

ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА

О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Туркменистана

I. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Туркменистана:

1. В Законе Туркменистана «О государственной поддержке малого и среднего предпринимательства», принятом 15 августа 2009 года (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2009 г., № 3, ст. 58; 2013 г., № 3, ст. 59):

пункт 2 части первой статьи 5 изложить в следующей редакции:

«2) физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, индивидуальные предприниматели, у которых среднесписочная численность занятых работников не превышает 10 человек, включая самого индивидуального предпринимателя.»

Главу I дополнить Статьями 51, 52, 53 следующего содержания:

«Статья 51. Учёт и отчётность

Субъект малого и среднего предпринимательства ведёт учёт и представляет необходимые статистические, бухгалтерские, налоговые и иные отчёты в соответствующие государственные органы в порядке и сроки, которые предусмотрены законодательством Туркменистана.

Статья 52. Страхование деятельности и имущества субъектов малого и среднего предпринимательства

Страхование деятельности и имущества субъектов малого и среднего предпринимательства производится в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

Статья 53. Лицензирование деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства, выдача им патентов

Лицензирование отдельных видов деятельности, осуществляемых субъектами малого и среднего предпринимательства, выдача им патентов производится в соответствии с законодательством Туркменистана.»

Часть вторую статьи 14 признать утратившей силу.

Главу IV после статьи 21 дополнить Статьями 211, 212, 213, 214, 215 следующего содержания: **«Статья 21¹. Гарантии предоставления возмещения вследствие сноса объектов недвижимого имущества, принадлежащих субъектам малого и среднего предпринимательства**

1. Снос объектов недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд, принадлежащих субъектам малого и среднего

предпринимательства, являющимся собственниками этих объектов, осуществляется после предоставления им других равнозначных земельных участков и строительства на новом месте объектов недвижимого имущества взамен сносимых.

2. Предоставление земельных участков, а также возмещение затрат, связанных со строительством объектов недвижимого имущества на новом месте, осуществляются в порядке, установленном Кабинетом Министров Туркменистана.

Статья 21². Гарантии распоряжения товарами и денежными средствами, принадлежащими субъектам малого и среднего предпринимательства

1. Субъекты малого и среднего предпринимательства являются собственниками производимых ими товаров (работ, услуг).

2. Субъекты малого и среднего предпринимательства по своему усмотрению распоряжаются доходом (прибылью), остающимся после покрытия всех производственных издержек, уплаты налогов и других обязательных платежей, за исключением случаев, установленных законодательством Туркменистана.

3. Взаимоотношения субъектов малого и среднего предпринимательства с кредитными учреждениями осуществляются на основе договора, если иное не установлено законодательством Туркменистана.

4. Банк вправе размещать денежные средства, находящиеся на банковских счетах субъектов малого и среднего предпринимательства, от своего имени и за свой счёт, гарантируя их сохранность при предъявлении требований к счетам, а также право субъектов малого и среднего предпринимательства распоряжаться собственными средствами в пределах находящихся на счетах сумм, в соответствии с законодательством Туркменистана.

5. Государственные органы, банки или иные кредитные учреждения не вправе определять и контролировать направления использования денежных средств субъектов малого и среднего предпринимательства и устанавливать иные ограничения их прав распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению, не предусмотренные законодательством Туркменистана.

Статья 21³. Гарантии свободы внешнеэкономической деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства

1. Субъекты малого и среднего предпринимательства самостоятельно осуществляют внешнеэкономическую деятельность в соответствии с законодательством Туркменистана.

2. Государственные органы и общественные объединения в целях поддержки предпринимательства осуществляют меры по расширению участия субъектов малого и среднего предпринимательства в международных выставках и ярмарках, реализации программ и проектов по внешнеэкономическим связям.

3. Субъекты малого и среднего предпринимательства осуществляют внешнеэкономическую деятельность без специальной регистрации в качестве

участника внешнеэкономических связей.

Статья 21⁴. Гарантии доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к информации

1. Государственные органы, их должностные лица обязаны обеспечивать субъектам малого и среднего предпринимательства возможность ознакомления с нормативными правовыми актами Туркменистана, документами, решениями и иными материалами, затрагивающими их права и законные интересы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Туркменистана.

2. Доступ к информации обеспечивается путём опубликования и распространения нормативных правовых актов Туркменистана и соответствующих материалов в средствах массовой информации, в том числе через всемирную сеть Интернет на официальных веб-сайтах государственных органов.

3. Информация, затрагивающая права и законные интересы субъектов малого и среднего предпринимательства, предоставляется бесплатно, а за предоставление иной информации в установленном порядке может взиматься плата.

Статья 21⁵. Гарантии защиты коммерческой тайны субъекта малого и среднего предпринимательства

1. Информация, составляющая коммерческую тайну субъекта малого и среднего предпринимательства, неизвестная третьим лицам, защищается в случае, если такая информация имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности её третьим лицам либо к ней не имеется открытый доступ на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране её конфиденциальности.

2. Государственные органы и их должностные лица обязаны не разглашать относящиеся к коммерческой тайне сведения, полученные при регистрации субъектов малого и среднего предпринимательства, проверке их деятельности, совершении иных действий, вытекающих из функций соответствующих органов, за исключением случаев, установленных законодательством Туркменистана.

3. При выполнении регистрационных, проверочных или контрольных заданий должностные лица государственных органов не вправе требовать доступ к сведениям, составляющим коммерческую тайну, кроме тех, которые необходимы для выполнения стоящих перед ними задач.».

2. В Законе Туркменистана «О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости», принятом 31 марта 2012 года (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2012 г., № 1, ст. 40):

в тексте Закона ссылку на «договор о долевом строительстве» заменить ссылкой на «договор участия в долевом строительстве».

Пункты 2, 3, 5 и 6 статьи 1 изложить в следующей редакции:

«2) **застройщик** – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Туркменистана, привлекающее денежные средства дольщиков 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 или иного объекта недвижимости (далее - договор участия в долевом строительстве);»;

«5) **жилые дома** – жилые строения, состоящие из двух и более квартир, а также объектов, находящихся в жилых домах, не служащие их целевому использованию, 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;». Часть вторую статьи 3 признать утратившей силу.

Статью 4 изложить в следующей редакции:

«Статья 4. Объекты долевого строительства

Объектами долевого строительства являются:

- 1) квартиры;
- 2) объекты, находящиеся в жилых домах, не служащие их целевому использованию;
- 3) отдельные части объектов социально-культурного, административного, бытового, торгового и производственного назначения.».

В статье 7:

пункты 3, 5 и 6 изложить в следующей редакции:

«3) выдаёт застройщику, осуществляющему долевое строительство жилого дома, письменное разрешение на деятельность по организации долевого строительства;»;

«5) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком, осуществляющим долевое строительство жилого дома, денежных средств, уплачиваемых дольщиками;

б) направляет застройщику, осуществляющему долевое строительство жилого дома, предписания об устранении выявленных нарушений законодательства Туркменистана;»;

после пункта 6 дополнить новыми пунктами 61 и 62 следующего содержания:

«61) приостанавливает действие письменного разрешения в случаях невыполнения требований предписания на срок до устранения выявленных нарушений, но не более чем на 90 календарных дней со дня выдачи предписания;

62) обращается в суд с иском об аннулировании письменного разрешения в случаях невыполнения требований предписания в срок, не превышающий 90 календарных дней со дня его выдачи;».

В статье 8:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) предоставляют застройщику земельный участок и выдают разрешение на строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с законодательством Туркменистана;»;

после пункта 1 дополнить новыми пунктами 11 и 12 следующего содержания:

«11) выдают застройщику разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства;

12) выдают свидетельства о праве собственности на объекты долевого строительства в порядке, установленном законодательством Туркменистана;».

В статье 9:

пункт 1 части первой изложить в следующей редакции:

«1) на момент регистрации договора участия в долевом строительстве иметь собственный капитал, минимальный размер которого определяется Кабинетом Министров Туркменистана;»;

пункт 3 признать утратившим силу;

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) осуществить страхование строящегося объекта на период его строительства и гарантийной эксплуатации в порядке, устанавливаемом страховщиком.».

Статью 10 изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Письменное разрешение на деятельность по организации долевого строительства

1. Застройщик, кроме выполнения требований, предусмотренных частью первой статьи 9 настоящего Закона, должен получить письменное разрешение уполномоченного органа на деятельность по организации долевого строительства. Застройщику, осуществляющему долевое строительство иных объектов недвижимости, письменное

разрешение уполномоченного органа на деятельность по организации долевого строительства не требуется и требования, установленные частью первой статьи 9 настоящего Закона, на него не распространяются.

2. Для получения разрешения на деятельность по организации долевого строительства застройщик обязан представить в уполномоченный орган копии документов, подтверждающих наличие:

1) земельного участка под строительство жилого дома, предоставленного ему в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

2) положительного заключения соответствующей экспертизы проектно-сметной документации жилого дома;

3) лицензии на осуществление строительно-монтажных работ, выданной в соответствии с законодательством Туркменистана. Если строительство жилого дома осуществляется застройщиком не собственными силами, он представляет в уполномоченный орган копию лицензии подрядной организации на осуществление таких работ, с которой заключён договор на выполнение строительно-монтажных работ;

4) договора на осуществление технического контроля над выполнением строительно-монтажных работ.».

Статью 11 изложить в следующей редакции:

«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 объектов социально-культурного, административного, бытового, торгового и производственного назначения, а также объект, находящийся в жилом доме, не служащий его целевому использованию, дольщиками могут выступать только физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, и юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Туркменистана.».

В статье 12:

второе предложение части второй признать утратившим силу;

пункты 4 и 6 части четвёртой признать утратившими силу;

дополнить статью частью пятой следующего содержания:

«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.».

В статье 13:

пункт 5 части первой изложить в следующей редакции:

«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;»;

часть вторую признать утратившей силу.

Статью 14 изложить в следующей редакции:

«Статья 14. Нотариальное удостоверение и регистрация договора участия в долевом строительстве»

1. Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня подписания дольщиком договора участия в долевом строительстве или дополнительного соглашения к нему представляет четыре 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.

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 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 десяти рабочих дней со дня нотариального удостоверения договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему представляет по три экземпляра указанного договора, дополнительного соглашения к нему в уполномоченный орган для их регистрации.

6. Уполномоченный орган осуществляет регистрацию договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему в течение десяти рабочих дней после представления его застройщиком путём проставления штампа с отметкой «Bellige alyndy» на каждом экземпляре договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему и вручает по одному экземпляру дольщику и застройщику лично под роспись.

Если объектом долевого строительства является квартира, то регистрация такого договора осуществляется бесплатно.

Регистрация договора участия в долевом строительстве, объектом долевого строительства которого являются объекты, указанные в пунктах 2 и 3 статьи 4 настоящего Закона, осуществляется за плату, устанавливаемую уполномоченным органом.».

Статью 15 изложить в следующей редакции:

«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, произведённому 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 органов местной исполнительной власти.

Стоимость услуг застройщика определяется по соглашению сторон договора.

3. По соглашению сторон стоимость договора может быть изменена после его заключения, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

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

5. Оплата стоимости договора участия в долевом строительстве производится дольщиком поэтапно путём перечисления денежных средств в безналичной форме на специальный банковский счёт в соответствии с графиком, который прилагается к договору о 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 или иного объекта недвижимости 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.».

В статье 17:

часть вторую и четвёртую признать утратившими силу;

часть третью изложить в следующей редакции:

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

Пункт 4 части первой статьи 18 изложить в следующей редакции:

«4) сведения о привлечении застройщиком кредитных (заёмных) средств на строительство жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;». В статье 19:

пункты 1-3 изложить в следующей редакции:

«1) цель проекта строительства и сроки его реализации;

2) дата и номер решения органа местной 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;»;

пункт 5 признать утратившим силу.

Часть пятую статьи 20 изложить в следующей редакции:

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

В статье 22:

часть четвёртую изложить в следующей редакции:

«4. Уступка дольщиком прав требования по договору участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, установленном законодательством Туркменистана.»;

часть пятую признать утратившей силу.

Статью 24 дополнить частью четвёртой следующего содержания:

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

Статью 25 изложить в следующей редакции:

«Статья 25. Выдача свидетельства о праве собственности на объект долевого строительства и государственная регистрация права 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. При представлении дольщиком документов, необходимых для оформления права собственности на объект долевого строительства, соответствующим органом местной исполнительной власти выдаётся свидетельство о праве собственности на объект долевого строительства, которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

3. Свидетельство о праве собственности на объект долевого строительства, зарегистрированное в установленном порядке, является документом, удостоверяющим право собственности на объект долевого строительства.».

Пункт 6 части первой статьи 26 изложить в следующей редакции:

«6) при невозможности завершения застройщиком строительства жилого дома в результате наступления страхового случая самостоятельно обратиться к страховщику за получением страховой выплаты;».

В статье 27:

пункт 1 части первой изложить в следующей редакции:

«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;»;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«2. Застройщик обязан:

- 1) обеспечить осуществление технического контроля над выполнением строительномонтажных работ;
- 2) представить уполномоченному органу проектную декларацию;
- 3) использовать денежные средства, перечисленные дольщиками на специальный счёт, 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.»;

дополнить статью частью третьей следующего содержания:

«3. Застройщик, осуществляющий долевое строительство жилого дома, кроме выполнения обязанностей, предусмотренных частью второй настоящей статьи, должен:

- 1) застраховать строящийся объект на период его строительства и гарантийной эксплуатации в порядке, устанавливаемом страховщиком;
- 2) проводить ежегодный аудит годовой финансовой отчётности и представлять аудиторское заключение в уполномоченный орган не позднее 30 июня года, следующего за отчётным;
- 3) представлять в уполномоченный орган ежеквартальный отчёт об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков по долевому строительству.».

Дополнить главу 5 после статьи 29 статьёй 291 следующего содержания:

«Статья 291. Переходные положения

1. Договоры участия в долевом строительстве или иные договоры, связанные с долевым строительством, дополнительные соглашения к ним, заключённые до введения в действие настоящего Закона, подлежат регистрации в уполномоченном органе. При этом их регистрация 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.».

Часть вторую статьи 30 изложить в следующей редакции:

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

II. Настоящий Закон вступает в силу с 1 июня 2014 года.

Президент Туркменистана
Гурбангулы БЕРДЫМУХАМЕДОВ.

г. Ашхабад, 3 мая 2014 года.

Перевод с государственного языка Туркменистана.