

# **ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА**

## **О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости**

(Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2012 г., № 1, ст. 40)

(С изменениями и дополнениями внесенным Законами Туркменистана  
от 03.05.2014 г. № 84-V, 08.11.2014 г. № 147-V, 18.08.2015 г. № 276-V, 20.03.2017 г.  
№ 529-V, 04.11.2017 г. № 636-V, 25.11.2017 г. № 658-V, 18.12.2021 г. № 444-VI и  
16.03.2023 г. № 542-VI)

*Настоящий Закон устанавливает правовые, экономические и организационные основы деятельности в области долевого строительства, регулирует отношения, связанные с долевым строительством жилых домов и иных объектов недвижимости за счёт привлечения денежных средств физических и юридических лиц, устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов дольщиков и застройщиков.*

### **Глава 1. Общие положения**

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

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) **долевое строительство** - вид строительства, при котором застройщики привлекают денежные средства дольщиков для строительства жилых домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) **застройщик** – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Туркменистана, привлекающее денежные средства дольщиков, а также использующее собственные средства для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц жилого дома и (или) иного объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном ему в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

3) **дольщик** – гражданин Туркменистана, достигший восемнадцатилетнего возраста, постоянно проживающий в Туркменистане, физическое лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Туркменистана, заключившие с застройщиком договор участия в долевом строительстве жилого дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - договор участия в долевом строительстве);

4) **договор участия в долевом строительстве** - соглашение, заключаемое между застройщиком и дольщиком, регулирующее правоотношения, связанные со строительством объекта долевого строительства;

5) **жилые дома** – многоквартирные жилые дома, входящие в жилищный комплекс, и жилые дома, состоящие из двух и более квартир, а также объекты

социально-культурного, административного, бытового и торгового назначения, находящиеся в этих жилых домах, строящиеся за счёт привлечения денежных средств дольщиков;

б) **иные объекты недвижимости** – отдельно стоящие объекты социально-культурного, административного, бытового, торгового и производственного назначения, строящиеся за счёт привлечения денежных средств дольщиков;

7) **разрешение на ввод в эксплуатацию** - акт государственной приёмочной комиссии о приёмке жилого дома и (или) иного объекта недвижимости.

## **Статья 2. Законодательство Туркменистана в области долевого строительства**

Законодательство Туркменистана в области долевого строительства основывается на Конституции Туркменистана и состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана.

*Часть вторая исключена Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V.*

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

Действие настоящего Закона распространяется на отношения между дольщиками и застройщиками, основанных на договоре участия в долевом строительстве или иных договорных обязательствах, связанных с долевым строительством.

*Часть 2 утратила силу Законом Туркменистана от 03.05.2014 г. № 84-V.*

## **Статья 4. Объекты долевого строительства**

Объектами долевого строительства являются:

1) квартиры, расположенные в многоквартирных жилых домах, и многоквартирные жилые дома, входящие в комплекс жилых домов (далее – квартира);

2) объекты социально-культурного, административного, бытового и торгового назначения или их отдельная часть, находящиеся в многоквартирных жилых домах;

3) отдельно стоящие объекты социально-культурного, административного, бытового, торгового и производственного назначения или их отдельные части.

## **Глава 2. Государственное регулирование и контроль в области долевого строительства**

## **Статья 5. Государственное регулирование и контроль в области долевого строительства**

Государственное регулирование и контроль в области долевого строительства осуществляется Кабинетом Министров Туркменистана, уполномоченным государственным органом в области строительства и архитектуры (далее - уполномоченный орган) и местными органами исполнительной власти, на территории которых осуществляется долевое строительство жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

## **Статья 6. Компетенция Кабинета Министров Туркменистана**

Кабинет Министров Туркменистана:

1) определяет государственную политику в области долевого строительства;

пункт 2 признан утратившим силу Законом Туркменистана от 18.12.2021 г. № 444-VI;

пункт 3 утратил силу Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V;

4) принимает нормативные правовые акты в области долевого строительства;

5) осуществляет контроль в области долевого строительства;

6) осуществляет иные функции в области долевого строительства, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

## **Статья 7. Компетенция уполномоченного органа**

Уполномоченный орган:

1) реализует государственную политику в области долевого строительства;

2) принимает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты в области долевого строительства;

Пункты 3, 5, 6, 6<sup>1</sup> и 6<sup>2</sup> утратили силу Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V;

4) осуществляет учёт договоров участия в долевом строительстве;

7) рассматривает обращения граждан и юридических лиц, связанные нарушениями настоящего Закона;

8) оказывает дольщикам и застройщикам необходимую консультативную помощь по вопросам долевого строительства;

9) разрабатывает и утверждает Типовой договор участия в долевом строительстве;

10) осуществляет иные функции в области долевого строительства, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

## **Статья 8. Компетенция органов местной исполнительной власти**

Местные органы исполнительной власти:

1. Предоставляют застройщику земельный участок и выдают разрешение на строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости после согласования с Кабинетом Министров Туркменистана в соответствии с законодательством Туркменистана;

1<sup>1</sup>) выдают застройщику разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства;

пункт 1<sup>2</sup> утратил силу Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V;

2) направляют застройщикам обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований законодательства Туркменистана, принимают меры, необходимые для привлечения застройщиков к ответственности, установленной законодательством Туркменистана;

3) рассматривают жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Закона;

3<sup>1</sup>) определяют подведомственную организацию, осуществляющую эксплуатацию многоквартирных жилых домов долевого строительства, строительство которых завершено;

3<sup>2</sup>) предварительно согласовывают с уполномоченным государственным органом в области строительства и архитектуры приложения, связанные со стоимостью типового договора участия в долевом строительстве жилых домов, единичные расценки используемых материалов, оборудования и строительно-монтажных работ;

4) осуществляют иные функции в области долевого строительства, отнесённые к их компетенции законодательством Туркменистана.

**Статья 9** утратила силу Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V.

## **Статья 10. Требования при учёте договоров участия в долевом строительстве**

1. При учёте договоров участия в долевом строительстве, предусмотренных статьёй 14 настоящего Закона, застройщик должен обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением и представить копии следующих документов:

1) документа о предоставлении земельного участка под строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

2) проектной декларации;

3) лицензии на осуществление строительно-монтажных работ, выданной в соответствии с законодательством Туркменистана. Если строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком не собственными силами, он обязан представить в уполномоченный орган копию лицензии на осуществление указанных работ подрядной организации, с которой застройщик заключил договор на выполнение строительно-монтажных работ;

4) свидетельства о государственной регистрации застройщика;

5) справки из налогового органа об отсутствии задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в Государственный бюджет Туркменистана.

В случае необходимости уполномоченный орган вправе затребовать оригиналы этих документов для сличения их с представленными копиями.

2. Уполномоченный орган не вправе требовать документы, не указанные в части первой настоящей статьи.

3. Учёт договоров участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, устанавливаемом уполномоченным органом.

### **Глава 3. Основания и условия для осуществления долевого строительства**

#### **Статья 11. Договор участия в долевом строительстве**

1. Основанием для осуществления долевого строительства является договор участия в долевом строительстве, заключаемый в письменной форме в соответствии с Типовым договором участия в долевом строительстве.

2. По договору участия в долевом строительстве объектом долевого строительства которого является квартира, дольщиком может выступать только лицо, являющееся гражданином Туркменистана. По договору участия в долевом строительстве, объектом долевого строительства которого является отдельная часть отдельно стоящих объектов социально-культурного, административного, бытового, торгового и производственного назначения, а также объект социально-культурного, административного, бытового и торгового назначения или его отдельная часть, находящийся (находящаяся) в многоквартирном жилом доме, дольщиками могут выступать только физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, и юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Туркменистана.»;

#### **Статья 12. Заключение договора участия в долевом строительстве**

1. Основанием для заключения договора участия в долевом строительстве являются письменные обращения граждан и юридических лиц, поданные застройщику.

2. Застройщик обязан вести регистрацию письменных обращений граждан и юридических лиц на заключение договора участия в долевом строительстве.

3. Застройщик заключает договоры участия в долевом строительстве с учётом очередности поступивших письменных обращений.

4. Перед заключением договора участия в долевом строительстве дольщик вправе потребовать у застройщика для ознакомления:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;

**Пункты 4 и 6 утратили силу Законом Туркменистана от 03.05.2014 г. № 84-V;**

5) проектную документацию, включающую в себя все внесённые в неё изменения;

5. Если объектом долевого строительства является квартира, то дольщик перед заключением договора участия в долевом строительстве также вправе потребовать у застройщика для ознакомления аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком финансово-хозяйственной деятельности и документ, подтверждающий факт страхования застройщиком строящегося объекта на период его строительства и гарантийной эксплуатации.

### **Статья 13. Обязательные требования к содержанию договора**

1. Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- 1) наименование и местонахождение жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства;
- 2) дату начала строительства и сдачи в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) стоимость объекта долевого строительства;
- 4) права, обязанности и ответственность сторон;
- 5) размеры и сроки оплаты стоимости объекта долевого строительства, а также условия и порядок возврата денежных средств дольщика при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 6) сведения об имеющейся у застройщика (подрядчика) лицензии на выполнение строительно-монтажных работ;
- 7) гарантии качества объекта долевого строительства;
- 8) реквизиты сторон.

*Часть вторая утратила силу Законом Туркменистана от 03.05.2014 г. № 84-V.*

3. В отдельных случаях Кабинетом Министров Туркменистана могут устанавливаться и иные требования к содержанию договора участия в долевом строительстве.

### **Статья 14. Нотариальное удостоверение и взятие на учет договора участия в долевом строительстве**

1. Застройщик в течение тридцати календарных дней со дня подписания дольщиком договора участия в долевом строительстве или дополнительного соглашения к нему представляет пять экземпляра указанного договора или дополнительного соглашения в уполномоченный орган для проверки их соответствия требованиям, предусмотренным частью первой статьи 13 настоящего Закона, а также проектную декларацию. Уполномоченный орган в течение десяти рабочих дней рассматривает договор участия в долевом строительстве или дополнительное соглашение к нему и в случае несоответствия договора участия в долевом строительстве указанным требованиям либо выявления противоречий между дополнительным соглашением и договором о долевом строительстве возвращает их застройщику для устранения выявленных несоответствий и (или) противоречий с указанием этих недостатков в письменной форме.

2. При соответствии договора участия в долевом строительстве требованиям, предъявляемым частью первой статьи 13 настоящего Закона, либо отсутствия противоречий между дополнительным соглашением и договором участия в долевом строительстве на каждом экземпляре договора или дополнительного соглашения уполномоченным органом проставляется штамп с отметкой «Seredildi».

3. Договор участия в долевом строительстве, дополнительное соглашение к нему с проставленным штампом с отметкой «Seredildi» подлежат нотариальному удостоверению.

4. За нотариальное удостоверение договора участия в долевом строительстве, объектом долевого строительства которого является квартира, государственная пошлина не взимается. За нотариальное удостоверение договора участия в долевом строительстве, объектом долевого строительства которого являются объекты, указанные в пунктах 2 и 3 статьи 4 настоящего Закона, государственная пошлина взимается в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

5. Застройщик в течение тридцати календарных дней со дня нотариального удостоверения договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему представляет по четыре экземпляра указанного договора, дополнительного соглашения к нему в уполномоченный орган для их взятия на учёт.

6. Уполномоченный орган осуществляет взятие на учёт договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему в течение десяти рабочих дней после представления его застройщиком путём проставления штампа с отметкой «Hasaba alyndy» на каждом экземпляре договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему и вручает три экземпляра застройщику лично под роспись.

Взятие на учёт договора участия в долевом строительстве и (или) дополнительного соглашения к нему осуществляется за плату, устанавливаемую уполномоченным органом. При этом размер выплаты не может быть установлен выше 1-кратного размера установленной законодательством Туркменистана базовой величины для исчисления социальных и других выплат, налогов и сборов, если объектом долевого строительства является квартира, и 15-кратного размера – для других объектов.

7. Привлечение денежных средств дольщиков для строительства объекта долевого строительства без постановки на учёт договора участия в долевом строительстве в уполномоченном органе или нарушение сроков постановки на учёт, предусмотренных частями первой и пятой настоящей статьи, влечёт ответственность, установленную законодательством Туркменистана.

## **Статья 15. Стоимость договора участия в долевом строительстве**

1. Стоимость договора участия в долевом строительстве исчисляется как сумма стоимости затрат на строительство объекта долевого строительства и

стоимости услуг застройщика по его строительству, с отдельным указанием их в договоре участия в долевом строительстве.

2. Стоимость затрат на строительство объекта долевого строительства определяется исходя из договорных цен. При этом стоимость затрат на строительство объекта долевого строительства может включать в себя расходы по подключению к внешним сетям, произведённым в границах строительной площадки, за исключением расходов по строительству, капитальному или текущему ремонту самих внешних сетей, финансирование которых осуществляется за счёт средств соответствующих министерств, ведомств или местных органов исполнительной власти.

Стоимость услуг застройщика определяется по соглашению сторон договора.

3. В случае обоснования в порядке, определённом законодательством Туркменистана, по соглашению сторон стоимость договора может быть изменена застройщиком после его заключения, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана, при этом не допускается повышение стоимости квартиры, которая является объектом долевого строительства, более чем на 10 процентов от первоначальной стоимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве.

4. Любые взаиморасчёты между дольщиком и застройщиком по договору участия в долевом строительстве могут производиться только после учёта договора участия в долевом строительстве в уполномоченном органе.

5. Оплата стоимости договора участия в долевом строительстве производится дольщиком одновременно или поэтапно путём внесения денежных средств в наличной или безналичной форме на специальный банковский счёт в соответствии с графиком внесения платежей, прилагаемым к договору участия в долевом строительстве.

6. Специальный банковский счёт по договору о банковском обслуживании и на основании письменного заявления застройщика открывается в кредитном учреждении для каждого жилого дома в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

7. Финансирование фактической стоимости затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства осуществляется кредитным учреждением на основании документов, подтверждающих фактически выполненные объёмы работ, за счёт денежных средств дольщиков, перечисленных ими на специальный банковский счёт в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

При расторжении договора участия в долевом строительстве или в случае возникновения других оснований, предусмотренных законодательством Туркменистана, денежные средства дольщиков, перечисленные ими на специальный банковский счёт, кредитным учреждением возвращаются их владельцам на основании соответствующих документов.

Перечень документов, указанных в настоящей части, определяется уполномоченным органом по согласованию с Центральным банком Туркменистана.



## **Статья 16. Ограничение при осуществлении долевого строительства**

В случае возникновения у застройщика задолженности по налогам, сборам (пошлинам) и иным обязательным платежам в Государственный бюджет Туркменистана застройщик не вправе привлекать денежные средства новых дольщиков до погашения соответствующей задолженности.

## **Статья 17. Проектная декларация**

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и проекте строительства.

Части второй и четвертый утратили силу Законом Туркменистана от 03.05.2014 г. № 84-V.

3. В случае внесения изменений в проектную декларацию застройщик обязан в течение трёх рабочих дней известить дольщиков об этих изменениях.

5. В случае нарушения застройщиком требований к проектной декларации, установленных настоящим Законом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

6. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется застройщиком.

## **Статья 18. Информация о застройщике**

1. В информации о застройщике указываются:

1) полное наименование и местонахождение застройщика, его учредителей;

2) дата выдачи и номер свидетельства о государственной регистрации застройщика;

3) наличие у застройщика лицензии на осуществление строительно-монтажных работ с указанием порядкового номера, даты выдачи лицензии и срока, на который выдана данная лицензия;

4) сведения о привлечении застройщиком кредитных (заёмных) средств на строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

2. В случае, если строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости ведётся застройщиком не собственными силами, сведения, предусмотренные в пунктах 3, 4 части первой настоящей статьи, представляются относительно подрядной организации, осуществляющей строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости.

## **Статья 19. Информация о проекте строительства**

В информации о проекте строительства указываются:

1) цель проекта строительства и сроки его реализации;

2) дата и номер решения местных органов исполнительной власти о предоставлении застройщику земельного участка на строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с законодательством Туркменистана;

3) место расположения строящегося жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) состав общего имущества дольщиков в жилом доме и (или) ином объекте недвижимости;

пункт 5 утратил силу Законом Туркменистана 03.05.2014 г. № 84-V;

6) стоимость строительства жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

7) перечень привлечённых организаций, осуществляющих строительномонтажные и иные работы.

## **Статья 20. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику**

1. Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства в срок, предусмотренный договором участия в долевом строительстве, за исключением случая, установленного частью второй настоящей статьи.

2. В случае, если строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора участия в долевом строительстве.

Изменение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику осуществляется в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

3. Передача дольщику объекта долевого строительства осуществляется застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства, обязан проинформировать дольщика о завершении строительства жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и в соответствии с договором участия в долевом строительстве предупредить дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства.

5. При готовности объекта долевого строительства к передаче дольщик обязан принять этот объект в течение пяти рабочих дней.

6. В случае несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в части первой статьи 21 настоящего Закона, дольщик вправе потребовать от застройщика составления акта с указанием этих несоответствий и отказаться от подписания акта приёма-передачи до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью второй статьи 21 настоящего Закона.

7. При уклонении или отказе дольщика от принятия объекта долевого строительства либо отсутствии возможности установить местонахождение дольщика застройщик по истечении двух месяцев вправе составить совместно с уполномоченным органом акт с указанием причин, по которым не представляется возможным передать дольщику объект долевого строительства. При этом риск случайного повреждения или случайной гибели объекта долевого строительства со дня составления такого акта считается перешедшим к дольщику.

## **Статья 21. Гарантии качества, предусмотренные договором участия в долевом строительстве**

1. Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора участия в долевом строительстве, требованиям проектно-сметной документации и иным обязательным требованиям.

2. В случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора участия в долевом строительстве и (или) указанных в части первой настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором участия в долевом строительстве использования, дольщик по своему усмотрению вправе обязать застройщика:

- 1) безвозмездно устранить недостатки;
- 2) соразмерно уменьшить стоимость договора;
- 3) возместить расходы на устранение недостатков.

3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, включая технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства либо жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, устанавливается договором участия в долевом строительстве и не может составлять менее 2-х лет. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства.

4. Дольщик вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства либо жилого дома и (или) иного объекта недвижимости при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. Застройщик не несёт ответственность за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нарушения требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

## **Статья 22. Уступка требования по договору участия в долевом строительстве**

1. Уступка требования по договору участия в долевом строительстве допускается с момента учёта договора в уполномоченном органе до момента подписания сторонами акта приёма-передачи объекта долевого строительства.

2. Осуществление уступки требования оформляется дополнительным соглашением к договору участия в долевом строительстве, которое должно содержать информацию о стоимости, по которой дольщик уступает, а новый дольщик приобретает право требования на объект долевого строительства.

3. Уступка дольщиком требования по договору участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

### **Статья 23. Исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве**

1. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента внесения в полном объёме денежных средств и принятия объекта долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

2. Обязательства застройщика считаются исполненными по истечении гарантийного срока после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. Риск случайного повреждения или случайной гибели объекта долевого строительства либо жилого дома и (или) иного объекта недвижимости до его передачи в установленном порядке дольщику несёт застройщик. После подписания сторонами акта приёма-передачи объекта долевого строительства риск его случайного повреждения или случайной гибели переходит к дольщику.

### **Статья 24. Изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве**

1. По соглашению застройщика и дольщика условия договора участия в долевом строительстве могут быть изменены после его заключения, если договором участия в долевом строительстве и (или) дополнительными соглашениями к нему предусмотрены случаи и условия его изменения.

2. По требованию дольщика договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут в случаях:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором участия в долевом строительстве срок передачи такого объекта на три месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью второй статьи 21 настоящего Закона;

3) нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, а также размера объекта долевого строительства;

5) несоблюдения иных условий договора участия в долевом строительстве.

3. По требованию застройщика договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут в случаях:

1) нарушения срока внесения денежных средств в счёт оплаты за объект долевого строительства более чем два раза в течение двенадцати месяцев;

2) просрочки внесения денежных средств в счёт оплаты за объект долевого строительства, составляющей более двух периодов подряд.

4. В случае расторжения сторонами договора участия в долевом строительстве застройщик обязан в течение семи рабочих дней направить информацию о расторжении договора в уполномоченный орган, осуществивший учёт этого договора.

## **Статья 25. Государственная регистрация права собственности дольщика на объект долевого строительства**

1. После приёмки в эксплуатацию жилого дома или иного объекта недвижимости застройщик в течение одного месяца обязан передать окончательный расчёт стоимости объекта долевого строительства. После полной уплаты стоимости объекта долевого строительства застройщик в течение трёх рабочих дней обязан передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства.

2. На основании договора участия в долевом строительстве, копии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и подписанного дольщиком и застройщиком акта приёма-передачи объекта долевого строительства соответствующим территориальным органом Службы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, при Министерстве адалат Туркменистана регистрируется право собственности на объект долевого строительства.

Для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не допускается требование от дольщика других дополнительных документов, кроме документов, предусмотренных в абзаце первом настоящей части.

## **Глава 4. Права и обязанности дольщика и застройщика**

### **Статья 26. Права и обязанности дольщика**

1. Дольщик имеет право:

1) получать полную информацию о проектной декларации;

- 2) посещать стройку и знакомиться с ходом строительства;
- 3) получать от застройщика информацию о ходе строительства, сроках ввода в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости по письменному обращению;
- 4) получить от застройщика документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства;
- 5) требовать от застройщика устранения дефектов в период всего гарантийного срока обслуживания жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 6) при невозможности завершения застройщиком строительства жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в результате наступления страхового случая самостоятельно обратиться к страховщику за получением страховой выплаты;
- 7) расторгнуть договор о долевом строительстве с застройщиком в случаях, установленных настоящим Законом.

2. Дольщик обязан:

- 1) вносить денежные средства в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве;
- 2) не позднее одного месяца с момента приёма-передачи объекта долевого строительства получить у застройщика соответствующие документы и оформить право собственности в порядке, установленном законодательством Туркменистана.
- 3) заключить в месячный срок договор с организацией, осуществляющей содержание, эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости.

## **Статья 27. Права и обязанности застройщика**

1. Застройщик имеет право:

- 1) опубликовывать проектную декларацию в официальной печати по месту планируемого строительства жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и получать от дольщика документы, необходимые для заключения, а также исполнения заключённого договора участия в долевом строительстве;
- 2) получать от дольщика денежные средства в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве;
- 3) расторгнуть договор участия в долевом строительстве с дольщиком в случаях, установленных настоящим Законом;
- 4) заменить дольщика другим лицом или продать объект долевого строительства в установленном порядке в случае отказа дольщика от исполнения условий договора участия в долевом строительстве.

2. Застройщик обязан:

- 1) обеспечить осуществление технического контроля над выполнением строительно-монтажных работ;
- 2) представить уполномоченному органу проектную декларацию;
- 3) использовать денежные средства, перечисленные дольщиками, только по целевому назначению;

4) осуществлять общее финансирование строительства жилого дома и (или) иного объекта недвижимости с использованием как собственных, так и привлечённых средств;

5) сообщать при обращении дольщика сведения о ходе строительства, обстоятельствах, влияющих на сроки строительства, а также представлять ему иную информацию, предусмотренную договором участия в долевом строительстве;

6) обеспечить сохранность оборудования, установленного в жилом доме и (или) на ином объекте недвижимости (на объекте долевого строительства), до передачи его дольщику;

7) сдать объект долевого строительства в эксплуатацию в сроки, предусмотренные договором участия в долевом строительстве;

8) подписать акт приёма-передачи объекта долевого строительства и передать его дольщику в установленном порядке.

**Часть третий исключена Законом Туркменистана от 20.03.2017 г. № 529-V.**

## **Глава 5. Заключительные положения**

### **Статья 28. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве**

1. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней со дня его расторжения вернуть дольщику денежные средства, уплаченные им в счёт стоимости объекта, а в случае несвоевременного возврата денежных средств также уплатить пени в размере, определённом договором участия в долевом строительстве в соответствии с гражданским законодательством Туркменистана.

2. В случае нарушения установленного договором участия в долевом строительстве срока внесения денежных средств дольщик уплачивает застройщику пени в размере, определённом договором участия в долевом строительстве, в соответствии с гражданским законодательством Туркменистана.

**Часть третья исключена Законом Туркменистана от 18.12.2021 г. № 444-VI.**

### **Статья 28<sup>1</sup>. Ответственность за нарушение настоящего Закона**

Нарушение настоящего Закона влечёт ответственность, установленную законодательством Туркменистана.

### **Статья 29. Разрешение споров**

Споры, возникающие между дольщиком и застройщиком в области долевого строительства, разрешаются в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

## **Статья 29<sup>1</sup>. Переходные положения**

1. Договоры участия в долевом строительстве или иные договоры, связанные с долевым строительством, дополнительные соглашения к ним, заключённые до утверждения Типового договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Законом, подлежат учёту в уполномоченном органе. При этом их учёт осуществляется без предъявления требований, установленных частью первой статьи 13 и частью третьей статьи 14 настоящего Закона.

2. Выдача свидетельств о праве собственности на объекты долевого строительства, построенных в соответствии с договорами участия в долевом строительстве или иными договорами, связанными с долевым строительством, заключёнными до введения в действие настоящего Закона, осуществляется после их регистрации в уполномоченном органе.

## **Статья 30. Вступление в силу настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 октября 2012 года.

2. Кабинету Министров Туркменистана подготовить и внести в Меджлис Туркменистана предложения о внесении изменений и дополнений в законодательство Туркменистана, вытекающих из настоящего Закона.

**Президент  
Туркменистана**

**Гурбангулы  
Бердымухамедов**

гор. Ашхабад  
31 марта 2012 года  
№ 289-IV.