целях осуществления функций по общественному регулированию риэлторской деятельности в Туркменистане.

2. Общественное объединение риэлторов создаётся в форме общественной организации, учредителями которой в соответствии с законодательством Туркменистана могут выступать риэлторы и риэлторские организации.

3. Риэлтор и риэлторская организация могут быть членами только одного общественного объединения риэлторов.

4. Общественное объединение риэлторов осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Туркменистана и уставом.

## **Статья 27. Основные функции и права общественного объединения риэлторов**

1. Основными функциями общественного объединения риэлторов являются:

- 1) представление интересов членов общественного объединения в органах государственной власти и управления;
- 2) защита прав и законных интересов членов общественного объединения, профессиональных участников рынка недвижимости;
- 3) утверждение Правил профессиональной этики риэлтора;
- 4) осуществление контроля за соблюдением Правил риэлторской деятельности, Правил профессиональной этики риэлтора;
- 5) представление уполномоченному органу предложений по проектам нормативных правовых актов Туркменистана, регулирующих риэлторскую деятельность;
- 6) участие в разработке учебных программ и проведении обучения лиц, намеренных осуществлять риэлторскую деятельность;
- 7) организация повышения профессиональной квалификации риэлторов;
- 8) осуществление контроля за профессиональной деятельностью членов объединения;
- 9) установление единых требований к членству в общественном объединении риэлторов;
- 10) содействие в обеспечении членов общественного объединения нормативными правовыми актами Туркменистана, связанными с осуществлением риэлторской деятельности;
- 11) изучение рынка риэлторских услуг и разработка предложений по развитию и совершенствованию риэлторской деятельности;
- 12) изучение, обобщение и анализ деятельности риэлторских организаций и по их итогам подготовка рекомендаций по совершенствованию их деятельности;
- 13) иные функции в соответствии с законодательством Туркменистана.

2. Общественное объединение риэлторов имеет право:

- 1) получать от членов общественного объединения риэлторов необходимую информацию для выполнения основных функций, установленных частью первой настоящей статьи;
- 2) ходатайствовать перед уполномоченным органом:
  - a) о приостановлении действия или аннулировании лицензии членов общественного объединения риэлторов за невыполнение или ненадлежащее выполнение лицензионных требований;
  - b) об аннулировании квалификационного свидетельства риэлтора при выявлении неоднократных или грубых нарушений риэлтором Правил риэлторской деятельности и Правил профессиональной этики риэлторов;

3) принимать решение об исключении риэлтора или риэлторской организации из числа своих членов за нарушение требований настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана, а также Правил риэлторской деятельности, Правил профессиональной этики риэлтора.

Общественное объединение риэлторов может иметь иные права в соответствии с законодательством Туркменистана.

## **Статья 28. Правила риэлторской деятельности, Правила профессиональной этики риэлтора**

1. При осуществлении риэлторской деятельности должны соблюдаться Правила риэлторской деятельности, Правила профессиональной этики риэлтора.

2. Правила риэлторской деятельности утверждаются уполномоченным органом и предусматривают требования к риэлторам, условия оказания риэлторских услуг и требования к их содержанию и качеству, требования о неразглашении информации, составляющей коммерческую или иную охраняемую законом тайну, иные требования, обязательные для выполнения риэлторами.

3. Правила профессиональной этики риэлтора утверждаются общественным объединением риэлторов и являются сводом этических норм и требований по осуществлению профессиональной деятельности в качестве риэлтора.

Правила профессиональной этики риэлтора являются обязательными для риэлторов.

## **ГЛАВА VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 29. Страхование ответственности риэлторской организации при осуществлении риэлторской деятельности**

1. Риэлторские организации обязаны застраховать ответственность за вред, причинённый потребителю услуги и третьим лицам при осуществлении риэлторской деятельности.

2. Объектом страхования ответственности за вред, причинённый потребителю услуги и третьим лицам при осуществлении риэлторской деятельности являются не противоречащие законодательству Туркменистана имущественные интересы риэлторской организации, связанные с риском наступления её ответственности за причинение вреда имуществу физических и юридических лиц в результате осуществления риэлторской деятельности.

3. Страхование ответственности риэлторской организации при осуществлении риэлторской деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана и является обязательным условием для заключения договора.

### **Статья 30. Защита прав третьих лиц**

1. Риэлторская организация и потребитель услуги не вправе включать в заключаемый между ними договор условия, нарушающие законные права и интересы третьих лиц, не участвующих в договоре.



2. Супруг (супруга) потребителя услуги, его (её) родственники и иные лица, законные права которых на недвижимое имущество, являющееся предметом риэлторской услуги, исполнить которую обязалась риэлторская организация, нарушены или находятся под угрозой нарушения, вправе обратиться в суд по месту нахождения указанного имущества с требованием о пресечении незаконных действий, осуществляемых в отношении них.

Такое же право принадлежит опекунам или попечителям в отношении недвижимого имущества их подопечных, переданного им в соответствии с законодательством Туркменистана в доверительное управление.

## **Статья 31. Ответственность за нарушение настоящего Закона**

1. Субъекты риэлторской деятельности, должностные лица, виновные в нарушении настоящего Закона, несут ответственность, установленную законодательством Туркменистана.

2. Риэлторская организация несёт ответственность перед потребителем услуги за:

1) причинение потребителю услуги ущерба (вреда) в результате доказанных виновных действий (бездействия);

2) разглашение информации, составляющей коммерческую или иную охраняемую законом тайну;

3) несвоевременный возврат, утерю или необеспечение целостности документов, предоставленных ему потребителем услуги в соответствии с договором.

3. Убытки, включая упущенную выгоду, причинённые потребителю услуги в результате некачественного или ненадлежащего оказания риэлторской услуги, подлежат возмещению риэлторской организацией в соответствии с законодательством Туркменистана и условиями договора.

Риэлторская организация не несёт ответственность за убытки, если они явились следствием предоставления потребителем услуги или третьими лицами недостоверной или неполной информации и документов.

4. В случае, если в процессе или в результате исполнения договора, содержащего условия, указанные в части первой статьи 30 настоящего Закона, третьим лицам причинён имущественный ущерб, риэлторская организация и потребитель услуги несут перед такими лицами солидарную ответственность за возникшие убытки.

5. Предел ответственности риэлторской организации перед потребителем услуги ограничен размером вознаграждения риэлторской организации по договору, если иное не установлено решением суда.

## **Статья 32. Разрешение споров**

Споры, возникающие при оказании риэлторских услуг, разрешаются в судебном порядке.

## **Статья 33. Вступление в силу настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Нормативные правовые акты Туркменистана подлежат приведению в соответствие с настоящим Законом в течение трёх месяцев со дня его вступления в силу.

**Президент Гурбангулы**

**Туркменистана Бердымухамедов**

гор. Ашхабад

23 мая 2015 года.

№ 222-V.