

ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

(Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2014 г., № 2, ст. 73)

(С изменениями и дополнениями внесенным Законами Туркменистана от 26.03.2016 г. № 384-V, 23.11.2016 г. № 484-V, 09.06.2018 г. № 41-VI, 08.06.2019 г. № 153-VI, 05.06.2021 г. № 386-VI, 03.06.2023 г. № 28-VII, 30.09.2023 г. № 61-VII и 25.11.2023 г. № 75-VII)

Настоящий Закон устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и обременений прав на него, а также сделок, связанных с ним, с целью признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с настоящим Законом прав, обременений прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

- 1) **заявитель** – правообладатель, приобретатель и иные лица, в интересах которых осуществляется государственная регистрация;
- 2) **представитель заявителя** – лицо, которое от имени заявителя подаёт заявление и осуществляет иные действия, связанные с государственной регистрацией, в силу полномочия, основанного на доверенности, законодательстве, решении суда;
- 3) **регистрационный округ** – часть территории в границах одной административно-территориальной единицы, в пределах которой осуществляют деятельность соответствующие территориальные органы Службы по государственной регистрации прав, создаваемые в городах и в этрапах (далее - территориальные органы Службы);
- 4) **государственный регистратор** – должностное лицо, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 5) **объект недвижимого имущества** – земельный участок, здание, сооружение, объекты незавершённого строительства, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы или иные объекты недвижимого имущества, которые имеют установленные границы и находятся в собственности или пользовании физических и юридических лиц;

6) **Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним** (далее – Государственный реестр) – информационная база о существующих и прекращённых правах и обременениях прав, а также о правообладателях, права которых зарегистрированы территориальными органами Службы в регистрационных книгах;

7) **техническая инвентаризация недвижимого имущества** – сбор, восстановление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества;

8) **сделка с недвижимым имуществом** – выражение физическими и юридическими лицами своей воли, направленное на возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество;

9) **объект незавершённого строительства** – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве отдельного строения было разрешено и начато в соответствии с законодательством Туркменистана, но не было завершено, имеющий прочную связь с землёй, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах Государственного реестра;

10) **обременения прав** – ограничения прав на владение, распоряжение, пользование недвижимым имуществом (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и иные установленные законодательством Туркменистана права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости);

11) **правоустанавливающие документы** – документы, на основании которых возникают, переходят и (или) прекращаются права, обременения прав на недвижимое имущество;

12) **инвентарный номер** – не повторяющийся на территории Туркменистана номер здания, сооружения, жилого и нежилого помещения, предприятия как имущественного комплекса и иного объекта недвижимого имущества, за исключением земельного участка, сохраняемый в течение всего периода его существования и присваиваемый в установленном порядке;

13) **кадастровый номер** – индивидуальный, не повторяющийся на территории Туркменистана номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка и присваиваемый в соответствии с законодательством Туркменистана;

14) **ранее возникшее право или обременение права** – право на недвижимое имущество или обременение права на недвижимое имущество, возникшее до вступления настоящего Закона в силу и действительное при условии его соответствия законодательству Туркменистана, действовавшему на момент возникновения соответствующего права;

15) **сервитут** – право ограниченного пользования объектом недвижимого имущества для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых

коммуникаций, а также иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

16) **техническая ошибка** – ошибка в документе Государственного реестра, исправление которой не влечёт возникновение, переход или прекращение прав, обременений прав на недвижимое имущество;

17) **ошибка нетехнического характера** – ошибка в документах Государственного реестра, исправление которой может повлечь возникновение, переход или прекращение прав, обременений прав на недвижимое имущество или причинение вреда заинтересованным лицам;

18) **специализированный кадастр** – государственный кадастр, включающий систематизированные данные о недвижимом имуществе в зависимости от природных и других особенностей, определённых законодательством Туркменистана. К специализированным кадастрам относятся земельный, водный, лесной, градостроительный и иные кадастры.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 2. Законодательство Туркменистана о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

1. Законодательство Туркменистана о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, основывается на Конституции Туркменистана и состоит из Гражданского кодекса Туркменистана, настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана.

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

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

Настоящий Закон распространяется на правоотношения, связанные с объектами недвижимого имущества, находящимися в пределах Туркменистана, независимо от форм собственности, в качестве объекта регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, предусмотренного статьёй 6 настоящего Закона.

Статья 4. Основные задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

Основными задачами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, являются:

1) признание и защита государством прав на недвижимое имущество;

- 2) содействие становлению рынка недвижимости;
- 3) создание информационной системы по объектам недвижимого имущества, правам и обременениям в отношении него;
- 4) предоставление физическим лицам, органам государственной власти, органам местного самоуправления, судам, кредитным учреждениям и иным юридическим лицам информации об объектах недвижимого имущества, правах и обременениях в отношении него;
- 5) обеспечение доступности, объективности и непрерывности данных об объектах недвижимого имущества, правах и обременениях прав в отношении него.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 5. Субъекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним. Право на представительство

1. Субъектами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками недвижимого имущества и (или) прав в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в Туркменистане (далее - правообладатель), и государственный регистратор.

2. Физические и юридические лица могут участвовать в отношениях, регулируемых настоящим Законом, через своих представителей, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана. Полномочия представителей физических лиц должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

3. Личное участие физических и юридических лиц в отношениях, регулируемых настоящим Законом, не лишает их права иметь своего представителя. Участие представителя также не лишает их права на личное участие в указанных правоотношениях.

Статья 6. Государственная регистрация права, обременения права на недвижимое имущество

1. Настоящий Закон устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

- 1) земельные участки;
- 2) здания, сооружения, объекты незавершённого строительства;
- 3) жилые и нежилые помещения;
- 4) предприятия как имущественные комплексы;
- 5) недвижимое имущество, входящее в состав имущественного комплекса;

6) иные виды недвижимого имущества в случаях, установленных нормативными правовыми актами Туркменистана.

2. Государственной регистрации подлежат следующие права и обременения прав на недвижимое имущество:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право наследуемого владения земельным участком;
- 5) право доверительного управления;
- 6) право аренды (найма) земельного участка или здания, сооружения, изолированного помещения на срок более пяти лет;
- 7) право пользования земельным участком;
- 8) права, возникающие из ипотеки;
- 9) сервитуты;
- 10) права и обременения, устанавливаемые в отношении недвижимого имущества при разгосударствлении и приватизации государственного имущества;
- 11) права, вытекающие из решений судебных органов;
- 12) иные права и обременения прав в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Туркменистана.

3. Право, обременение права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

4. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или обременения права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 7. Государственная пошлина

За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, взимается государственная пошлина. Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

Статья 8. Финансирование деятельности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

Источниками финансирования деятельности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, являются:

- 1) средства Государственного бюджета Туркменистана;
- 2) средства физических и юридических лиц, поступающие от предоставления им платных услуг;
- 3) иные средства, не запрещённые законодательством Туркменистана.

ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК, СВЯЗАННЫХ С НИМ

Статья 9. Органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

1. Органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, являются Кабинет Министров Туркменистана и Министерство адалат Туркменистана.

2. Государственное управление в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, осуществляется Службой по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, при Министерстве адалат Туркменистана (далее – Служба по государственной регистрации прав), а также управлениями Службы по государственной регистрации прав, создаваемыми в веляятах, городах с правами велятов и государственного значения (далее – управления Службы).

3. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, осуществляют управления, создаваемые в городах государственного значения, территориальные органы Службы.

(В редакции Законов Туркменистана от 3 июня и 30 сентября 2023 г.).

Статья 10. Компетенция Кабинета Министров Туркменистана

Кабинет Министров Туркменистана:

- 1) определяет государственную политику в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 2) издаёт нормативные правовые акты Туркменистана в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 3) утверждает:

- а) Положение о Службе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, при Министерстве адалат Туркменистана;
- б) Правила ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 4) устанавливает размеры государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 5) осуществляет иные функции, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

Статья 11. Компетенция Министерства адалат Туркменистана

Министерство адалат Туркменистана:

- 1) реализует государственную политику и осуществляет контроль в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 2) разрабатывает и представляет для утверждения в Кабинет Министров Туркменистана:
 - а) Положение о Службе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, при Министерстве адалат Туркменистана;
 - б) Правила ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 3) принимает нормативные правовые акты Туркменистана в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 4) осуществляет методологическое и общее руководство деятельностью Службы по государственной регистрации прав, её управлений и территориальных органов, координирует и контролирует их деятельность;
- 5) утверждает формы документов Государственного реестра, а также устанавливает порядок их ведения;
- 6) утверждает образцы, порядок выдачи и изъятия печатей, штампов, бланков государственного регистратора;
- 7) по согласованию с Министерством финансов и экономики Туркменистана утверждает тарифы за предоставление информации из Государственного реестра, правовые консультации по совершению регистрационных действий, изготовление выписок из документов, оказание иных правовых и технических услуг, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, и устанавливает порядок их взимания;
- 8) обеспечивает обучение и повышение квалификации государственных регистраторов;

- 9) проводит аттестацию государственных регистраторов;
 - 10) осуществляет иные функции, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.
- (В редакции Закона Туркменистана от 9 июня 2018 г.).*

Статья 12. Компетенция Службы по государственной регистрации прав

Служба по государственной регистрации прав:

- 1) реализует государственную политику и осуществляет контроль в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 2) осуществляет руководство деятельностью управлений Службы, территориальных органов, координирует и контролирует их деятельность;
- 3) осуществляет ведение Государственного реестра по Туркменистану;
- 4) обеспечивает соблюдение Правил ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 5) осуществляет сбор, анализ, обобщение сводных показателей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, по Туркменистану;
- 6) разрабатывает и издаёт методические материалы по вопросам практики ведения Государственного реестра и осуществления государственной регистрации прав территориальными органами Службы;
- 7) выполняет иные функции, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

Статья 13. Компетенция управлений Службы

1. Управления Службы:

- 1) реализуют государственную политику и осуществляют контроль в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 2) осуществляют руководство деятельностью территориальных органов Службы, координируют и контролируют их деятельность;
- 3) осуществляют ведение Государственного реестра по велаяту, городам с правами велаята и государственного значения;
- 4) обеспечивают соблюдение Правил ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;
- 5) проводят сбор данных об объектах недвижимого имущества, о существующих и прекращённых правах и обременениях прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в территориальных органах Службы, а также предоставляют указанные данные в Службу по

государственной регистрации прав для внесения их в Государственный реестр по Туркменистану;

6) осуществляют сбор, анализ, обобщение сводных показателей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, на территории соответствующих велаятов и городов с правами велаята и государственного значения;

7) выполняют иные функции, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

2. Кроме полномочий, указанных в части первой настоящей статьи, управления, создаваемые в городах государственного значения, могут осуществлять также полномочия, определённые в статье 14 настоящего Закона.

(В редакции Законов Туркменистана от 3 июня и 30 сентября 2023 г.).

Статья 14. Компетенция территориальных органов Службы

Территориальные органы Службы:

1) осуществляют ведение документов Государственного реестра;
2) ведут Государственный реестр в пределах регистрационного округа;
3) производят государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним;

4) проверяют подлинность поданных заявителями документов, представленных для проведения государственной регистрации;

5) предоставляют данные об объектах недвижимого имущества, о существующих и прекращённых правах и обременениях прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы ими, а также предоставляют указанные данные в управления Службы для внесения их в Государственный реестр;

6) предоставляют в установленном порядке Службе по государственной регистрации прав, управлениям Службы, физическим и юридическим лицам информацию об объектах недвижимого имущества и правах на них;

7) выдают документы, подтверждающие государственную регистрацию прав;

8) выполняют иные функции, отнесённые к его компетенции законодательством Туркменистана.

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ УЧЁТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, И ИХ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СО СЛУЖБОЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Статья 15. Государственные органы, осуществляющие учёт объектов недвижимого имущества

Государственными органами, осуществляющими учёт объектов недвижимого имущества, являются Министерство сельского хозяйства Туркменистана, Министерство финансов и экономики Туркменистана, местные органы исполнительной власти и Генгеши.

(В редакции Законов Туркменистана от 26 марта и 23 ноября 2016 г., 9 июня 2018 г., 8 июня 2019 г., 25 ноября 2023 г.).

Статья 16. Функции государственных органов, осуществляющих учёт объектов недвижимого имущества

1. Государственные органы, осуществляющие учёт объектов недвижимого имущества, в пределах их компетенции осуществляют следующие функции:

1) устанавливают и обозначают границы административно-территориальных единиц и населённых пунктов;

2) идентифицируют на основании правоустанавливающих документов объекты недвижимого имущества;

3) составляют кадастровые и инвентарные дела по каждому объекту недвижимого имущества и подготавливают иные документы, необходимые для ведения учёта недвижимого имущества;

4) осуществляют проведение технической инвентаризации объектов недвижимого имущества;

5) ведут специализированные кадастры и проводят мониторинг объектов недвижимого имущества;

6) формируют и ведут единый компьютеризированный банк данных о наличии и состоянии объектов недвижимого имущества;

7) осуществляют выдачу свидетельств о праве собственности на объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательством Туркменистана;

8) выполняют иные функции, отнесённые к их компетенции законодательством Туркменистана.

2. Разграничение функций государственных органов, осуществляющих деятельность в области учёта объектов недвижимого имущества, осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана, а также на основе положений об этих государственных органах, утверждаемых Кабинетом Министров Туркменистана.

Статья 17. Взаимодействие государственных органов, осуществляющих учёт объектов недвижимого имущества со Службой по государственной регистрации прав

1. Государственные органы, осуществляющие учёт объектов недвижимого имущества, обязаны направлять в соответствующий территориальный орган

Службы документы для внесения сведений в Государственный реестр в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении границ административно-территориальных единиц и населённых пунктов;
- 2) о присвоении адресов объектам недвижимого имущества или изменении таких адресов;
- 3) о выдаче разрешения на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию;
- 4) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

Государственные органы, осуществляющие учёт объектов недвижимого имущества, обязаны также направлять документы для внесения сведений в Государственный реестр в случаях принятия ими и других решений, связанных с учётом объектов недвижимого имущества, а также возникновением, изменением и (или) прекращением прав, обременением прав на недвижимое имущество.

2. Органы, осуществляющие ведение специализированных кадастров, в течение десяти календарных дней со дня внесения в них изменений об объектах недвижимого имущества направляют в Службу по государственной регистрации прав документы, необходимые для внесения соответствующих сведений в Государственный реестр.

3. Перечень и содержание документов, направляемых органами по учёту и регистрации объектов недвижимого имущества в Службу по государственной регистрации прав в случаях, установленных частями первой и второй настоящей статьи, порядок и сроки их направления, требования к формам таких документов устанавливается Министерством адалат Туркменистана.

ГЛАВА 4. СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Статья 18. Служба по государственной регистрации прав

1. Служба по государственной регистрации прав создаётся и ликвидируется Кабинетом Министров Туркменистана, а её управления и территориальные органы - Министерством адалат Туркменистана.

2. Структура и численность работников Службы по государственной регистрации прав, её управлений и территориальных органов утверждается Министром адалат Туркменистана.

3. Служба по государственной регистрации прав, её управления и территориальные органы являются юридическими лицами, имеют свою печать с изображением Государственного герба Туркменистана и своим наименованием.

Статья 19. Государственный регистратор

1. Службу по государственной регистрации прав возглавляет Главный государственный регистратор, назначаемый на должность и освобождаемый от неё Президентом Туркменистана. Управления и территориальные органы Службы по государственной регистрации прав возглавляют государственные регистраторы, назначаемые на должность и освобождаемые от неё Министром адалат Туркменистана

2. Квалификационные требования к государственным регистраторам, их права и обязанности определяются в порядке, утверждаемом Министерством адалат Туркменистана.

Статья 20. Независимость государственного регистратора

1. В своей деятельности государственные регистраторы подчиняются только требованиям, установленным законодательством Туркменистана.

2. Государственный регистратор не вправе совершать регистрационные действия:

1) результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес;

2) на своё имя и от своего имени, на имя и от имени мужа (жены), своих близких родственников и близких родственников мужа (жены). В этих случаях по определению вышестоящего органа государственная регистрация производится государственным регистратором другого территориального органа.

3. Государственный регистратор не имеет права:

1) заниматься другой оплачиваемой деятельностью, кроме педагогической, научной и творческой деятельности;

2) использовать после прекращения работы в органах по государственной регистрации в интересах физических и юридических лиц в течение срока, установленного законодательством Туркменистана, информацию по вопросам, которые являются государственной или иной охраняемой законом тайной.

ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР

Статья 21. Цели создания и ведения Государственного реестра

Государственный реестр создаётся и ведётся в целях:

1) реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом;

- 2) защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;
- 3) государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;
- 4) информационного обеспечения физических и юридических лиц.

Статья 22. Принципы ведения документов Государственного реестра

Ведение документов Государственного реестра осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- 1) единообразие - ведение документов Государственного реестра производится по единым правилам на всей территории Туркменистана;
- 2) достоверность - информация Государственного реестра является достоверной, пока не будет доказана её неточность;
- 3) публичность - сведения Государственного реестра являются открытыми, за исключением случаев, установленных настоящим Законом. Запись в регистрационной книге означает уведомление всех лиц о совершении регистрационного действия, за исключением случаев, когда нормативными правовыми актами Туркменистана предусмотрено обязательное письменное уведомление;
- 4) сопоставимость и совместимость - сведения Государственного реестра должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других кадастрах и иных информационных ресурсах.

Статья 23. Документы Государственного реестра

1. Государственный реестр состоит из следующих документов:
 - 1) книги учёта документов, поступающих на государственную регистрацию;
 - 2) регистрационных дел;
 - 3) регистрационных книг;
 - 4) книги учёта запросов физических и юридических лиц на предоставление информации.
2. Службой по государственной регистрации прав могут быть определены и иные документы, необходимые для ведения Государственного реестра.

Статья 24. Книга учёта документов, поступающих на государственную регистрацию

1. Книга учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, ведется территориальными органами в целях учёта заявлений,

поданных на государственную регистрацию возникновения, изменения или прекращения прав, обременения прав на недвижимое имущество.

2. Книга учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, ведётся по принципу последовательных записей. Исправления в книге учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, осуществляются путём внесения соответствующей записи в него.

Приоритет между заявлениями, внесёнными в книгу учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, устанавливается по дате, часу и минуте подачи заявления на государственную регистрацию.

3. Порядок ведения книги учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, устанавливается Министерством адалат Туркменистана.

Статья 25. Регистрационная книга

1. Регистрационная книга состоит из разделов. Раздел содержит информацию о государственной регистрации объекта недвижимого имущества, его кадастровый, инвентарный номер и ссылку на соответствующее регистрационное дело. В случае, если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый, инвентарный номер, идентификация объекта недвижимого имущества в регистрационной книге осуществляется по условному номеру, который присваивается ему территориальным органом Службы в порядке, установленном Правилами ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним.

2. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о земельном участке, на котором они расположены. Разделы, содержащие информацию об изолированных помещениях, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению, а в случаях, предусмотренных частью четвёртой статьи 54 настоящего Закона, разделы, содержащие информацию о земельном участке, о зданиях, сооружениях, заполняются при государственной регистрации права балансодержателя (или другого соответствующего правообладателя) соответствующего здания, сооружения, иного объекта недвижимого имущества, в котором находятся данные изолированные помещения, на данное здание, сооружение, иные объекты недвижимого имущества, на земельный участок, на котором они расположены.

3. Каждый раздел должен содержать сведения в отношении конкретного объекта недвижимого имущества.

4. Каждая запись и отметка в разделе должна содержать дату внесения, номер, код, печать и подпись государственного регистратора, который внёс или

аннулировал запись или отметку в регистрационной книге. Записи и отметки в соответствии с законодательством Туркменистана могут содержать дополнительные сведения.

5. Записи в регистрационной книге подлежат аннулированию только по решению суда, а исправлению - в случаях, установленных настоящим Законом.

6. Исправление и аннулирование записи осуществляются путём внесения соответствующей записи в регистрационную книгу.

7. Порядок ведения регистрационной книги устанавливается Министерством адалат Туркменистана.

(В редакции Закона Туркменистана от 26 марта 2016 г.).

Статья 26. Регистрационное дело

1. Регистрационное дело открывается при государственной регистрации образования объекта недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования объекта недвижимого имущества.

2. Каждое регистрационное дело имеет опись содержащихся в нём заявлений и документов (копий документов). Опись ведётся по принципу последовательных записей. Исправления в описи производятся путём внесения в неё новой записи.

3. Документы, внесённые в установленном порядке в регистрационное дело, не подлежат изъятию из него.

4. Порядок ведения регистрационного дела определяется Министерством адалат Туркменистана.

Статья 27. Книга учёта запросов физических и юридических лиц на предоставление информации

1. Книга учёта запросов физических и юридических лиц на предоставление информации из Государственного реестра ведётся территориальными органами Службы в целях учёта поступивших запросов и предоставленной информации из Государственного реестра.

2. Порядок ведения книги учёта запросов физических и юридических лиц на предоставление информации из Государственного реестра определяется Министерством адалат Туркменистана.

Статья 28. Исправления в документах Государственного реестра

1. Ошибки в документах Государственного реестра исправляются государственным регистратором:

1) технические ошибки - по заявлению правообладателя, других заинтересованных лиц и органов, инициативе государственного регистратора;

2) ошибки нетехнического характера - по решению суда.

2. В случаях, когда существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц,

которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда.

3. Заявления об исправлении ошибок рассматриваются территориальным органом Службы в течение десяти рабочих дней.

4. При приёме заявления об исправлении ошибки в регистрационной книге государственный регистратор вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления.

5. Об исправлении ошибок соответствующие правообладатели уведомляются государственным регистратором в письменной форме в течение десяти рабочих дней.

6. Замена документов, содержащих ошибки, допущенные по вине государственного регистратора, производится бесплатно.

7. Исправления в документах Государственного реестра, связанные с изменением идентификационных сведений о правообладателях, наименований населённых пунктов и улиц, нумерации зданий, или в иных случаях производятся по заявлению правообладателей либо на основании соответствующих сведений из государственных органов.

8. Информация об исправлениях в документах Государственного реестра направляется территориальным органом в управление Службы для внесения их в Государственный реестр в течение трёх рабочих дней.

Статья 29. Ведение, обеспечение защиты и сохранности документов Государственного реестра

1. Ведение документов Государственного реестра осуществляется территориальными органами Службы на бумажном и электронном носителях.

2. При несоответствии данных на бумажном и электронном носителях приоритет имеют данные на бумажном носителе, за исключением случаев наличия технической ошибки.

3. При несоответствии данных регистрационной книги с данными других документов Государственного реестра приоритет имеют данные регистрационной книги, за исключением случаев наличия технической ошибки.

4. Книга учёта документов, поступающих на государственную регистрацию, регистрационные книги и регистрационные дела относятся к документам постоянного хранения. Их уничтожение, а также изъятие из них каких-либо документов не допускаются.

5. Если правоустанавливающие или другие документы, хранящиеся в регистрационном деле, были повреждены или уничтожены, территориальный орган Службы может восстановить указанные документы всеми допустимыми способами, в том числе путём востребования необходимых документов от правообладателя, от государственных органов, от которых они исходят. Допускается получение утраченных документов из Государственного реестра.

6. При утрате (порче) регистрационных листов, заполняемых на бумажных носителях, сведения по утраченному листу могут быть восстановлены с информационной системы Государственного реестра и (или) материалов, хранящихся в регистрационном деле.

7. В случаях утраты или повреждения подлинника (удостоверенной копии) правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, на основании которого была произведена государственная регистрация прав в Государственном реестре, восстановление правоустанавливающего документа производится путём выдачи дубликата с копии указанного документа, который хранится в регистрационном деле.

8. Выдача дубликата и аннулирование подлинника (удостоверенной копии) утраченного или поврежденного правоустанавливающего документа либо свидетельства о праве собственности, осуществляется в порядке, установленном Службой по государственной регистрации прав.

Статья 30. Предоставление информации из Государственного реестра

1. Служба по государственной регистрации прав, управление Службы или территориальный орган Службы по письменному заявлению лица, предъявившего документ, удостоверяющий личность, предоставляет информацию о произведённой регистрации и зарегистрированных правах и обременениях прав на недвижимое имущество, за исключением информации, составляющей государственную или коммерческую тайну. Информация о зарегистрированных правах и обременениях прав на объекты недвижимого имущества предоставляется за плату, если иное не установлено законодательством Туркменистана.

2. Информация о зарегистрированных правах и обременениях прав на недвижимое имущество выдаётся в виде выписки из Государственного реестра.

3. Информация о правах на недвижимое имущество, принадлежащих конкретному физическому и юридическому лицу, предоставляется только:

- 1) их правообладателям;
- 2) физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- 3) лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке правопреемства;

4) судам и иным государственным органам в случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

4. Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляются письменно в течение трёх рабочих дней со дня подачи заявления или с момента поступления письменного запроса.

5. Документ, содержащий информацию из Государственного реестра, подписывается государственным регистратором и скрепляется его печатью.

6. Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации могут быть обжалованы в суде.

7. Непредставление информации либо представление недостоверной информации влечёт ответственность в соответствии с законодательством Туркменистана.

8. Сведения о выданной информации подлежат учёту. Служба по государственной регистрации прав, управление Службы или его территориальный орган обязана (обязан) по заявлению или запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое они имеют права.

(В редакции Закона Туркменистана от 26 марта 2016 г.).

Статья 31. Выписка из регистрационной книги

1. Выписка из регистрационной книги содержит:

- 1) основные данные объекта недвижимого имущества;
- 2) идентификационные сведения о собственнике недвижимого имущества, при общей собственности указывается размер доли и идентификационные сведения о каждом сособственнике недвижимого имущества;
- 3) перечень прав и обременений прав в отношении недвижимого имущества (кроме права собственности), срок действия прав, обременений прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены обременения, стоимость обеспеченных ипотекой обязательств или данные о порядке и условиях её определения;
- 4) перечень действительных в момент выдачи выписки отметок в регистрационной книге о заявлениях;
- 5) перечень отметок в регистрационной книге о приостановлении совершения регистрационного действия;
- 6) дату и время выдачи выписки из регистрационной книги;
- 7) иные сведения об объекте недвижимого имущества, перечень которых установлен Службой по государственной регистрации прав.

2. Выписка из регистрационной книги, выдаваемая для нотариального удостоверения сделки, должна содержать специальную отметку "Geleşigiň kepillendiriş taýdan tassyklanylmagy üçin berlen" и действительна в течение 30 календарных дней со дня её выдачи.

3. Форма выписки из регистрационной книги утверждается Министерством адалат Туркменистана.

ГЛАВА 6. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Статья 32. Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и обременений прав на недвижимое имущество

Основаниями для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и обременений прав на недвижимое имущество могут быть:

1) договоры и иные сделки, предусмотренные нормативными правовыми актами Туркменистана, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные нормативными правовыми актами Туркменистана, но не противоречащие ему;

2) акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, предусмотренные нормативными правовыми актами Туркменистана в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и обременений прав на недвижимое имущество;

3) вступившие в законную силу судебные решения, устанавливающие или прекращающие права, обременения прав на недвижимое имущество;

4) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершённые в соответствии с законодательством, действовавшим на момент ее совершения;

5) свидетельства о праве на наследство;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

7) иные документы, которые в соответствии с законодательством Туркменистана подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение, обременение прав.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 33. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, проводится в следующем порядке:

1) приём документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа, подтверждающего внесение платы за осуществление государственной регистрации;

- 2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- 3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований, препятствующих проведению государственной регистрации;
- 4) внесение записей в Государственный реестр при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;
- 5) совершение регистрационных надписей на оригинале правоустанавливающих документов и (или) выдача заявителю свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество.

2. Государственная регистрация обременения права на недвижимое имущество возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данное недвижимое имущество в Государственном реестре.

3. Государственная регистрация прав производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Статья 34. Сроки подачи документов на государственную регистрацию

Лицо обязано обратиться с заявлением о государственной регистрации прав не позднее шести месяцев с момента наступления юридического факта, являющегося основанием для возникновения права, обременения права, в том числе нотариального удостоверения договора, вступления в силу решения суда, выдачи иных правоустанавливающих документов.

Отказ в принятии заявления о государственной регистрации прав, поданного позднее указанного срока, не допускается.

Статья 35. Общие требования к документам, представляемым для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, кроме случаев, предусмотренных частью второй настоящей статьи, должны включать:

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий;
- 3) документы, являющиеся основанием для государственной регистрации.
- 4) документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации.

2. При поступлении документов из судебных органов, иных государственных органов, наделённых в соответствии с законодательством Туркменистана правом давать предписания, недостающие сведения для осуществления регистрационных действий территориальным органом Службы запрашиваются самостоятельно.

3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных нормативными правовыми актами Туркменистана, должны быть нотариально удостоверены и (или) скреплены печатью выдавшего их государственного органа.

4. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, не должны иметь подчисток, приписок, зачёркнутых слов, неоговоренных исправлений, не могут быть выполнены карандашом или с нарушением правил делопроизводства, а также не должны иметь серьезные повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание.

5. Документы, составленные за пределами Туркменистана в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если международным договором Туркменистана не предусмотрено иное.

6. Для всех случаев регистрационных действий, совершаемых по заявлению физических или юридических лиц, Службой по государственной регистрации прав определяются перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации.

Статья 36. Представление документов на государственную регистрацию

1. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, должны быть поданы государственному регистратору заявителем.

2. Подлинники документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, подлежат возврату заявителям, а копии - хранению в регистрационном деле.

3. Вместе с заявлением о государственной регистрации и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ, подтверждающий внесение платы за осуществление государственной регистрации. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица - учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Если право наследодателя на недвижимое имущество не зарегистрировано в Государственном реестре в установленном порядке, то возможность зарегистрировать это право переходит к наследникам в установленном порядке.

4. При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию государственный регистратор вносит соответствующую запись в книгу учёта документов, поступающих на государственную регистрацию.

5. Заявителю выдаётся копия его заявления о государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения права, обременения права на недвижимое имущество, в котором указан перечень документов, представленных на государственную регистрацию.

6. Регистрационные действия начинаются с момента приёма документов на государственную регистрацию. Со дня внесения записи о сделке или праве в Государственный реестр сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 37. Принятие решения о совершении регистрационного действия

1. Рассмотрение документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится в порядке последовательности записей в книге учёта документов, поступающих на регистрацию.

2. Регистрационное действие совершается государственным регистратором в течение десяти рабочих дней с момента приёма документов, представленных для осуществления государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных частями третьей и четвёртой настоящей статьи.

3. Совершение государственным регистратором регистрационного действия может быть приостановлено в случаях:

1) необходимости истребования дополнительных сведений или документов;

2) проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества;

3) экспертизы подлинности документов.

4. Совершение государственным регистратором регистрационного действия может быть приостановлено также в случае поступления письменного заявления заинтересованного лица, желающего подать иск в судебный орган для оспаривания сделки, права или обременения права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо. При поступлении указанного заявления государственный регистратор обязан внести в регистрационную книгу соответствующую отметку и в течение трёх рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационного действия заказным письмом проинформировать лицо, подавшее заявление о государственной регистрации, о приостановлении совершения регистрационного действия с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования приостановления.

Статья 38. Отказ государственного регистратора в совершении регистрационного действия

1. Государственный регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случаях, если:

1) право на недвижимое имущество, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Законом;

2) с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав, либо представленные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям законодательства Туркменистана;

4) лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом в отношении данного недвижимого имущества;

5) обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации;

6) при государственной регистрации будут нарушены законные права других лиц;

7) имеется запись о наложении ареста на недвижимое имущество, сделка или права в отношении которого заявлены к государственной регистрации;

8) одновременно представлены от разных заявителей заявления о государственной регистрации прав, обременений прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна.

2. Государственный регистратор обязан в течение трёх рабочих дней с даты принятия решения об отказе в совершении регистрационного действия проинформировать заявителя об этом с указанием мотива отказа, а также порядка обжалования отказа.

Статья 39. Совершение регистрационного действия

Совершение регистрационного действия осуществляется путём внесения соответствующей записи в регистрационную книгу.

Статья 40. Удостоверение произведённой государственной регистрации

1. Удостоверение произведённой государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права, обременения права на

недвижимое имущество производится территориальным органом Службы путём совершения регистрационной надписи на оригинале правоустанавливающего документа и (или) выдачи заявителю свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество.

2. Форма свидетельства о праве собственности и регистрационной надписи и порядок удостоверения произведенной государственной регистрации устанавливаются Правилами ведения Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним.

Статья 41. Меры, принимаемые государственным регистратором, совершающим регистрационные действия, при выявлении нарушения законодательства Туркменистана

1. Государственный регистратор, совершающий регистрационные действия, выявивший при совершении регистрационных действий нарушение лицами законодательства Туркменистана, уведомляет об этом для принятия необходимых мер соответствующие предприятия, учреждения, организации или прокуратуру.

2. Если подлинность представленного документа вызывает сомнение, государственный регистратор, совершающий регистрационные действия, вправе задержать этот документ и направить его на экспертизу.

3. Государственный регистратор, совершающий регистрационные действия, обязан представлять в уполномоченный орган по противодействию легализации доходов, полученных преступным путём, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения информацию о сделках и операциях, подлежащих обязательному контролю в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

(В редакции Закона Туркменистана от 5 июня 2021 г.).

ГЛАВА 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ, ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 42. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута

1. Государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего документов, являющихся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута.

Документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются:

1) договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество;

2) решение суда.

2. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены.

Статья 42¹. Особенности государственной регистрации права на земельные участки

1. Государственная регистрация соответствующего права собственника земельного участка, землепользователя и арендатора земли осуществляется на основании Государственного акта на право собственности на земельный участок, Государственного акта на право пользования землёй, Свидетельства о праве аренды земель.

При регистрации прав на землю, возникших до 1 января 2016 года, в случае невозможности представления заявителем документов, указанных в абзаце первом настоящей части, государственная регистрация права на земельный участок осуществляется в отсутствие этих документов, на основании постановления хякима о передаче земельного участка в собственность, аренду, а также на основании соответствующих документов, содержащих сведения о выделении земельного участка и удостоверяющих право на земельный участок, выданных законодательству Туркменистана, действовавшему на момент возникновения соответствующего права. Если заявитель не является первым владельцем земельного участка, владеет земельным участком в результате перехода права на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, и документы, указанные в абзацах первом и втором настоящей части, не зарегистрированы на его имя, то государственная регистрация права на земельный участок, возникшего в результате перехода права на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, осуществляется на основании документов, указанных в абзацах первом и втором настоящей части, подтверждающих выдачу земельного участка на имя бывшего первого владельца земельного участка или принадлежность земельного участка одному из последних владельцев.

В случае государственной регистрации права на земельный участок в соответствии с абзацем вторым настоящей части на основании уведомления территориальных органов Службы о государственной регистрации права на недвижимое имущество и по заявлению соответствующего лица (правообладателя, его уполномоченного лица, наследника) Министерством сельского хозяйства Туркменистана оформляется соответственно Государственный акт на право собственности на земельный участок, Государственный акт на право пользования землёй, Свидетельство о праве

аренды земли согласно земельному законодательству Туркменистана и копии этих документов представляются территориальным органам Службы.

2. При государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, регистрируется соответствующее право на земельный участок, на котором находится данное недвижимое имущество, и право на недвижимое имущество, расположенное на данном земельном участке, и в Государственном акте на право собственности на земельный участок, Государственном акте на право пользования землёй, Свидетельстве о праве аренды земли (в соответствующем документе, указанном в абзаце второй части первой настоящей статьи), которые выдавались ранее, делается отметка об изменении собственника, пользователя, арендатора земельного участка. При этом, на основании заявления соответствующего лица (правообладателя, его уполномоченного лица, наследника) Министерством сельского хозяйства Туркменистана в течение 30 календарных дней правообладателям оформляется соответственно Государственный акт на право собственности на земельный участок, Государственный акт на право пользования землёй, Свидетельство о праве аренды земли.

3. На основании уведомления территориальных органов Службы о государственной регистрации права на недвижимое имущество (на земельный участок и недвижимое имущество, расположенное на нём) Министерством сельского хозяйства Туркменистана в земельно-кадастровую книгу вносится соответствующая запись об изменении собственника, пользователя и арендатора земельного участка.

4. При разделе земельного участка и изменении вида права на земельный участок в связи с переходом права на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, если заявителем не представлены документы, указанные в части первой настоящей статьи, право на земельные участки и недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, не регистрируется. В этом случае регистрация права на объект недвижимого имущества, находящийся на земельном участке, осуществляется после государственной регистрации права на земельный участок.

На основании постановления соответствующего хякима на имя владельцев земельных участков, образовавшихся при разделе земельных участков, оформляется Государственный акт на право собственности на земельный участок, Государственный акт на право пользования землёй, Свидетельство о праве аренды земли.

(Закон дополнен статьей 42¹ Законом Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

(В редакции Законов Туркменистана от 8 июня 2019 г. и 25 ноября 2023 г.).

Статья 43. Особенности государственной регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация возникновения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из кандидатов в правообладатели, если законодательством Туркменистана не предусмотрено иное.

2. Государственная регистрация перехода и прекращения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления всех сосособственников, если законодательством Туркменистана или соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

Статья 44. Особенности государственной регистрации ипотеки

1. Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя на недвижимое имущество. К заявлению прилагается договор об ипотеке вместе с документами, указанными в договоре.

2. При государственной регистрации ипотеки указываются данные о залогодержателе и залогодатель, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости.

3. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодержателя, заявления залогодателя с приложением документов об исполнении основного договора либо на основании вступившего в силу решения суда.

4. Особенности государственной регистрации ипотеки могут устанавливаться также иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

Статья 45. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, входящее в состав имущественного комплекса

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, входящее в состав имущественного комплекса, может быть осуществлена на основании одного заявления, к которому прилагаются правоустанавливающий документ на имущественный комплекс или на каждый объект недвижимости, входящий в его состав.

2. При отчуждении одного или нескольких объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущественного комплекса, в правоустанавливающем документе на имущественный комплекс делается соответствующая отметка о регистрации.

Статья 46. Государственная регистрация права общей собственности

1. При государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество указывается доля в общем имуществе каждого собственника, которая определяется исходя из размера общей площади по соглашению участников права общей собственности и указывается в договоре или в ином правоустанавливающем документе.

2. Запись в Государственном реестре о размере долей в общей собственности осуществляется на основании документа, подтверждающего определение долей в объекте недвижимого имущества.

Части третий, четвертый и пятый утратили силу Законом Туркменистана от 23.11.2016 г. № 484-V.

6. Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права общей собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, если законодательством Туркменистана либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 47. Государственная регистрация права собственности на объект незавершённого строительства

Право собственности на объект незавершённого строительства регистрируется на основании следующих документов:

1) решения местные органы исполнительной власти о предоставлении земельного участка под строительство объекта недвижимого имущества;

2) документа, подтверждающего приостановление строительства незавершённого строения, который выдан уполномоченным органом в области строительства или местными органами исполнительной власти, в случаях, указанных в других нормативных правовых актах Туркменистана;

3) документа, подтверждающего, что строительство производилось без существенных отступлений от проекта и нарушений строительных норм и правил, выданного проектной организацией.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 48. Особенности государственной регистрации договоров аренды

1. Любой договор аренды недвижимого имущества на срок более пять лет подлежит государственной регистрации.

2. Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества проводится на основании заявления одной из сторон договора аренды

недвижимого имущества. К заявлению прилагается договор об аренде недвижимого имущества, копия которого помещается в регистрационное дело.

3. При государственной регистрации аренды недвижимого имущества указываются данные об арендаторе, сроке и предмете аренды.

4. Если в аренду сдаются здание, сооружение, а также помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

(В редакции Закона Туркменистана от 23 ноября 2016 г.).

Статья 49. Особенности государственной регистрации доверительного управления

При государственной регистрации доверительного управления в регистрационную книгу заносится информация о полномочиях доверительного управляющего по распоряжению управления недвижимым имуществом.

Статья 50. Особенности государственной регистрации ареста, налагаемого на недвижимое имущество

1. Арест, налагаемый на недвижимое имущество судом, другими уполномоченными органами в соответствии с законодательством Туркменистана, и его отмена подлежат государственной регистрации незамедлительно при поступлении соответствующих заявлений на общих основаниях.

2. Отмена ареста осуществляется по представлению органа, наложившего арест, а также в случае признания ареста незаконным в соответствии с законодательством Туркменистана. При этом запись в Государственном реестре подлежит аннулированию.

Статья 51. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда

1. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

2. При отмене или изменении судебного решения по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Туркменистана, запись в Государственном реестре подлежит соответственно аннулированию или изменению.

ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 52. Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним

1. Служба по государственной регистрации прав, её управления и территориальные органы кроме случаев, предусмотренных частью второй настоящей статьи, несут ответственность за ущерб, причинённый физическим и юридическим лицам в результате:

- 1) предоставления недостоверной информации из Государственного реестра;
- 2) неправомерного отказа в совершении регистрационных действий;
- 3) неправомерного совершения регистрационных и иных действий;
- 4) утери, порчи документов или информации, хранящейся в Государственном реестре;
- 5) нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.

2. Служба по государственной регистрации прав, её управления и территориальные органы не несут ответственность за ущерб, причинённый в результате:

- 1) небрежности правообладателей или представления ими заведомо ложных сведений;
- 2) ошибки или неточности, допущенной по вине нотариусов и органов, выдавших документы, подтверждающие принадлежность прав.

3. Вред, причинённый физическим и юридическим лицам в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Службой по государственной регистрации прав, её управлениями и территориальными органами возложенных на них обязанностей, возмещается в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

Статья 53. Разрешение споров

Споры, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, разрешаются в судебном порядке.

Статья 54. Переходные положения. Признание ранее возникших прав

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу настоящего Закона, не зарегистрированные в Государственном реестре, признаются действительными при условии их соответствия законодательству Туркменистана, действовавшему на момент возникновения соответствующего права. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

2. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Закона права на недвижимое имущество требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Закона перехода данного права, его обременения или сделки с объектом недвижимого имущества, совершённой после введения в действие настоящего Закона.

3. Для государственной регистрации права на недвижимое имущество лиц, владеющих, распоряжающихся, арендующих недвижимое имущество, к правоустанавливающим документам на такое имущество, которым они владеют, распоряжаются, или которое они арендуют, относятся:

1) постановления хякима о предоставлении земельного участка в собственность, аренду, документы на право пользования земельными участками, выданные государственными комиссиями по земельным вопросам Туркменистана;

2) Государственный акт на право собственности на земельный участок, Государственный акт на право пользования землёй, Свидетельство на право аренды земель;

3) разрешение на строительство жилого дома или другого объекта недвижимого имущества и документ Государственной комиссии о приёмке данного объекта в эксплуатацию, а также, если это жилое помещение, постановление хякима или другие документы, выданные в соответствии с законодательством Туркменистана. При этом при регистрации прав на недвижимое имущество, возникших до 1 января 2016 года, в случае невозможности представления заявителем документов, указанных в этом пункте, соответствующее право на жилой дом или другие объекты недвижимого имущества регистрируется без этих документов;

4) инвентарное дело на объект недвижимого имущества, подготовленное органом технической инвентаризации;

5) другие документы, выданные в соответствии с законодательством Туркменистана действовавшим на момент возникновения соответствующего права.

В случае, если вышеуказанные документы ранее были оформлены, но в настоящее время отсутствуют (утрачены, испорчены и другие случаи), выдаются дубликаты этих документов; при отсутствии возможности выдачи дубликатов, соответствующими учреждениями данные документы заново оформляются, берутся на учёт, после чего выдаются соответствующие акты в соответствии с законодательством Туркменистана.

4. В случае подачи правообладателями в территориальные органы Службы заявления о государственной регистрации прав и обременений прав на изолированные помещения территориальные органы Службы в течение трёх рабочих дней извещают балансодержателя (или другого соответствующего правообладателя) здания, сооружения, иного объекта недвижимого имущества,

в котором находятся данные изолированные помещения, о необходимости зарегистрировать право на здание, сооружение, иной объект недвижимого имущества, на земельный участок, на котором они находятся (если право на здание, сооружение, иной объект недвижимого имущества, на земельный участок, на котором они находятся, не было зарегистрировано). Правообладатели, получившие данное извещение, в течение тридцати календарных дней должны зарегистрировать право на здание, сооружение, иной объект недвижимого имущества, земельный участок, на котором они находятся. В случае, если на данный объект недвижимого имущества ранее были оформлены правоустанавливающие документы, но в настоящее время они отсутствуют (утрачены, испорчены и другие случаи), взамен их выдаются дубликаты (выписки, копии) этих документов; при отсутствии возможности выдачи дубликатов, а также если ранее эти документы не были оформлены, соответствующими учреждениями (местные органы исполнительной власти, Министерством сельского хозяйства Туркменистана, органы технической инвентаризации, архивные учреждения, дайханские объединения, Генгеши и другие соответствующие органы) данные документы повторно или вновь оформляются, берутся на учёт и выдаются соответствующие акты в соответствии с законодательством Туркменистана.

Вне зависимости от государственной регистрации соответствующего права на здание, сооружение, иной объект недвижимого имущества, на земельный участок, на котором они находятся, балансодержателями (или другими соответствующими правообладателями) этих зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества, построенных до 1 января 2016 года, в случае подачи правообладателями заявления о государственной регистрации прав и обременений прав на изолированные помещения, находящиеся в данном здании, сооружении, ином объекте недвижимого имущества, проводится государственная регистрация прав и обременений прав на изолированные помещения, находящиеся в данном здании, сооружении, ином объекте недвижимого имущества.

5. В случае невозможности получения заявителем правоустанавливающих документов в установленном порядке или невозможности восстановления утерянных документов обращается в суд для подтверждения фактов, имеющих юридическое значение.

6. При обращении за государственной регистрацией права на недвижимое имущество, возникшее до 1 января 2016 года, если у заявителя имеется правоустанавливающий документ (договор купли-продажи, дарения, мены, а также свидетельства о праве наследования и иные документы), который является основанием возникновения соответствующего права или обременений права на объект недвижимого имущества, то на основании этих документов регистрируется соответствующее право и при этом требуются документы, связанные с возникновением прав самого заявителя.

7. При обращении за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, в случае отсутствия соответствующих правоустанавливающих документов на земельный участок право на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, не регистрируется.

При этом, при обращении за государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, возникших до 1 января 2016 года, если у заявителя имеются правоустанавливающие документы, являющиеся основанием для возникновения его права или обязательства, связанного с его правом на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, но отсутствуют соответствующие правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества, в приёме документов на государственную регистрацию отказывается, после чего территориальный орган Службы не позднее следующего рабочего дня направляет в соответствующий хякимлик уведомление (к которому прилагаются копии имеющихся у заявителя документов) об отказе в приёме документов на государственную регистрацию права на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, в связи с отсутствием соответствующего правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества.

Соответствующий хякимлик, получивший это уведомление, в течение десяти рабочих дней со дня его поступления на основании имеющегося у заявителя правоустанавливающего документа (документа, подтверждающего действительное владение имуществом и (или) то, что он является добросовестным владельцем имущества и (или) других документов), являющегося основанием для возникновения его права или обязательства, связанного с его правом на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, оформляет соответствующее постановление, устанавливающее право на земельный участок, на котором расположены эти объекты недвижимого имущества, и направляет документы в соответствующий орган Министерства сельского хозяйства Туркменистана.

Министерством сельского хозяйства Туркменистана на основании постановления соответствующего хякима (в постановлении указываются площадь земельного участка, адрес, предназначение, а также к нему прилагается подготовленная соответствующим местным архитектурным учреждением схема земельного участка, на котором расположен жилой дом) в течение тридцати календарных дней со дня поступления документов, направленных хякимликом, подлежат оформлению правообладателям соответственно Государственный акт на право собственности на земельный участок, Государственный акт на право пользования землёй, Свидетельство на право аренды земли.

Право на земельный участок и право на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, регистрируются после оформления документов, указанных в настоящей части.

8. Государственная регистрация ранее возникших прав, обременения прав на недвижимое имущество осуществляется бесплатно.

(В редакции Законов Туркменистана от 26 марта и 23 ноября 2016 г., 8 июня 2019 г., 25 ноября 2023 г.).

Статья 55. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2016 года.

2. Кабинету Министров Туркменистана ко дню вступления в силу настоящего Закона:

1) обеспечить создание Службы по государственной регистрации прав и организовать её деятельность в соответствии с настоящим Законом;

2) разработать и утвердить Государственную программу поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, связанных с ним, включающую в себя:

а) подготовку кадров для Службы по государственной регистрации прав;

б) первичную массовую регистрацию объектов недвижимого имущества;

в) разработку механизма оценки объектов недвижимого имущества;

д) создание единой информационной базы данных об объектах недвижимого имущества, о существующих и прекращённых правах и обременениях прав, а также о правообладателях;

3) разработать и утвердить нормативные правовые акты, необходимые для реализации положений настоящего Закона;

4) представить предложения по приведению законодательных актов Туркменистана в соответствие с настоящим Законом;

5) привести в соответствие с настоящим Законом нормативные правовые акты Кабинета Министров Туркменистана;

6) обеспечить пересмотр и отмену министерствами и ведомствами их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

3. Впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов Туркменистана в соответствие с настоящим Законом они действуют постольку, поскольку не противоречат настоящему Закону.

**Президент
Туркменистана**

**Гурбангулы
Бердымухамедов**

гор. Ашхабад

3 мая 2014 года
№ 73-V.