

# **ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА**

## **Об утверждении и введении в действие Жилищного кодекса Туркменистана**

(Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2013 г., № 1, ст. 3)

**Статья 1.** Утвердить Жилищный кодекс Туркменистана.

**Статья 2.** Ввести в действие Жилищный кодекс Туркменистана с 1 июля 2013 года.

**Статья 3.** Со дня введения в действие настоящего Кодекса признать утратившими силу Жилищный кодекс Туркменской ССР, утверждённый Законом Туркменской Советской Социалистической Республики от 28 июня 1983 года (Ведомости Верховного Совета Туркменской ССР, 1983 г., № 18, ст. 44), все последующие законы либо их соответствующие разделы и части, которыми вносились изменения и дополнения в него.

**Статья 4.** Впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов Туркменистана в соответствие с Жилищным кодексом Туркменистана они действуют постольку, поскольку не противоречат настоящему Кодексу.

**Статья 5.** Кабинету Министров Туркменистана в трёхмесячный срок привести нормативные правовые акты Туркменистана в соответствие с настоящим Кодексом.

**Президент  
Туркменистана**

**Гурбангулы  
Бердымухамедов**

гор. Ашхабад  
2 марта 2013 года  
№ 374-IV.

## **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ТУРКМЕНИСТАНА**

### **РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Глава 1. Основные положения**

**Статья 1. Основные начала жилищного законодательства  
Туркменистана**

1. Жилищное законодательство Туркменистана направлено на обеспечение условий для осуществления гражданами Туркменистана закреплённого Конституцией Туркменистана права на поддержку государства в получении или приобретении благоустроенного жилого помещения и в индивидуальном жилищном строительстве, на неприкосновенность жилья и недопустимость лишения жилища иначе как по основаниям, установленным законом, на формирование и развитие рынка жилья.

2. Граждане Туркменистана по своему усмотрению и в своих интересах свободно осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. При осуществлении гражданами жилищных прав и исполнении обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не допускается нарушение прав, свобод и законных интересов других граждан.

3. Граждане Туркменистана могут быть ограничены в жилищных правах на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, для нужд обороны и обеспечения безопасности государства.

4. Граждане имеют право на свободу выбора жилья для проживания на основании права собственности, в качестве нанимателя и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Туркменистана.

5. Ограничение прав граждан на свободу выбора жилья для проживания допускается только на основании законодательства Туркменистана.

## **Статья 2. Отношения, регулируемые жилищным законодательством Туркменистана**

1. Жилищное законодательство Туркменистана регулирует отношения физических и юридических лиц, органов государственной власти и Генгешей по вопросам:

1) возникновения, осуществления, изменения и прекращения жилищных отношений;

2) учёта жилищного фонда;

3) обеспечения пользования жилыми помещениями, их сохранности и ремонта;

4) контроля за соблюдением жилищных прав граждан и целевым использованием жилых помещений.

2. Отношения, связанные со строительством жилых помещений, их переоборудованием и перепланировкой, эксплуатацией обслуживающего оборудования, обеспечением коммунальными услугами, регулируются настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

3. Нормы жилищного законодательства Туркменистана применяются также к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено законодательством или международным договором Туркменистана.

Жилищное законодательство Туркменистана применяется к жилищным отношениям с участием постоянно проживающих в Туркменистане лиц без гражданства.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

### **Статья 3. Жилищное законодательство Туркменистана**

1. Жилищное законодательство Туркменистана основывается на Конституции Туркменистана и состоит из настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов Туркменистана, принимаемых в соответствии с ним.

2. Законодательство Туркменистана о земле, архитектуре, градостроительстве и иное законодательство применяются в части, касающейся регулирования жилищных отношений, если эти отношения не урегулированы жилищным законодательством Туркменистана.

3. Кабинет Министров Туркменистана, местные органы исполнительной власти и Генгешы принимают нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса.

4. Если международным договором Туркменистана установлены иные правила, чем предусмотренные настоящим Кодексом, то применяются правила международного договора.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

### **Статья 4. Действие жилищного законодательства Туркменистана во времени**

1. Акты жилищного законодательства Туркменистана не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства Туркменистана может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных им.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства Туркменистана, он применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства Туркменистана может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения в действие данного акта, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключённого до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключённых договоров.

### **Статья 5. Компетенция Кабинета Министров Туркменистана в регулировании жилищных отношений**

В компетенцию Кабинета Министров Туркменистана в регулировании жилищных отношений входит:

- 1) разработка и реализация государственной политики эксплуатации и обеспечения сохранности жилищного фонда;
- 2) разработка и обеспечение выполнения государственной программы комплексного развития жилищной системы;
- 3) разработка и обеспечение выполнения долгосрочных программ улучшения качества и развития коммунального обслуживания населения, связанного с жильём;
- 4) разработка и обеспечение выполнения долгосрочных программ строительства индивидуальных жилых домов частной собственности, создание специальных земельных фондов для индивидуального жилищного строительства;
- 5) создание государственных органов, организующих и проводящих свободную торговлю жильём для физических и юридических лиц независимо от формы собственности;
- 6) установление требований к жилым помещениям и их содержанию, а также порядка эксплуатации и содержания жилых домов, общего имущества или мест общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- 7) установление правил и порядка использования и благоустройства земельных участков, прилегающих к жилым помещениям;
- 8) определение общих начал организации деятельности органов государственного управления жилищным хозяйством;
- 9) установление единого порядка государственного учёта жилищного фонда;
- 10) установление порядка формирования специализированного жилищного фонда и предоставления жилого помещения из него;
- 11) определение порядка организации и деятельности жилищных товариществ, правового положения их членов, в том числе порядка получения жилого помещения от жилищного товарищества;
- 12) установление условий и порядка переустройства, переоборудования и перепланировки жилых помещений, оснований и порядка признания их непригодными для проживания;
- 13) установление правил учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также предоставления гражданам жилых помещений из государственного жилого фонда по договорам найма и порядка их обмена;
- 14) установление размера оплаты жилья и коммунальных услуг, порядка и сроков их оплаты, предоставления льгот по оплате жилья и коммунальных услуг;
- 15) выполнение иных полномочий, установленных законодательством Туркменистана.

**Статья 6. Компетенция уполномоченного государственного органа в управлении жилищным фондом**

В компетенцию уполномоченного государственного органа в управлении жилищным фондом входит:

1) реализация государственной политики использования и обеспечения сохранности жилых помещений, государственной программы по комплексному развитию жилищной системы и долгосрочной программы улучшения качества и развития коммунального обслуживания населения, связанного с жильём;

2) разработка и представление в Кабинет Министров Туркменистана предложений по совершенствованию жилищного законодательства Туркменистана;

3) оказание материально-технической помощи предприятиям, учреждениям и организациям жилищного и коммунального хозяйства в решении задач по обеспечению надлежащего содержания жилищного фонда и его благоустройству;

4) осуществление деятельности по разработке проектов жилых домов, их строительству, ремонту и реконструкции жилых помещений;

5) организация бесперебойной работы объектов, обслуживающих жилые дома;

6) ведение государственного учёта жилищного фонда;

7) осуществление мер по технической инвентаризации жилищного фонда независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности;

8) участие в работе по формированию и совершенствованию в установленном порядке цен на услуги предприятий жилищного и коммунального хозяйства;

9) осуществление в пределах своих полномочий контроля за использованием и содержанием жилых домов, общего имущества или мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, а также за соблюдением технических условий, измерений и нормативов при проектировании жилых зданий и сооружений жилищного фонда независимо от формы собственности;

10) оказание поддержки местным общественным органам самоуправления при осуществлении работы по эксплуатации и содержанию жилых домов;

11) осуществление внешнеэкономической деятельности, а также научно-технического и экономического сотрудничества в сфере жилищных отношений;

12) выполнение иных полномочий, установленных законодательством Туркменистана.

## **Статья 7. Компетенция местных органов исполнительной власти и Генгешей в области жилищных отношений**

В компетенцию местных органов исполнительной власти и Генгешей в области жилищных отношений входит:

1) хякимов велятов и городов с правами велята:

а) обеспечение выполнения государственной программы по комплексному развитию жилищной системы и долгосрочных программ улучшения качества и развития коммунального обслуживания населения, связанного с жильём;

б) обеспечение выполнения долгосрочных программ для строительства индивидуальных жилых домов в частную собственность, эффективного

использования специальных земельных фондов, созданных для индивидуального жилищного строительства;

ç) утверждение планов развития жилищного фонда;

d) осуществление контроля за соблюдением правил и порядка использования и благоустройства земельных участков, прилегающих к жилым домам;

e) осуществление контроля за выполнением правил учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления гражданам жилых помещений из государственного жилого фонда и их обмена;

ä) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, их соответствием требованиям законодательства Туркменистана;

f) осуществление иных полномочий, установленных законодательством Туркменистана;

2) хакимов этрапов, городов с правами этрапа, арчынов:

a) руководство подведомственным жилищным фондом, утверждение планов его развития и контроль за их выполнением;

b) осуществление контроля за состоянием и эксплуатацией государственного ведомственного жилищного фонда, за содержанием домов жилищных товариществ, жилых домов, находящихся в частной собственности;

ç) ведение учёта лиц, имеющих право на получение жилых помещений из государственного местного жилищного фонда;

d) распределение подведомственного жилищного фонда и предоставление гражданам жилых помещений из него;

e) осуществление контроля за выполнением правил учёта лиц, имеющих право на получение жилых помещений из государственного жилищного фонда, и предоставлением гражданам жилых помещений в домах государственного ведомственного жилищного фонда, а также в домах жилищных товариществ;

ä) осуществление иных полномочий, установленных законодательством Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 8. Участие органов местного общественного самоуправления в области регулирования жилищных отношений**

В области регулирования жилищных отношений органы местного общественного самоуправления имеют право на:

1) оказание содействия жильцам в пользовании жилыми помещениями и обеспечении их сохранности;

2) внесение в соответствующие органы предложений об улучшении жилищно-бытовых условий жильцов;

3) осуществление общественного контроля за соблюдением правил застройки, использования и благоустройства земельных участков, прилегающих к жилым домам;

4) осуществление в соответствии с законодательством Туркменистана иных прав, связанных с жилищными отношениями.

## **Статья 9. Разрешение жилищных споров**

Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются в судебном порядке.

## **Статья 10. Обеспечение жильём граждан Туркменистана, направленных на работу за границу**

Граждане Туркменистана, направленные на работу за границу, обеспечиваются жильём в месте пребывания в порядке и на условиях, определяемых Кабинетом Министров Туркменистана.

## **Глава 2. Объекты жилищных отношений. Жилищный фонд**

### **Статья 11. Объекты жилищных отношений**

1. Объектами жилищных отношений являются жилые помещения.
2. Жилое помещение, являясь недвижимым имуществом, должно быть пригодным для постоянного проживания граждан и отвечать санитарным, техническим и другим правилам и нормам, установленным нормативными правовыми актами Туркменистана.
3. Порядок признания помещения жилым помещением, требования, предъявляемые к жилому помещению, месту его расположения, а равно к размерам и границам этого земельного участка, устанавливаются настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.
4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.
5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади помещений, предназначенных непосредственно для проживания (жилая площадь) и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (полезная площадь), а также площади других частей жилого помещения. Балконы и другие подобные места в общую площадь жилого помещения не входят.

### **Статья 12. Виды жилых помещений**

1. К жилым помещениям относятся:
  - 1) жилой дом, часть жилого дома;
  - 2) квартира, часть квартиры;
  - 3) комната.
2. Жилой дом – индивидуально определённое здание, которое состоит из одной или более квартир, а также мест общего пользования - в многоквартирном жилом доме.

3. Квартира – структурно обособленное жилое помещение в жилом доме, состоящее из одной и более комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нём, а также обеспечивающее возможность прямого доступа к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме.

4. Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания в жилом доме или квартире.

*(В редакции Закона Туркменистана от 24 октября 2015 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2015 г., № 4, ст.128).*

### **Статья 13. Назначение жилого помещения. Пользование жилым помещением**

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности гражданами, проживающими в нём на законных основаниях, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также не противоречит требованиям, предъявляемым к жилому помещению.

3. Использование или наём жилых помещений государственного жилищного фонда для нужд промышленного характера, а также под офисы, магазины, склады, предприятия общественного питания не допускается, их размещение в жилом помещении многоквартирного жилого дома допускается только после перевода в установленном порядке этого жилого помещения в нежилое.

4. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов лиц, проживающих в этом жилом помещении, их соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и экологических требований, а также иных требований законодательства Туркменистана в соответствии с правилами эксплуатации и содержания жилых помещений, утверждёнными Кабинетом Министров Туркменистана.

5. Собственники жилых помещений вправе объединиться в любое не запрещённое законодательством Туркменистана объединение для совместного использования жилого помещения.

### **Статья 14. Жилищный фонд Туркменистана**

1. Находящиеся на территории Туркменистана жилые помещения, а также жилые помещения в иных строениях образуют жилищный фонд Туркменистана (далее – жилищный фонд).

2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых помещениях, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд.

### **Статья 15. Виды жилищного фонда**

1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности физическим лицам, а также юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности;

2) государственный жилищный фонд, состоящий из:

a) государственного местного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности государству и находящихся в ведении местных органов исполнительной власти и Генгешей;

b) государственного ведомственного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности государству и находящихся в ведении органов государственной власти.

2. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам найма жилых помещений из государственного жилищного фонда;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений из государственного жилищного фонда, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан;

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений из частного жилищного фонда, используемых гражданами-собственниками таких жилых помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи или проживания других граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами-собственниками таких жилых помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений из частного жилищного фонда, используемых их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, а также предоставляемых по иным договорам во владение или в пользование.

3. Принудительное изъятие жилых помещений местными органами исполнительной власти и Генгешами или иными государственными органами в домах частного жилищного фонда и государственного жилищного фонда не допускается, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

4. При переходе государственных предприятий, учреждений и организаций в иную форму собственности либо при их реорганизации жилое помещение, находящееся в их ведении, должно быть в установленном порядке передано в ведение правопреемников этих предприятий, учреждений и организаций (если они определены) или иных юридических лиц или местных органов исполнительной власти и Генгешей с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений. При этом новый собственник, владелец жилых помещений становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора найма.

5. Перевод жилых помещений из одного вида жилищного фонда в другой осуществляется по основаниям, определённым настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 16. Управление жилищным фондом**

1. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана Кабинетом Министров Туркменистана, другими органами государственной власти, местными органами исполнительной власти и Генгешами, а также специально уполномоченными на то государственными органами.

2. Управление государственным местным жилищным фондом осуществляется местными органами исполнительной власти и Генгешами и образуемыми в их подчинении органами управления.

3. Управление государственным ведомственным жилищным фондом осуществляется органами государственной власти и образуемыми в их подчинении предприятиями, учреждениями, организациями.

4. Управление жилищным фондом жилищных товариществ осуществляется в соответствии с уставами их органами управления.

5. Управление частным жилищным фондом осуществляется собственником непосредственно, а также образуемыми (назначаемыми, избираемыми) им органами или через доверенных лиц.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 17. Государственный учёт жилищного фонда**

1. Государственный учёт жилищного фонда независимо от формы собственности ведётся по единому правилу в порядке, устанавливаемом Кабинетом Министров Туркменистана.

2. Государственный учёт жилищного фонда наряду с иными формами его учёта должен предусматривать проведение технического учёта жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

## **Статья 18. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод пригодного для проживания жилого помещения в нежилое помещение не допускается. В исключительных случаях перевод жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение

допускается с учётом выполнения требований настоящего Кодекса и законодательства Туркменистана.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2) жилое помещение, переводимое в нежилое помещение, или часть жилого помещения используется собственником данного помещения или иным физическим лицом в качестве места постоянного проживания;

3) право собственности на жилое помещение, переводимое в нежилое помещение, обременено правами каких-либо других лиц;

4) жилое помещение, переводимое в нежилое помещение, находится в многоквартирном жилом доме и перевод производится с целью его использования для нужд промышленного характера.

3. Перевод квартиры в многоквартирном жилом доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если:

1) помещение не отвечает требованиям, установленным для жилого помещения, или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

2) право собственности на нежилое помещение, переводимое в жилое помещение, обременено правами каких-либо других лиц.

## **Статья 19. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение осуществляется на основании решения местного органа исполнительной власти или Генгеша по заявлению собственника соответствующего помещения или уполномоченного им органа (лица).

2. Заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение с приложением документов, предусмотренных нормативными правовыми актами Туркменистана, рассматривается местным органом исполнительной власти или Генгешем. Местный орган исполнительной власти или Генгеш о принятом решении незамедлительно сообщает заявителю и собственникам помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

3. В случае необходимости проведения переоборудования или перепланировки для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, или иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения требование об их проведении, а также перечень работ, которые необходимо

провести, указываются в решении местного органа исполнительной власти или Генгеша.

4. Если для перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение не требуется проведение работ, предусмотренных частью третьей настоящей статьи, решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение служит подтверждением окончания перевода помещения и считается документом, являющимся основанием для использования помещения в качестве жилого или нежилого.

Если для перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение требуется проведение работ, предусмотренных частью третьей настоящей статьи, соответствующее решение с учётом проекта работ, подготовленного и оформленного в установленном порядке, является основанием для проведения переоборудования или перепланировки данного жилого помещения или других работ. После завершения работ по переоборудованию или перепланировке жилого помещения или проведения других работ их приём осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Туркменистана.

5. При использовании помещения после его перевода в категорию жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарные, экологические и иные требования, установленные законодательством Туркменистана, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 20. Понятие переоборудования и перепланировки жилого помещения**

1. Переоборудование жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос обслуживающих сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, проводимые на основании решения местного органа исполнительной власти и Генгеша.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, проводимое на основании решения местного органа исполнительной власти и Генгеша.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 21. Порядок проведения переоборудования или перепланировки жилого помещения**

1. Переоборудование или перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме возможны с согласия их собственника и при наличии проекта, выполненного юридическим или физическим лицом, несущим<sub>12</sub>

ответственность за соответствие работ строительным нормам и правилам. Соответствие проекта обязательным требованиям подтверждается уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

2. Ответственность за соответствие проекту выполняемых в натуре работ по переоборудованию или перепланировке жилых помещений несут собственник помещения и исполнитель работ в порядке, установленном законодательством Туркменистана. В случае, когда переоборудование или перепланировка помещений затрагивают интересы других собственников, они осуществляются с их предварительного письменного согласия.

## **Статья 22. Последствия самовольного переоборудования или перепланировки жилого помещения**

1. Переоборудование или перепланировка жилого помещения, проведённая без решения местного органа исполнительной власти или Генгеша, согласия собственника или с нарушением проекта переоборудования или перепланировки, признаётся самовольным.

2. Собственник или наниматель самовольно переоборудованного или перепланированного жилого помещения в порядке и срок, которые установлены местным органом исполнительной власти или Генгешем, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние.

3. В случае неисполнения требования о приведении самовольно переоборудованного или перепланированного жилого помещения в прежнее состояние в установленный срок местный орган исполнительной власти или Генгеш вправе обратиться в суд с иском о возложении на собственника или нанимателя самовольно переоборудованного или перепланированного жилого помещения обязанности привести его в прежнее состояние. Обращение местного органа исполнительной власти или Генгеша с иском в суд не освобождает собственника или нанимателя самовольно переоборудованного или перепланированного жилого помещения от ответственности, предусмотренной законодательством Туркменистана.

4. Если самовольным переоборудованием или перепланировкой жилого помещения не нарушаются права и законные интересы третьих лиц или это не создаёт угрозу их жизни и здоровью, жилое помещение на основании решения суда может быть сохранено в переоборудованном или перепланированном состоянии.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **РАЗДЕЛ II. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **Глава 3. Приобретение права частной собственности на жилое помещение**

## **Статья 23. Право на приобретение жилого помещения в частную собственность**

1. Физическое или юридическое лицо, основанное на негосударственной форме собственности, может иметь в собственности жилое помещение, приобретённое в соответствии с законодательством Туркменистана (далее – частное жилое помещение).

2. Количество и размеры частного жилого помещения физического или юридического лица не ограничиваются.

3. Приобретение гражданами права частной собственности на жилое помещение обеспечивается созданием специального земельного фонда для строительства индивидуального жилого дома частной собственности, строительством индивидуальных жилых домов частной собственности, использованием для этого средств долгосрочных льготных кредитов и другими мерами и осуществляется в установленном порядке ипотекой и другими способами, предусмотренными законодательством Туркменистана.

4. Право частной собственности на жилой дом, который состоит из одной квартиры и входит в жилищный комплекс, и жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, может быть приобретено путём совместного строительства жилого помещения с долевым участием физических и юридических лиц. При этом в соответствии с размером долевого участия право частной собственности на жилое помещение оформляется свидетельством.

5. Юридические лица основанные на негосударственной форме собственности, могут приобретать право частной собственности на жилое помещение путём строительства жилого помещения за счёт собственных средств, а также за счёт инвестиций, привлечённых в соответствии с законодательством Туркменистана.

6. Жилые помещения, находящиеся в частной собственности, не могут быть изъяты или их собственники не могут быть лишены права собственности на жилое помещение, кроме случаев, установленных законодательством Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 24 октября 2015 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2015 г., № 4, ст.128).*

## **Статья 24. Основания возникновения права частной собственности на жилое помещение**

Право частной собственности на жилое помещение или его часть возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство дома (части дома);
- 2) осуществление купли-продажи, мены, дарения и других гражданско-правовых сделок, заключённых в соответствии с законодательством Туркменистана;
- 3) получение жилого помещения по наследству;
- 4) приобретение с условием оплаты путём получения в установленном порядке на долгосрочной основе льготных целевых кредитных денежных

средств;

5) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилого помещения из государственного жилищного фонда путём его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);

6) внесение членом жилищного товарищества всей суммы пая за жилое помещение;

7) предоставление жилого помещения в собственность на основе договора о долевом участии в строительстве дома физического или юридического лица, основанного на негосударственной форме собственности, собственными средствами;

8) предоставление жилого помещения в качестве компенсации за утрату жилья, находившегося в собственности, вследствие сноса или принудительного изъятия жилья у собственника по решению соответствующих государственных органов в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

9) по иным основаниям, не противоречащим законодательству Туркменистана.

## **Статья 25. Особенности возникновения, перехода права частной собственности на жилые помещения**

1. Право частной собственности на вновь возводимый жилой дом на земельном участке, отведённом в установленном порядке, возникает с момента государственной регистрации его приёма в соответствии с законодательством Туркменистана.

2. Договор купли-продажи, дарения и мены жилого помещения заключается в письменной форме путём составления документа, подписанного сторонами, и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

3. Несоблюдение формы договора купли-продажи жилого помещения влечёт его недействительность.

4. Договор отчуждения жилого помещения с условием пожизненного содержания должен быть нотариально удостоверен в соответствии с законодательством Туркменистана.

5. Допускается обмен жилыми помещениями на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

6. Право частной собственности на жилое помещение из государственного жилищного фонда возникает в случае его приватизации в соответствии с законодательством Туркменистана.

7. Право частной собственности на жилое помещение жилищного товарищества наступает после полной уплаты его членами пая за жилое помещение.

8. Право частной собственности на жилое помещение может быть передано государству в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

9. Право частной собственности на жилое помещение в порядке

наследования возникает по основаниям, предусмотренным законодательством Туркменистана.

## **Статья 26. Приобретение права частной собственности на жилое помещение из государственного жилищного фонда в порядке приватизации**

1. Наниматель жилого помещения из государственного жилищного фонда с согласия совместно проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи вправе приватизировать жилое помещение на условиях и в порядке, которые установлены законодательством Туркменистана.

2. При приватизации жилого помещения из государственного жилого фонда нанимателем это жилое помещение переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех совместно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих и несовершеннолетних, если иное не предусмотрено договором.

## **Статья 27. Предоставление жилого помещения в частную собственность при сносе частного жилого помещения в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд**

1. При сносе частного жилого помещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд (далее – изъятие земельных участков) собственнику, проживающим совместно с ним членам его семьи, а также иным лицам, постоянно проживавшим в этих помещениях до сноса жилого помещения с согласия указанных лиц и по выбору собственника, взамен предоставляется в частную собственность другое равноценное благоустроенное жилое помещение (без учёта вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) или выплачивается компенсация в размере стоимости сносимого жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек, иных сооружений и насаждений.

2. Предоставление жилых помещений в частную собственность взамен сносимых частного жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек, иных сооружений и насаждений в связи с изъятием земельного участка или возмещение их стоимости осуществляется в порядке, установленном Кабинетом Министров Туркменистана.

3. При сносе частного жилого помещения в связи с изъятием земельных участков собственнику, членам его семьи, а также лицам, постоянно проживающим в этом помещении, по их желанию в пределах установленной нормы предоставляется земельный участок для строительства и обслуживания индивидуального жилого помещения на нём с оплатой стоимости сносимого жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек, иных сооружений и насаждений. При этом для строительства в частную собственность индивидуального жилого помещения предоставляется временное жилое помещение на условиях договора найма на срок не более 3 лет.

4. В случае изъятия земельного участка, на котором находятся частное жилое помещение, его вспомогательные хозяйственные постройки, иные

сооружения и насаждения, принадлежащие на праве собственности юридическому лицу, ему предоставляется равноценное имущество и возмещаются иные понесённые убытки или возмещаются в полном объёме убытки, причинённые изъятием земельного участка.

5. По желанию физических и юридических лиц, частные жилые помещения которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков, могут быть сооружены равноценные благоустроенные жилые помещения на новом месте в пределах соответствующего населённого пункта и предоставлены им в собственность. При этом возмещение стоимости жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек, иных сооружений и насаждений не производится.

6. С согласия физических и юридических лиц, у которых на праве собственности находятся частное жилое помещение, его вспомогательные хозяйственные постройки и иные сооружения, подлежащие сносу в связи с изъятием земельных участков, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте в пределах соответствующего населённого пункта. При этом все расходы по переносу и восстановлению жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек и иных сооружений производятся за счёт органа, которому отводится изъятый земельный участок. Порядок переноса частного жилого помещения, его вспомогательных хозяйственных построек и иных сооружений, сносимых в связи с изъятием земельных участков, на новое место в пределах соответствующего населённого пункта устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

## **Статья 28. Приобретение права частной собственности на жилое помещение на основе договора о долевом участии физического или юридического лица собственными средствами в строительстве жилого дома**

1. Право частной собственности на жилое помещение может возникнуть при участии физического или юридического лица, основанного на негосударственной форме собственности, собственными средствами (капиталовложениями) в виде оплаты стоимости строящихся жилых помещений после начала финансирования строительства жилого помещения.

2. Соглашение об инвестировании строительства жилых помещений оформляется до начала строительства с указанием прав и обязанностей сторон.

3. Право частной собственности на такое жилое помещение возникает после завершения строительства с момента государственной регистрации после его приёма в соответствии с законодательством Туркменистана.

## **Статья 29. Право общей собственности на жилое помещение**

1. Двое или более граждан могут приобрести право общей собственности на жилое помещение в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство, а также в иных случаях, не противоречащих законодательству Туркменистана.

2. Жилое помещение, находящееся в собственности нескольких лиц,

принадлежит им на праве общей совместной собственности.

3. Жилое помещение, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

4. Особенности права общей совместной собственности супругов на жилое помещение определяются законодательством Туркменистана.

### **Статья 30. Рынок свободной торговли жилыми помещениями**

1. В целях эффективного использования и развития жилищного фонда, создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилых помещениях государственные органы содействуют созданию и развитию рынка недвижимости в жилищной сфере.

2. Порядок создания рынка жилых помещений и проведения свободной торговли жилыми помещениями определяется законодательством Туркменистана.

### **Статья 31. Государственная регистрация права частной собственности на жилое помещение и сделок связанных с ним**

1. Право частной собственности на жилое помещение, возникновение, переход, ограничение и прекращение этого права подлежат государственной регистрации.

2. Государственная регистрация права частной собственности на жилое помещение и сделок с ним производится путём внесения сведений о них в Публичный реестр, утверждённый в порядке, установленном законодательством Туркменистана, и подтверждается выдачей соответствующего документа или совершением соответствующей надписи на документе, представленном для государственной регистрации.

3. Отказ в государственной регистрации права частной собственности на жилое помещение и сделок с ним или нарушение сроков регистрации может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Глава 4. Пользование частными жилыми помещениями**

### **Статья 32. Основные права и обязанности собственника частного жилого помещения**

1. Собственник частного жилого помещения вправе свободно владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, если этим не нарушаются права соседей или иных третьих лиц и это не противоречит законодательству Туркменистана. Собственник жилого помещения, право частной собственности на которое приобретено посредством покупки жилого помещения полностью или частично за счёт средств кредита, до полного его погашения не вправе распоряжаться этим жилым помещением без согласия кредитора.

2. Использование собственником жилого помещения или его части в качестве нежилого не требует разрешения на это государственных органов. При этом собственник частного жилого помещения должен соблюдать строительные, санитарные, противопожарные и другие обязательные нормы и правила. Использование собственником частного жилого помещения или его части в качестве нежилого не должно нарушать права и законные интересы других граждан.

3. Собственники жилых помещений, находящихся в многоквартирном жилом помещении, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого из собственников жилых помещений определяются их соглашением между собой.

### **Статья 33. Право собственника частного жилого помещения на земельный участок**

1. Продажа, дарение, переход по наследству частного жилого помещения, недостроенного жилого дома влекут за собой переход права на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объёме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.

2. Права собственников жилого дома на земельный участок, закреплённый за жилым помещением, определяются земельным законодательством Туркменистана.

### **Статья 34. Члены семьи собственника частного жилого помещения**

1. Членами семьи собственника частного жилого помещения признаются лица, которые имеют права и обязанности, основанные на семейных отношениях, то есть супруг (супруга), их дети и родители супругов.

2. Членами семьи собственника частного жилого помещения могут быть признаны судом и другие лица, если они постоянно проживают с собственником этого жилого помещения и ведут с ним общее хозяйство в течение не менее пяти лет.

3. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника частного жилого помещения, если они постоянно проживают с собственником жилого помещения.

### **Статья 35. Права и обязанности членов семьи собственника частного жилого помещения**

1. Члены семьи собственника частного жилого помещения вправе пользоваться наравне с ним помещениями в этом жилом помещении, если при их вселении не было оговорено иное.

2. Члены семьи собственника частного жилого помещения вправе вселять в жилое помещение, предоставленное им собственником данного жилого помещения, своих несовершеннолетних детей, вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника этого жилого помещения.

3. За членами семьи собственника частного жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением и в случаях прекращения семейных отношений с собственником этого жилого помещения, порядок пользования этим жилым помещением в данном случае определяется соглашением между собственником этого жилого помещения и бывшими членами его семьи.

4. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника частного жилого помещения, допускается с согласия органа опеки и попечительства, осуществляющего опеку и попечительство, в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

5. Совершеннолетние члены семьи собственника приватизированного жилого помещения и другие лица, давшие согласие на приватизацию, обладают равными правами и несут равные обязанности в отношении приватизированного жилого помещения, являющегося их общей собственностью. Продажа, мена, дарение, сдача в наём приватизированного жилого помещения производится с согласия совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения и других лиц, постоянно проживающих в этом жилом помещении.

### **Статья 36. Пользование частным жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания**

1. Лицо, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования частным жилым помещением на срок, указанный в завещательном отказе, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении срока пользования частным жилым помещением, установленного завещательным отказом, право пользования им у соответствующего лица прекращается, за исключением случаев возникновения права пользования данным жилым помещением у этого лица на ином законном основании.

2. Лицо, проживающее в частном жилом помещении на основании договора пожизненного содержания, не вправе без согласия собственника отчуждать или иным образом обременять переданное жилое помещение, кроме случаев залога жилого помещения в обеспечение требования пожизненного содержания. В случае расторжения договора пожизненного содержания частное жилое помещение передаётся собственнику.

### **Статья 37. Обмен жилыми помещениями из частного жилищного фонда**

1. Собственник жилого помещения из частного жилищного фонда с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих, имеет право обменять это жилое помещение на жилое помещение другого лица, принадлежащее ему на праве частной собственности, на жилое помещение из государственного жилищного фонда с взаимной передачей соответствующих прав и обязанностей.

2. При этом между собственниками жилых помещений заключается

договор мены с соблюдением порядка и требований, которые установлены законодательством Туркменистана.

## **Глава 5. Наём жилых помещений в частном жилищном фонде**

### **Статья 38. Сдача жилого помещения внаём**

1. Собственник вправе сдавать внаём нанимателям жилое помещение, в котором проживает сам, либо жилое помещение, в том числе многоквартирное жилое помещение, предназначенное для предоставления внаём для постоянного либо временного проживания.

2. Условия проживания в жилом помещении, полученном внаём (срок, размер платы за наём, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и другие), определяются настоящим Кодексом, другими нормативными правовыми актами Туркменистана, а также договором между наймодателем и нанимателем.

3. Выбор лиц, которым сдаётся внаём жилое помещение, производится собственником жилого помещения, которому оно принадлежит на праве частной собственности.

### **Статья 39. Условия найма жилого помещения, в котором не проживает собственник**

1. Собственник жилого помещения из частного жилищного фонда, в котором не проживают он сам и члены его семьи, с согласия последних может предоставить жилое помещение внаём по договору, заключённому в письменной форме.

2. Внаём может предоставляться отдельное жилое помещение или отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), соответствующая строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным требованиям.

3. Наниматель вправе вселять в нанятое помещение членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

4. Наниматель вправе выезжать из нанятого помещения на срок до шести месяцев, если иное не предусмотрено договором. При более длительном отсутствии договор сохраняет силу лишь с согласия на это наймодателя.

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока или наступлении обстоятельства, указанного в договоре. Договор, не предусматривающий срока действия и иных оснований прекращения, может быть расторгнут наймодателем в любое время с предупреждением нанимателя не менее чем за три месяца.

Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям, определённым законодательством Туркменистана.

При прекращении или расторжении договора наниматель вместе со всеми

проживающими с ним лицами подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

6. При досрочном расторжении нанимателем договора найма он обязан предупредить об этом наймодателя не менее чем за один месяц или внести установленную договором плату за этот месяц.

Указанный срок соответственно сокращается, если до наступления предусмотренного договором срока или иного обстоятельства, прекращающего действие договора, осталось менее месяца.

7. Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилым помещением, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

8. При переходе к другому лицу права собственности на квартиру или жилой дом, в котором находится сданное внаём жилое помещение, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилое помещение внаём.

#### **Статья 40. Условия найма жилого помещения, в котором постоянно проживает собственник**

1. В квартире или жилом доме, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться внаём жилое помещение или его часть, в том числе квартира или часть квартиры, смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилом доме или квартире нескольких собственников для сдачи жилого помещения внаём требуется согласие всех собственников.

2. Наниматель жилого помещения, предусмотренный частью первой настоящей статьи, не вправе без согласия собственников вселять других лиц, в том числе членов своей семьи.

3. По истечении срока найма наниматель не приобретает право на перезаключение договора найма и по требованию наймодателя подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения, если это не противоречит законодательству Туркменистана. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств или по основаниям, предусмотренным пунктами 1-4 части первой статьи 115 настоящего Кодекса.

4. Договор найма, предусмотренный частью первой настоящей статьи, заключённый без указания срока, может быть прекращён наймодателем в порядке, предусмотренном частью пятой статьи 39 настоящего Кодекса.

#### **Статья 41. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов**

1. Условия проживания поднанимателей определяются договором между нанимателем жилого помещения и поднанимателем (далее – договор

поднайма).

2. Договор поднайма прекращается по истечении установленного сторонами срока или наступлении указанного в договоре обстоятельства.

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, в любое время с предупреждением поднанимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилое помещение, предусмотренных статьёй 59 настоящего Кодекса.

3. Поднаниматель вправе расторгнуть договор в любое время, если иное не предусмотрено договором поднайма.

4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

5. Наниматель вправе вселить в жилое помещение временных жильцов без заключения с ними договора поднайма. Условия проживания временных жильцов определяются нанимателем.

6. Временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения по требованию нанимателя в любое время с предупреждением не менее чем за семь дней.

#### **Статья 42. Выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма**

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаниматели и временные жильцы при прекращении договора найма подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

### **Глава 6. Жилищные товарищества**

#### **Статья 43. Образование жилищных товариществ**

1. В целях удовлетворения потребностей в жилых помещениях физические и юридические лица, основанные на негосударственной форме собственности, вправе на добровольных началах образовывать и быть членами жилищных товариществ (далее - товарищество).

2. Товарищества образуются для строительства, приобретения жилого дома, управления им и использования его для проживания его членов.

3. Члены товарищества своими средствами участвуют в приобретении, строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного жилого дома.

4. Деятельность товарищества регулируется Уставом, принятым в соответствии с законодательством Туркменистана.

#### **Статья 44. Условия членства в товариществе**

1. Товарищество может быть создано при наличии не менее трёх лиц, достигших 18-летнего возраста, проживающих в населённом пункте, где оно организуется, а также с участием юридических лиц.

2. Наличие у физического и юридического лица, вступающего в товарищество, жилого помещения на праве собственности не может служить препятствием к вступлению в него, так же как не могут ограничиваться количество жилых помещений, которыми вправе пользоваться член товарищества, и их размеры, если иное не предусмотрено Уставом.

#### **Статья 45. Устав товарищества**

1. Устав товарищества принимается на его общем собрании с участием не менее двух третей членов простым большинством голосов.

2. Устав должен содержать:

- 1) наименование и цели деятельности;
- 2) местонахождение (юридический адрес);
- 3) порядок ликвидации и распределения имущества;
- 4) сведения о членах правления (имя и фамилия, дата и место рождения, адрес места жительства);
- 5) порядок назначения заседаний правления и принятия решений на них;
- 6) функции других органов управления и контроля;
- 7) порядок вступления;
- 8) права и обязанности членов;
- 9) правомочия общего собрания членов;
- 10) размер вступительных и иных взносов;
- 11) порядок сдачи жилого помещения внаём или его использования в качестве нежилого;
- 12) условия вселения временных жильцов;
- 13) порядок пользования жилыми помещениями при разделе пая;
- 14) порядок и условия передачи прав и обязанностей члена товарищества другим лицам;
- 15) иные условия пользования жилыми и нежилыми помещениями в доме товарищества;
- 16) основания для исключения из товарищества.

#### **Статья 46. Государственные гарантии деятельности товарищества**

1. Товариществу, которое создаётся с целью удовлетворения потребности каждого гражданина в благоустроенном жилье, и его членам гарантируется право получения государственной поддержки. Материальная и финансовая поддержка и кредитно-денежные льготы, предоставляемые товариществу в установленном порядке, могут быть предусмотрены законодательством Туркменистана.

2. Порядок предоставления товариществу земельных участков для ведения строительства жилых помещений и льготные условия предоставления ему

долгосрочных кредитов на основе соответствующего залогового обеспечения устанавливаются законодательством Туркменистана.

3. Для финансирования деятельности товарищества могут быть привлечены на добровольных началах капиталовложения из средств, полученных из источников, не запрещённых законодательством Туркменистана.

#### **Статья 47. Государственная регистрация товарищества и принадлежащего ему недвижимого имущества**

1. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация товарищества осуществляется в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

2. Принадлежащее товариществу на праве собственности недвижимое имущество регистрируется в порядке, установленном статьёй 31 настоящего Кодекса. При этом регистрируется каждое жилое и нежилое помещение в жилых помещениях товарищества, предоставляемое в пользование каждому его члену.

#### **Статья 48. Права членов семьи члена товарищества**

1. Принадлежность к членам семьи члена товарищества определяется в соответствии со статьёй 34 настоящего Кодекса.

2. Супруг (супруга) члена товарищества имеет право на часть пая, если платежи в пай производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними.

3. Право на пай передаётся наследникам умершего члена товарищества в соответствии с законодательством Туркменистана.

4. Члены семьи члена товарищества, имеющие право на часть пая, в отношении используемого жилого помещения пользуются такими же правами и несут такие же обязанности, как и член товарищества. Другие члены семьи члена товарищества пользуются правом постоянного проживания в его жилом помещении.

#### **Статья 49. Прекращение членства в товариществе**

1. Членство в товариществе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода из него;
- 2) непригодности жилого помещения для дальнейшего использования в результате стихийного бедствия, пожара, аварийного состояния или других чрезвычайных обстоятельств;
- 3) смерти его члена;
- 4) исключения из него;
- 5) прекращения деятельности юридического лица;
- 6) ликвидации товарищества.

2. Член товарищества может быть исключён из членства на основании решения суда в случаях:

- 1) систематического разрушения или порчи жилого помещения, а также иного имущества;
- 2) систематического нарушения правил общежития, если это делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении или использование нежилого помещения в доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 3) в иных случаях, предусмотренных Уставом.

## **Статья 50. Последствия выхода или исключения из товарищества**

1. При выходе члена товарищества из его состава до внесения им полной суммы паевого взноса преимущественное право на вступление в товарищество приобретает член его семьи, проживающий в жилом помещении и имеющий право на часть паевого взноса.

2. Выбывший член товарищества может указать с согласия члена семьи, имеющего право на часть паевого взноса, другое физическое или юридическое лицо, которому он желает передать права и обязанности члена. Такое физическое или юридическое лицо приобретает преимущественное право на вступление в товарищество.

3. В иных случаях преимущественное право на вступление в товарищество переходит к другим членам семьи, оставшимся проживать в жилом помещении, один из которых по общему согласию семьи вступает в товарищество. При недостижении согласия вопрос о вступлении в товарищество одного члена такой семьи решается общим собранием товарищества.

4. Член товарищества, исключённый из него на основании пунктов 1 и 2 части второй статьи 49 настоящего Кодекса, а равно члены его семьи и иные лица, пользовавшиеся этим жилым помещением, признанные виновными в нарушении правил общежития, разрушении или порче жилого помещения или иного имущества товарищества, подлежат выселению из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Остальные члены семьи лица исключённого из товарищества сохраняют право проживания в жилом помещении при условии, что один из них становится членом товарищества. Преимущественным правом вступления в товарищество при этом пользуются члены семьи, имеющие право на часть пая.

5. Если в разрушении, порче имущества или нарушении правил общежития виновны члены семьи члена товарищества или иные лица, пользовавшиеся этим жилым помещением, выселению без предоставления другого жилья подлежат только виновные лица.

6. Если Уставом товарищества установлены дополнительные основания исключения из него, в нём также должны быть предусмотрены соответствующие последствия исключения из товарищества.

7. Жилые помещения, освобождаемые в связи с выходом члена товарищества из его состава или исключением из него, при отсутствии физических или юридических лиц, имеющих право вступить в товарищество в соответствии с настоящей статьёй, по решению общего собрания предоставляются лицу, вновь принятому в члены товарищества.

8. Лицу, выбывшему или исключённому из членов товарищества, в порядке, установленном законодательством Туркменистана, возвращается выплаченный им паевой взнос с зачётом денежных обязательств перед товариществом.

### **Статья 51. Внесение членом товарищества полной суммы паевого взноса за жилое помещение**

1. Внесение членом товарищества полной суммы паевого взноса служит основанием для приобретения им права собственности на жилое помещение.

2. Член товарищества, приобретший право собственности на жилое помещение, обязан зарегистрировать его в порядке, установленном статьёй 31 настоящего Кодекса.

3. Член товарищества, приобретший право собственности на своё жилое помещение, сохраняет все остальные права и обязанности членства в нём. При выходе лица, приобретшего право собственности на жилое помещение товарищества, из членства в нём оно сохраняет права пользования имуществом товарищества, находящимся вне пределов жилого помещения, а также все обязанности по содержанию такого имущества и исполнению решений органов управления товарищества, не затрагивающих его право собственности.

### **Статья 52. Реорганизация и ликвидация товарищества**

1. Если право собственности на жилое помещение товарищества перешло к его членам, выплатившим полную сумму пая, товарищество по решению общего собрания членов товарищества может быть преобразовано в товарищество собственников жилых помещений.

2. Товарищество может быть ликвидировано по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Туркменистана.

### **Статья 53. Обеспечение членов товарищества жилым помещением в связи со сносом их жилого помещения**

В случае сноса дома товарищества по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него его членам и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, предусмотренные настоящим Кодексом.

## **Глава 7. Право общей собственности на недвижимое и иное имущество в многоквартирном жилом доме. Товарищество собственников жилых помещений**

### **Статья 54. Право собственности на общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме**

1. К общей собственности собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме принадлежат подъезды, межквартирные

лестничные площадки, лестницы, лифты, чердаки, подвалы, принадлежащие этому дому, часть помещения, не используемая в качестве жилого помещения, несущие и ненесущие конструкции данного дома, часть водо- газопровода, канализационных и электрических сетей и других обслуживающих объектов и оборудования, установленных внутри или за пределами жилого помещения и обслуживающих две и более квартиры, объекты благоустройства, озеленения и другие, расположенные на этом земельном участке и предназначенные для обслуживания данного жилого помещения, его эксплуатации и благоустройства (далее - общее имущество в многоквартирном жилом доме). Порядок эксплуатации и содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

2. Собственники жилых помещений в многоквартирном жилом доме владеют, пользуются и в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Туркменистана, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

3. Изменение размера общего имущества в многоквартирном жилом доме путём его реконструкции возможно только с согласия всех собственников жилых помещений в данном доме.

4. Объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме по решению общего собрания собственников жилых помещений в данном доме могут быть переданы в пользование иным лицам, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилых помещений.

## **Статья 55. Определение долей в праве собственности на объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме**

1. Размер доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома определяется соотношением общей площади жилого помещения, находящегося в частной собственности собственника, с общей площадью многоквартирного жилого дома в соответствии с количеством жилых помещений, находящихся в частной собственности собственника жилого помещения, его этажностью и другими условиями.

2. При переходе права собственности на жилое помещение доля нового собственника жилого помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме равна доле предшествующего собственника этого жилого помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

3. Собственник жилого помещения в многоквартирном жилом доме не имеет права отчуждать свою долю в общем имуществе многоквартирного жилого дома, отказываться от неё в пользу иных лиц, а также совершать иные действия, влекущие передачу его доли в праве собственности на общее имущество, отдельно от жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

## **Статья 56. Участие в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме**

Собственники жилых помещений несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома соразмерно своей доле в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

### **Статья 57. Товарищество собственников жилых помещений**

1. Совокупность собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме составляет товарищество собственников жилых помещений, которое осуществляет свою деятельность на началах общественного самоуправления.

2. Основной задачей товарищества собственников жилых помещений является обеспечение эксплуатации и сохранности многоквартирного жилого дома в соответствии с законодательством Туркменистана, совместное определение условий и порядка владения и пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

3. Собственник жилого помещения не вправе требовать ликвидации товарищества собственников жилых помещений, кроме случаев полного или частичного разрушения многоквартирного жилого дома.

4. Порядок организации и деятельности товарищества собственников жилых помещений определяется нормативными правовыми актами Туркменистана.

## **Глава 8. Прекращение права собственности на жилое помещение**

### **Статья 58. Прекращение права собственности на жилое помещение**

1. Право собственности на жилое помещение прекращается при его отчуждении собственником жилого помещения другому лицу, в случае смерти собственника или в случае разрушения жилого помещения, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

2. При продаже своей доли одним из участников общей долевой собственности преимущественное право покупки жилого помещения имеет другой участник общей долевой собственности. Если на приобретение продаваемой доли претендуют несколько участников общей долевой собственности, право выбора покупателя принадлежит продавцу. Порядок осуществления права преимущественной покупки доли в общей собственности на жилое помещение определяется законодательством Туркменистана.

### **Статья 59. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение**

1. Принудительным признаётся прекращение права собственности на жилое помещение помимо воли собственника. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение допускается в случаях:

1) обращения взыскания по долгам собственника на жилое помещение вместе с земельным участком;

2) принудительного изъятия жилого помещения у собственника в условиях чрезвычайных ситуаций в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

3) конфискации;

4) изъятия земельного участка, на котором расположен дом, для государственных или общественных нужд.

2. При принудительном прекращении права собственности на жилое помещение по основаниям, предусмотренным пунктом 2 части первой настоящей статьи, собственнику выплачивается денежная компенсация в размере стоимости жилого помещения или возмещаются убытки и возвращается жилое помещение после прекращения режима чрезвычайной ситуации.

3. При принудительном прекращении права собственности на жилое помещение, предусмотренном пунктом 4 части первой настоящей статьи, возмещаются убытки, причинённые собственнику, и ему предоставляется благоустроенное жилое помещение в частную собственность в порядке, предусмотренном статьёй 27 настоящего Кодекса.

4. При прекращении права собственности на жилое помещение по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 3 части первой настоящей статьи, собственник жилого помещения и все лица, проживающие в изымаемом жилом помещении, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

## **Статья 60. Выселение из жилого помещения членов семьи собственника и других жильцов**

1. При прекращении права собственности на жилое помещение по основаниям, предусмотренным пунктами 2 и 4 части первой статьи 59 настоящего Кодекса, члены (бывшие члены) семьи собственника жилого помещения выселяются из жилого помещения и приобретают право проживания в жилом помещении, полученном в качестве компенсации за прежнее жилое помещение.

Другие лица, проживающие в прежнем жилом помещении, выселяются без предоставления другого жилого помещения.

2. При прекращении права собственности на жилое помещение по воле собственника жилого помещения (продажа, дарение) члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника и временные жильцы выселяются без предоставления другого жилого помещения, если по договору с приобретателем жилого помещения не предусмотрено иное.

Прекращение права собственности, затрагивающее интересы несовершеннолетнего, являющегося собственником жилого помещения, допускается с соблюдением требований части четвёртой статьи 35 настоящего Кодекса.

## **РАЗДЕЛ III. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

## **Глава 9. Предоставление жилого помещения из государственного жилищного фонда**

### **Статья 61. Состав государственного жилищного фонда**

Государственный жилищный фонд состоит из жилых помещений, занимаемых гражданами на основе договора найма, государственного местного жилищного фонда, находящегося в ведении местных органов исполнительной власти и Генгешей, и государственного ведомственного жилищного фонда, находящегося в ведении органов государственной власти.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

### **Статья 62. Право граждан на получение жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право получения жилого помещения из государственного жилищного фонда для пользования на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Туркменистана.

2. Правила учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилого помещения, утверждаются Кабинетом Министров Туркменистана.

### **Статья 63. Основания для предоставления жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. Жилое помещение из государственного жилищного фонда предоставляется гражданам Туркменистана, постоянно проживающим в данном населённом пункте, относящимся к категории лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2. Жилое помещение из государственного жилищного фонда может быть предоставлено в качестве служебного жилого помещения гражданам Туркменистана в соответствии с настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Туркменистана.

3. Гражданин Туркменистана (вместе с супругом и несовершеннолетними детьми) вправе получить в данном населённом пункте только одно жилое помещение из государственного жилищного фонда, кроме случаев, когда каждый из супругов имел такое жилое помещение до вступления в брак.

### **Статья 64. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

1. Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям:

1) длительного проживания по договору поднайма в жилых помещениях, принадлежащих государственному жилищному фонду, и по договору найма в жилых помещениях, относящихся к другим видам собственности, и отсутствия другого жилого помещения;

2) постоянного проживания в общежитии, за исключением случаев поселения в общежитие в связи с обучением;

3) несоответствия жилых помещений установленным санитарным и другим требованиям;

4) проживания в жилом помещении площадью менее девяти квадратных метров на каждого человека, при определении размера жилого помещения должно учитываться наличие в семье женщин, имеющих срок беременности не менее шестнадцати недель;

5) проживания в одной или смежных комнатах двух или более семей, а также семей, имеющих детей разного пола;

6) наличия больных, страдающих тяжелыми формами заболеваний, перечень которых определяется нормативными правовыми актами Туркменистана, и нуждающихся в изолированной комнате.

2. Иные основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий могут быть установлены законодательством Туркменистана.

## **Статья 65. Категории граждан, нуждающихся в поддержке государства в улучшении жилищных условий**

1. В случаях, указанных в статье 64 настоящего Кодекса, к нуждающимся в поддержке государства в улучшении жилищных условий относятся граждане:

1) ветераны Великой Отечественной войны, супруга (супруг) погибшего (умершего) участника Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территориях других государств и ветераны-труженики тыла в годы Великой Отечественной войны;

2) лица, имеющие инвалидность I и II групп, матери, имеющие инвалидность, а также семьи, воспитывающие детей, имеющих инвалидность с учётом требований индивидуальной программы реабилитации;

3) лица, имеющие на иждивении детей, являющихся инвалидами с детства;

4) дети-сироты, потерявшие обоих родителей;

5) лица, лишившиеся жилого помещения в результате бедствий природного характера, чрезвычайных ситуаций;

6) лица, на воспитании которых находятся четверо и более детей;

7) лица, являющиеся членами семьи погибшего (умершего) при исполнении служебных или общественных обязанностей, обязанностей военной службы, спасении человеческой жизни, охране правопорядка, а также погибшего в радиационной катастрофе или умершего вследствие заболевания от неё;

8) лица, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, а также уволенные по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями (при общей продолжительности военной службы 10 и более лет);

9) родитель, который один воспитывает одного или более

несовершеннолетних детей, проживающих совместно с ним.

2. Другие лица, отнесённые к категории граждан, нуждающихся в поддержке государства в улучшении жилищных условий, и предоставляемые им льготы могут быть предусмотрены законодательством Туркменистана.

## **Статья 66. Учёт граждан, имеющих право на получение жилого помещения**

1. Принятие на учёт граждан, перечисленных в статье 64 настоящего Кодекса, имеющих право на получение жилого помещения из государственного местного жилого фонда, осуществляется по месту их жительства в этрапах, городах с правами этрапа, городах в этрапе, посёлках и генгешликах местными органами исполнительной власти, Генгешами (далее - местный орган исполнительной власти, Генгеш).

2. Перечень и форма документов, необходимых для принятия на учёт, определяются нормативными правовыми актами Туркменистана. Требование каких-либо дополнительных документов не допускается.

3. Заявления граждан, имеющих право на получение жилого помещения, о принятии на учёт их и членов их семей рассматриваются в течение одного месяца. О решении, принятом по заявлению, граждане извещаются письменно.

4. Гражданину может быть отказано в принятии на учёт, если будет установлено, что он стал нуждающимся в улучшении жилищных условий в результате преднамеренного их ухудшения в течение предыдущих пяти лет путём:

- 1) обмена жилого помещения;
- 2) разрушения или порчи жилого помещения по собственной вине;
- 3) выезда из жилого помещения, во время проживания в котором он не являлся нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- 4) вселения других лиц, кроме супруга (супруги), несовершеннолетних или нетрудоспособных совершеннолетних детей, а также родителей.

5. Граждане, состоящие на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут быть сняты с учёта в случаях:

- 1) если отпали основания для предоставления жилого помещения;
- 2) выезда на постоянное жительство в другой населенный пункт;
- 3) представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий;
- 4) завершения строительства жилого дома, относящегося к частной собственности, или приобретения в собственность жилого помещения.

6. Право состоять на учёте для получения жилого помещения сохраняется за гражданином в случаях:

- 1) временного выезда в другую местность - в течение срока сохранения права пользования жилыми помещениями, кроме случаев, предусмотренных законодательством Туркменистана;
- 2) перехода на выборную должность;
- 3) предоставления ему служебного жилого помещения или общежития после постановки на учёт;

4) в других случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

7. В случаях выезда гражданина, имеющего право на получение жилого помещения, состоящего на учёте, на постоянное место жительства в другой населенный пункт или его смерти очередность сохраняется за оставшимися членами семьи, совместно с ним состоящими на учёте, если при этом не отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий.

8. О снятии с учёта заинтересованные лица извещаются в письменной форме в трёхдневный срок после принятия решения с указанием оснований снятия с учёта.

9. В случаях обнаружения того факта, что гражданин был поставлен на учёт в результате представления им не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, но в последующем возникли основания, предусмотренные статьёй 64 настоящего Кодекса, он снимается с учёта и по рассмотрении вопроса о привлечении его к соответствующей ответственности в установленном порядке вновь ставится на учёт с момента возникновения у него права на получение жилого помещения.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 67. Очередность предоставления гражданам жилых помещений**

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, имеющим право на их получение, и принятым на учёт, согласно очередности на основе списков, составленных в установленном порядке с участием общественности.

2. Местный орган исполнительной власти, Генгеш обеспечивает правильное ведение и сохранение без изменений списков граждан, имеющих право на получение жилого помещения и принятых на учёт. Ведутся следующие списки по категориям граждан, имеющих право на получение жилого помещения и принятых на учёт:

1) граждане, имеющие право на получение жилого помещения и принятые на учёт (общий список);

2) граждане, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения и принятые на учёт;

3) граждане, имеющие право на внеочередное получение жилого помещения и принятые на учёт.

Граждане, имеющие право получения жилого помещения из государственного местного жилого фонда, могут быть включены в соответствующий список только по решению местного органа исполнительной власти, Генгеша.

3. Распределение жилых помещений (вновь введённых в эксплуатацию или освобожденных жильцами) из государственного местного жилищного фонда по отдельным спискам производится местным органом исполнительной власти, Генгешем пропорционально численности отдельных списков, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

4. Права граждан, имеющих право на получение жилого помещения и

состоящих на учёте, равны. Никто не имеет преимущественного права на получение жилого помещения и не может пользоваться дополнительными преимуществами или льготами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Туркменистана.

5. Списки граждан, имеющих право на получение жилого помещения и принятых на учёт, а также списки лиц, получивших такое жилое помещение за последний год, предоставляются гражданам по их требованию на платной основе. Указанные списки должны содержать сведения об очередности, составе семьи, времени постановки на учёт, размерах принадлежащего ему жилого помещения, а также времени предоставления жилого помещения.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 68. Право первоочередного получения жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. В первую очередь жилые помещения из государственного жилищного фонда предоставляются следующим категориям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и взятым на учёт:

1) ветеранам Великой Отечественной войны (кроме участников Великой Отечественной войны), супругам погибшего (умершего) участника Великой Отечественной войны, участникам боевых действий на территориях других государств, ветеранам-труженикам тыла в годы Великой Отечественной войны.

2) Героям Туркменистана, Героям Советского Союза и Социалистического Труда, а также лицам, награждённым орденом «Алтын Асыр» трёх степеней;

3) лицам, имеющим инвалидность I и II групп вследствие профессионального заболевания, ранения, травмы или другого увечья, нанесённого здоровью, связанного с трудовой деятельностью или выполнением обязанностей военной службы, а также служебных обязанностей;

4) семьям погибших при исполнении служебных или общественных обязанностей или при спасении человеческой жизни, охране правопорядка и исполнении иного гражданского долга;

5) лицам, страдающим тяжёлыми формами заболеваний, перечень которых определяется нормативными правовыми актами Туркменистана, и вследствие этого нуждающимся в изолированной комнате;

6) членам семьи лица, погибшего в результате радиационной катастрофы, или вследствие заболевания от неё;

7) матерям, удостоенным почётного звания «Эне мяхри» Туркменистана, многодетным семьям, воспитывающим четверых и более детей, и одиноким матерям;

8) семьям, имеющим детей-близнецов;

9) рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства; сроки продолжительности работы в сфере производства для рабочих и служащих могут определяться по решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах;

10) преподавателям и педагогическим работникам учебных заведений

общего среднего образования, среднего профессионального образования;

1) детям-сиротам, потерявшим обоих родителей.

2. В случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана, право первоочередного получения жилого помещения из государственного жилого фонда может быть предоставлено и иным категориям граждан.

### **Статья 69. Право внеочередного получения жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. Вне очереди жилые помещения из государственного жилищного фонда предоставляется следующим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и принятым на учёт:

1) лицу, жилое помещение которого стало непригодным для проживания в результате стихийного бедствия, если оно не имеет другое жилое помещение для проживания;

2) участникам Великой Отечественной войны и лицам, получившим инвалидность в боевых действиях на территории других государств;

3) нетрудоспособным членам семьи погибших (умерших) участников Великой Отечественной войны, лиц, участвовавших в боевых действиях на территориях других государств, а также ставших инвалидами вследствие их, состоявшим на их иждивении и получающим пенсии по потере кормильца;

4) лицам, вернувшимся из детских домов, от родственников, попечителей или опекунов, если по закону у них сохранилось право собственности на прежнее жилое помещение, но переезд в этот дом невозможен по законному основанию;

5) детям, имеющим инвалидность, пребывающим в стационарных учреждениях, являющимся сиротами или оставшимися без попечения родителей, по достижении совершеннолетия, если в соответствии с индивидуальной программой реабилитации они могут осуществлять самообслуживание и вести самостоятельный образ жизни;

6) окончившим средние специальные, высшие учебные заведения или получившим профессиональное образование после высшего учебного заведения в другом учебном заведении и направленным на работу по распределению, если это связано с переездом в другую местность;

7) незаконно осуждённым, впоследствии оправданным гражданам, если невозможно вернуть им прежние жилые помещения по законному основанию.

2. В случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана, право внеочередного получения жилого помещения из государственного жилого фонда может быть предоставлено и иным категориям граждан.

### **Статья 70. Требования, предъявляемые к жилым помещениям**

1. Жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания, должны быть благоустроенными применительно к условиям данного населённого пункта, изолированными, пригодными для индивидуального

проживания и соответствовать требованиям статьи 12 настоящего Кодекса.

2. Лицам, имеющим инвалидность, престарелым, лицам, страдающим сердечно-сосудистыми и иными тяжёлыми формами заболеваний, перечень которых определяется нормативными правовыми актами Туркменистана, жилое помещение из государственного жилищного фонда предоставляется с учётом их желания на нижних этажах или в жилых домах, имеющих лифты.

Лицам, имеющим инвалидность, в соответствии с индивидуальной программой реабилитации предоставляется право выбора жилого помещения с учётом типа здания, степени благоустройства и других необходимых условий для проживания.

3. Размер предоставляемого жилого помещения должен быть не менее двенадцати квадратных метров жилой площади на человека или не менее однокомнатной квартиры, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 104 настоящего Кодекса.

### **Статья 71. Порядок предоставления жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. Если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана, жилое помещение из государственного жилищного фонда предоставляется гражданам, постоянно проживающим в данном населённом пункте, с учётом их очередности.

2. При предоставлении жилого помещения в целях недопущения заселения лиц разного пола (кроме супругов) в одну комнату или однокомнатную квартиру установленная норма жилой площади может быть превышена.

3. При определении размера жилого помещения учитывается наличие в семье женщины, имеющей срок беременности не менее шестнадцати недель.

4. При предоставлении жилого помещения лицам, страдающим тяжёлыми формами заболеваний, перечень которых определяется нормативными правовыми актами Туркменистана, и по этой причине нуждающимся в отдельной комнате, а также лицам, которым дополнительная жилая площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, предоставляется дополнительная отдельная комната.

### **Статья 72. Решение о предоставлении жилого помещения. Ордер на жилое помещение**

1. Жилое помещение из государственного местного жилищного фонда предоставляется по решению местного органа исполнительной власти, Генгеша по месту жительства заявителя.

О предоставлении жилого помещения из государственного ведомственного жилищного фонда принимается решение органа государственной власти и управления, в ведении которого находится жилое помещение, и об этом сообщается в соответствующий местный орган исполнительной власти, Генгеш.

2. На основании решения о предоставлении жилого помещения местный орган исполнительной власти, Генгеш выдаёт гражданину ордер единого

образца, являющийся основанием для вселения в жилое помещение.

3. Ордер может быть выдан только на свободное изолированное жилое помещение, а во вновь построенных жилых домах - только после утверждения акта государственной комиссии о принятии дома в эксплуатацию.

4. Форма ордера единого образца утверждается Кабинетом Министров Туркменистана.

5. Выдача ордеров на жилые помещения в закрытых военных городках осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

### **Статья 73. Признание ордера на жилое помещение недействительным и его последствия**

1. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным на основании судебного решения.

2. Ордер может быть признан недействительным в случаях:

1) выявления факта представления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий;

2) нарушения прав других лиц на указанное в ордере жилое помещение;

3) выявления факта нарушения требований законодательства Туркменистана должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения.

3. Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено местным органом исполнительной власти, Генгешем, лицами, чьи права были нарушены выдачей данного ордера, в течение трёх лет со дня его выдачи. Такое требование может быть заявлено и по истечении трёх лет, если ордер был выдан в результате неправомερных действий лиц, получивших его.

4. При признании ордера недействительным по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 3 части второй настоящей статьи, лица, получившие ордер, подлежат выселению из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Если эти лица ранее проживали в жилом помещении из государственного жилищного фонда, им предоставляется жилое помещение, в котором они ранее проживали.

5. При признании ордера недействительным по основаниям, предусмотренным пунктом 2 части второй настоящей статьи, лица, указанные в ордере, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или жилого помещения, которое они ранее занимали.

*(В редакции Законов Туркменистана от 20 марта 2017 г. и 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2017 г., № 1, ст. 31; 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Глава 10. Договор найма жилого помещения из государственного жилищного фонда.**

### **Права и обязанности нанимателя и поднанимателей**

#### **Статья 74. Договор найма жилого помещения**

1. На основании решения о выделении жилого помещения заключается договор найма жилого помещения в письменной форме. Сторонами договора выступают уполномоченный орган по управлению государственным жилищным фондом (наймодатель) и лицо, которому выделяется жилое помещение (наниматель). Такие договоры не подлежат государственной регистрации.

2. В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности наймодателя и нанимателя, условия пользования жилым помещением, местами общего пользования и обслуживающим жилое помещение оборудованием, придомовыми земельными участками, указываются лица, постоянно проживающие вместе с нанимателем.

3. Предметом договора найма жилого помещения является отдельное жилое помещение. Не допускается заключение договора найма жилого помещения по отношению к комнате, части комнаты, а также подсобным помещениям в квартире, за исключением случаев, предусмотренных частью пятой статьи 92 настоящего Кодекса.

4. Образец единого договора найма жилого помещения из государственного жилищного фонда, Положение о порядке заключения договора найма жилого помещения, Правила использования и благоустройства земельных участков, прилегающих к жилым домам, утверждаются Кабинетом Министров Туркменистана.

5. К отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, применяются также другие нормативные правовые акты Туркменистана, если настоящим Кодексом не предусмотрено иное.

6. Не допускается заключение договора найма жилого помещения, ухудшающего положение нанимателя, не предусмотренного нормативными правовыми актами Туркменистана, и он признаётся недействительным с момента заключения.

## **Статья 75. Обязанности наймодателя по договору найма**

1. Наймодатель обязан предоставить нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, и соответствующее другим требованиям, предусмотренным статьёй 70 настоящего Кодекса.

2. Наймодатель обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится сданное внаём жилое помещение, предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, проведение капитального ремонта сданного внаём жилого помещения и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома или мест общего пользования и устройств для оказания коммунальных услуг, встроенных в жилое помещение.

## **Статья 76. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи, проживающих с ним**

1. Наниматель жилого помещения несёт ответственность перед

наймодателем за действия членов семьи, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

2. Состав членов семьи нанимателя определяется в соответствии со статьёй 34 настоящего Кодекса. Изменение состава семьи нанимателя влечёт изменение договора найма жилого помещения в соответствующей части.

3. Члены семьи нанимателя пользуются наравне с нанимателем правами и несут обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

4. Если лица, указанные в статье 34 настоящего Кодекса, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом ими жилом помещении, они сохраняют свои жилищные права и обязанности как наниматель и члены его семьи.

5. Наниматель и члены его семьи обязаны:

1) использовать жилые, подсобные помещения и оборудование, придомовые земельные участки, а также места общего пользования по назначению без ущемления жилищных и иных прав других лиц;

2) бережно относиться к объектам внешнего благоустройства;

3) обеспечивать сохранность жилых помещений и поддерживать их в надлежащем порядке;

4) обеспечивать доступ в занимаемое ими жилое помещение представителей соответствующих ремонтно-эксплуатационных организаций для устранения возникших аварийных ситуаций;

5) выполнять предусмотренные законодательством Туркменистана санитарно-гигиенические, архитектурные, градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и экологические требования;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и за расходы по эксплуатации и ремонту мест общего пользования и коммунальные услуги, если договором найма жилого помещения не предусмотрено иное.

## **Статья 77. Право нанимателя на вселение членов семьи в занимаемое им жилое помещение**

1. Наниматель вправе с согласия наймодателя вселить в установленном порядке в занимаемое жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, получив на это письменное согласие совершеннолетних членов своей семьи, проживающих вместе с ним.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие других членов семьи не требуется.

2. Лица, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя, приобретают право пользования этим жилым помещением наравне с остальными проживающими в нём лицами, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним совершеннолетними членами семьи не было иного письменного соглашения.

3. Лица, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве

опекунов или попечителей, а также иные лица, не включённые в договор найма, самостоятельное право на это помещение не приобретают.

## **Статья 78. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими лицами**

1. При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи в жилом помещении жилое помещение сохраняется за ними в течение шести месяцев.

2. Срок временного отсутствия исчисляется с момента фактического выбытия нанимателя или членов его семьи.

3. Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по обоснованным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего соответственно продлевается наймодателем, а при наличии спора - на основании судебного решения.

4. Жилое помещение сохраняется за лицами, отсутствующими в нём свыше шести месяцев, в случаях:

- 1) прохождения военной службы по призыву - в течение срока службы;
- 2) прохождения военной службы по обязательству - в течение срока, установленного законодательством Туркменистана;
- 3) временного выезда с постоянного места жительства по условиям и характеру работы (работники судов, розыскательских групп и т. п.) - в течение всего времени выполнения данной работы;
- 4) выезда в другую местность на работу по трудовому договору или в связи с избранием на выборную государственную должность - в течение всего времени работы;
- 5) выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательством Туркменистана, - в течение времени пребывания за границей;
- 6) выезда на учёбу - в течение времени обучения;
- 7) помещения детей на воспитание в детские учреждения, к родственникам, опекуну или попечителю - в течение всего времени пребывания их в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать другие члены семьи и помещение было заселено другими лицами или по другим законным основаниям вселение в это помещение невозможно, этим детям по окончании срока пребывания в детском учреждении, у родственников, опекуна или попечителя жилое помещение предоставляется вне очереди в соответствии с настоящим Кодексом;
- 8) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя - на все время выполнения этих обязанностей;
- 9) выезда для лечения, в том числе принудительного лечения, в лечебное учреждение - в течение всего времени пребывания в нём;
- 10) заключения под стражу или осуждения к наказанию в виде лишения свободы или иной мере наказания, исключающей возможность проживания в данной местности, - в течение времени нахождения под стражей либо отбывания наказания;

11) в иных случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

5. Жилое помещение сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в части четвертой настоящей статьи.

6. За лицами с инвалидностью, помещёнными в дома-интернаты или другие органы социальной помощи, сохраняется право на своё жилое помещение в течение двенадцати месяцев. При их отсутствии на более длительный срок освободившееся жилое помещение предоставляется другому лицу, имеющему инвалидность, нуждающемуся в улучшении жилищных условий. Если это лицо, имеющее инвалидность, после получения стационарной социальной помощи в соответствии с индивидуальной программой реабилитации может осуществлять самообслуживание и вести самостоятельный образ жизни и вселение в ранее занимаемое жильё невозможно по законным основаниям, этому инвалиду жилое помещение предоставляется в соответствии с настоящим Кодексом.

7. Сроки сохранения жилых помещений из государственного жилищного фонда за временно отсутствующими лицами не могут быть уменьшены соглашением нанимателя и наймодателя.

#### **Статья 79. Признание лица утратившим право пользования жилым помещением**

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия сверх сроков, установленных статьёй 78 настоящего Кодекса, производится в судебном порядке по иску наймодателя или оставшегося проживать в этом помещении нанимателя или членов (бывших членов) его семьи.

#### **Статья 80. Право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия нанимателя**

1. В случае временного отсутствия нанимателя жилого помещения члены его семьи, проживающие в данном жилом помещении, вправе пользоваться всем жилым помещением на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого жилого помещения.

2. Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим нанимателем, не считается излишней жилой площадью.

#### **Статья 81. Обязанности временно отсутствующего нанимателя и членов его семьи**

Временное отсутствие нанимателя, члена его семьи или всех этих лиц не освобождает их от выполнения всех обязанностей, установленных договором найма жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 82 настоящего Кодекса.

#### **Статья 82. Использование жилого помещения, принадлежащего**

## **временно отсутствующему нанимателю**

1. Если в жилом помещении не проживают члены семьи временно отсутствующего нанимателя, за которым сохраняется жилое помещение в соответствии со статьёй 78 настоящего Кодекса, наниматель вправе с согласия наймодателя заселить сохраняемое жилое помещение по договору поднайма либо поселить в нём временных жильцов на срок сохранения за ним жилого помещения.

2. Если наниматель не заселил сохраняемое за ним жилое помещение другими жильцами в течение трёх месяцев, в случае, предусмотренном частью первой настоящей статьи, наймодатель с согласия нанимателя вправе предоставить это жилое помещение по договору поднайма другим гражданам в пределах срока, на который за нанимателем сохраняется данное жилое помещение.

3. Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма (временного вселения) жилого помещения устанавливается соглашением сторон, но не может превышать оплаты, вносимой за это жилое помещение нанимателем, и платы за коммунальные услуги.

4. Срок поднайма (временного вселения) может быть сокращён при досрочном возвращении нанимателя или членов его семьи.

5. По возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного выселения из сохраняемого за ними жилого помещения поднанимателей или временных жильцов, вселённых в него наймодателем. В случае отказа освободить жилое помещение поднаниматели (временные жильцы) по требованию нанимателя или членов его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

## **Статья 83. Бронирование жилого помещения**

1. В случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана, жилое помещение, используемое нанимателем и членами его семьи, бронируется.

2. В случае бронирования жилого помещения местный орган исполнительной власти, Генгеш выдаёт нанимателю или членам его семьи охранное свидетельство для предоставления наймодателю.

3. Отказ в выдаче охранного свидетельства может быть обжалован в суд.

4. Если наниматель, члены его семьи в течение шести месяцев после окончания срока действия охранного свидетельства не вселятся в ранее занимаемое жилое помещение, они могут быть признаны утратившими право на жилую площадь по иску наймодателя.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 84. Пользование забронированным жилым помещением**

1. Наниматель жилого помещения вправе предоставить забронированное

жилое помещение в пользование поднаимателям по договору поднайма или поселить в них временных жильцов на срок в пределах действия охранного свидетельства.

2. При возвращении нанимателя или членов его семьи они вправе потребовать немедленного освобождения забронированного жилого помещения независимо от срока истечения охранного свидетельства.

3. В случае отказа поднаимателя или временных жильцов освободить помещение они по требованию нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 85. Договор поднайма жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи и наймодателя вправе сдать в поднаём занимаемое им жилое помещение, о чём заключается договор поднайма жилого помещения.

2. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме с указанием срока поднайма, лиц, вселяемых совместно с поднаимателем в жилое помещение, и предоставлением одного экземпляра договора наймодателю жилого помещения.

3. Пользование жилым помещением по договору поднайма жилого помещения осуществляется в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов Туркменистана.

### **Статья 86. Условия, при которых не допускается поднаём жилого помещения**

Сдача жилого помещения в поднаём не допускается в следующих случаях:

- 1) если в результате вселения поднаимателя размер жилой площади на каждого проживающего окажется менее установленной нормы;
- 2) если жилое помещение находится в общежитии или в жилом доме из государственного ведомственного жилищного фонда;
- 3) в иных случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

### **Статья 87. Последствия несоблюдения установленного порядка сдачи жилого помещения в поднаём**

1. Сдача жилого помещения в поднаём с нарушением требований статей 85-86 настоящего Кодекса влечёт недействительность договора поднайма.

2. При признании договора поднайма недействительным лица, заселившие жилое помещение по данному договору, обязаны освободить его добровольно, при уклонении от добровольного выселения они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 88. Плата за поднаём жилого помещения**

1. Договор поднайма жилого помещения является возмездным.

2. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаём жилого помещения устанавливаются соглашением сторон в договоре поднайма данного жилого помещения.

### **Статья 89. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения**

1. Договор поднайма жилого помещения прекращается по истечении срока, на который он был заключён.

2. При прекращении договора найма жилого помещения прекращается договор поднайма этого жилого помещения.

3. Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут до истечения срока договора:

1) при досрочном возвращении нанимателя жилого помещения или членов его семьи;

2) по соглашению сторон;

3) при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма.

4. Если поднаниматель жилого помещения или лица, вселённые совместно с ним в жилое помещение по договору поднайма, используют это помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель имеет право предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения вправе назначить поднанимателю срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае продолжения указанных нарушений после предупреждения наниматель вправе досрочно расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и лиц, вселённых совместно с ним.

5. При отказе поднанимателя освободить жилое помещение при прекращении или расторжении договора поднайма он и лица, вселённые совместно с ним в жилое помещение по договору поднайма, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 90. Временные жильцы**

1. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении другим гражданам в качестве временных жильцов без заключения с ними договора поднайма.

2. Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего будет менее установленной нормы.

3. Срок непрерывного проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев.

4. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия несёт наниматель жилого помещения.

5. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение при прекращении договора найма жилого помещения или по истечении срока проживания, согласованного с нанимателем, а в случае отсутствия согласования срока - незамедлительно после предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

6. При отказе временных жильцов освободить жилое помещение при наступлении случаев, указанных в части пятой настоящей статьи, временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 91. Право нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого или заселение излишней жилой площади другими лицами**

1. Наниматель жилого помещения, имеющий излишнюю жилую площадь (сверх установленных норм), вправе с согласия совместно с ним проживающих членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обратиться к наймодателю жилого помещения с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого. Наймодатель на основании заявления нанимателя о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трёх месяцев со дня подачи данного заявления.

2. Наниматель, пользующийся отдельным жилым помещением, может обратиться с просьбой к наймодателю о заселении излишнего изолированного жилого помещения размером не менее установленной нормы, по своему выбору, другими лицами, состоящими на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий. При удовлетворении просьбы с указанными лицами заключается отдельный договор найма жилого помещения.

### **Статья 92. Изменение договора найма жилого помещения**

1. Договор найма жилого помещения может быть изменён только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Лица, проживающие в одном жилом помещении и пользующиеся в нём жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью вправе требовать от наймодателя заключения с одним из них договора найма на всё занимаемое ими жилое помещение.

3. Совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи потребовать у наймодателя признания его нанимателем по ранее заключённому договору найма вместо первоначального нанимателя.

4. В случае смерти нанимателя, выбытия его из жилого помещения договор заключается с одним из совершеннолетних членов его семьи, проживающих в этом жилом помещении.

5. Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать у наймодателя заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю площадью жилого помещения либо с учётом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделена комната, отвечающая требованиям статьи 12 настоящего Кодекса.

6. Перемена нанимателя влечёт за собой переоформление договора найма жилого помещения.

### **Статья 93. Определение порядка пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений между членами семьи нанимателя**

Лица из числа членов семьи нанимателя, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одном жилом помещении по единому договору найма жилого помещения, вправе определить порядок пользования жилым помещением без заключения отдельных договоров найма.

### **Статья 94. Обмен жилыми помещениями**

1. Наниматель жилого помещения с согласия проживающих с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя имеет право осуществить обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение из государственного или частного жилищного фонда.

2. Проживающие с нанимателем члены его семьи имеют право требовать от нанимателя произвести обмен занимаемого ими жилого помещения на другое жилое помещение, предоставленное другим нанимателям и находящееся в разных домах или квартирах.

3. Если между нанимателем жилого помещения и проживающими с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке.

4. Обмен жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи нанимателей, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

5. При производстве обмена жилого помещения из государственного жилищного фонда на жилое помещение из частного жилищного фонда одновременно с обменом жилья производится взаимная передача прав и обязанностей на собственность в соответствии с законодательством Туркменистана.

6. Правила обмена жилым помещением из государственного жилищного фонда утверждаются Кабинетом Министров Туркменистана.

## **Статья 95. Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается**

Обмен жилыми помещениями не допускается в случаях:

- 1) предъявления иска к нанимателю обмениваемого жилого помещения о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения;
- 2) оспаривания в судебном порядке права пользования одним из обмениваемых жилых помещений;
- 3) признания обмениваемого жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принятия решения о сносе или переоборудовании для использования в других целях, о признании аварийным дома, в котором находится одно из обмениваемых жилых помещений;
- 5) принятия решения о капитальном ремонте или реконструкции одного из обмениваемых жилых помещений с выселением жителей;
- 6) если обмен носит корыстный или фиктивный характер;
- 7) если одно из жилых помещений находится в общежитии;
- 8) если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятий, учреждений, организаций, включённых по постановлению Кабинета Министров Туркменистана в списки предприятий, учреждений и организаций важнейших отраслей экономики, из жилых помещений которых допускается выселение в судебном порядке рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними лицами), прекративших трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией в связи с увольнением по собственному желанию без обоснованных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Граждане, прекратившие трудовые отношения по другим основаниям, а также получившие помещение не в связи с трудовыми отношениями, вправе произвести обмен на общих основаниях;
- 9) если в результате обмена размер жилой площади у нанимателя окажется ниже нормы, установленной для принятия на учёт нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, когда обмен вызывается необходимостью объединения семьи (супругов, нетрудоспособных родителей с детьми, несовершеннолетних детей с родителями и др.);
- 10) в иных случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

## **Статья 96. Признание обмена жилыми помещениями недействительным**

1. Обмен жилыми помещениями, совершённый с нарушением требований, предусмотренных статьями 94-95 настоящего Кодекса, а также по основаниям, установленным законодательством Туркменистана для признания сделки недействительной, признаётся недействительным.

2. Признание обмена недействительным производится в судебном порядке.

3. В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

4. В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон виновная сторона

обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

## **Глава 11. Оплата жилого помещения из государственного жилищного фонда и коммунальных услуг**

### **Статья 97. Плата за пользование жилым помещением из государственного жилищного фонда**

1. Размер платы за пользование жилым помещением в домах государственного жилищного фонда (квартирной платы) устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

2. По установленным единым размерам оплачивается жилая площадь, используемая нанимателем и членами его семьи, а также излишняя жилая площадь, если размеры её не превышают на каждого члена семьи нанимателя половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека. Плата за пользование остальной излишней жилой площадью взимается в повышенном размере, устанавливаемом Кабинетом Министров Туркменистана.

### **Статья 98. Плата за коммунальные услуги**

Плата за коммунальные услуги взимается помимо квартирной платы по тарифам, утверждённым Кабинетом Министров Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 1 декабря 2018 г. – Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2018 г., № 3-4, ст. 109).*

### **Статья 99. Порядок и сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги**

1. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

2. Квартирная плата, а также плата за коммунальные услуги вносятся нанимателем ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прожитым месяцем.

### **Статья 100. Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги**

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами Туркменистана.

### **Статья 101. Бесплатное пользование жилым помещением из государственного местного жилищного фонда, отоплением и электроэнергией**

1. Специалисты, работающие и проживающие в сельской местности, вне

населенных пунктов (а в случаях, установленных законодательством Туркменистана, - в посёлках), бесплатно пользуются жилым помещением с отоплением и электроэнергией.

2. Перечни категорий специалистов, имеющих право пользования льготами, предусмотренными частью первой настоящей статьи, и порядок предоставления им жилых помещений определяются Кабинетом Министров Туркменистана.

## **Глава 12. Особенности пользования жилыми помещениями из государственного жилищного фонда**

### **Статья 102. Правовой режим жилого помещения, предоставленного из государственного жилищного фонда**

1. Жилое помещение, предоставленное из государственного жилищного фонда, может быть приватизировано нанимателем с согласия собственника жилого помещения в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

2. Обмен жилого помещения, используемого на основе договора найма, на другое жилое помещение может быть произведён с согласия местного органа исполнительной власти, Генгеша при условии отсутствия намеренного ухудшения жилищных условий лиц, занимающих эти жилые помещения, позволяющих осуществить постановку этих лиц на учёт как нуждающихся в улучшении жилищных условий.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

### **Статья 103. Правовой режим служебного жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. Служебное жилое помещение - это жилое помещение из государственного жилищного фонда, предназначенное для заселения лиц, которым в связи с характером их трудовых отношений необходимо проживать на месте работы или в непосредственной близости от места работы. Включение жилого помещения в число служебных помещений и исключение из него осуществляется по ходатайству работодателей решением хякимов этрапов, городов с правами этрапа. Для служебного жилья выделяется отдельное жилое помещение.

2. Решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается предприятием, учреждением, организацией совместно с профсоюзом или командованием воинской части, в ведении которых находится это служебное жилое помещение, и в соответствии с ним жилое помещение предоставляется для использования по ордеру, который выдаётся хякимом этрапа, города с правами этрапа, арчыном.

Положение о порядке предоставления служебного жилого помещения, перечень государственных и других должностей, дающих право на его получение, образец ордера на служебное жилое помещение и договора найма

служебного жилого помещения утверждаются Кабинетом Министров Туркменистана.

3. Порядок обеспечения служебным жилым помещением лиц, назначенных или избранных на государственные должности высшей государственной власти или органов управления Туркменистана, а также служащих военных, правоохранительных и других государственных органов, переведённых в установленном порядке в другую местность для продолжения выполнения служебных или трудовых обязанностей, устанавливается законодательством Туркменистана.

4. Служебное жилое помещение используется по прямому назначению и предоставляется до окончания сроков действия трудового договора, полномочий на государственной службе или выборной государственной должности.

5. При использовании служебных жилых помещений применяются правила настоящего Кодекса о договоре найма жилого помещения из государственного жилищного фонда.

Договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме между собственником этого жилого помещения или уполномоченным им органом и лицом, которому на время работы (службы) оно передаётся в пользование.

6. Должностное лицо, которому в соответствии законодательством Туркменистана было предоставлено служебное жилое помещение, должно освободить служебное жилое помещение в течение трёх месяцев после прекращения (отмены) трудового соглашения на государственной или другой должности, дававшей право на получение служебного жилого помещения, или после увольнения с работы. При уклонении лица от освобождения служебного жилого помещения оно подлежит выселению из этого жилого помещения со всеми проживающими с ним членами семьи и другими лицами без предоставления другого жилого помещения.

7. Не допускается выселение из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения следующих лиц:

1) уволенных в связи с ликвидацией предприятия (организации), сокращения численности или штата работников;

2) уволенных в связи с болезнью, которая препятствует дальнейшей работе;

3) уволенных в связи с выходом на пенсию;

4) ветеранов Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий на территориях других государств и ветеранов-грузеников тыла в годы Великой Отечественной войны и лиц, приравненных к ним в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

5) членов семьи погибшего участника Великой Отечественной войны, лиц, получивших инвалидность в боевых действиях на территориях других государств, и принимавших участие в них;

6) членов семьи работника или иного лица, погибшего при выполнении служебных обязанностей или гражданского долга;

7) членов семьи военнослужащего, погибшего (умершего) или пропавшего без вести при исполнении обязанностей военной службы;

8) семей, имеющих ребёнка с инвалидностью;

9) фактических воспитателей в случае ликвидации семейного детского дома;

10) проработавших (прослуживших) на государственном предприятии, в учреждении или организации, предоставившей служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

11) освобождённых от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилое помещение, но не прекративших трудовые отношения с предприятием, учреждением или организацией, предоставившей это жилое помещение;

12) лиц, имеющих инвалидность I и II групп;

13) родителя, который один воспитывает одного или более несовершеннолетних детей, проживающих совместно с ним.

8. Выселение лиц из служебного жилого помещения, занимаемого в связи с трудовой деятельностью, не допускается, если они в соответствии с законодательством Туркменистана приобрели право на приватизацию занимаемого ими жилого помещения, но не реализовали это право.

9. Лица, проживающие в служебном жилом помещении, могут приватизировать жильё, в котором они проживают, с согласия собственника на условиях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

10. Лица, проживающие в служебном жилом помещении, вправе произвести обмен данного жилого помещения на другое с согласия государственного органа, предоставившего жилое помещение.

11. Служебные жилые помещения, в которых проживают лица, указанные в пунктах 9 и 10 части седьмой настоящей статьи, могут быть исключены из числа служебных жилых помещений на основании постановления хякимов этрапов, городов с правами этрапа по заявлению нанимателя жилого помещения, согласованного с министерством (ведомством), в ведении которого находится данное служебное жилое помещение.

#### **Статья 104. Обеспечение жилым помещением семейных детских домов**

1. При вынесении в порядке, установленном законодательством Туркменистана, решения об организации семейного детского дома лицам, назначенным фактическими воспитателями, для совместного проживания с детьми, переданными им на воспитание, предоставляется вне очереди жилое помещение из государственного жилищного фонда.

2. Пользование жилым помещением, предоставленным для этой цели, осуществляется в порядке, установленном настоящим Кодексом для пользования служебным жилым помещением из государственного ведомственного жилищного фонда.

#### **Статья 105. Правовой режим служебного жилого помещения из государственного ведомственного жилищного фонда для отдельных категорий военнослужащих**

1. Предоставление служебного жилого помещения из государственного

ведомственного жилищного фонда отдельным категориям военнослужащих и порядок пользования им определяется Кабинетом Министров Туркменистана.

2. Жилые помещения в домах государственного ведомственного жилищного фонда, предоставленные в установленном порядке военнослужащим, проходящим военную службу по обязательству, закрепляются за Министерством обороны Туркменистана и другими министерствами и ведомствами, в которых предусмотрена военная служба. Указанные жилые помещения при их освобождении заселяются также военнослужащими и членами их семей.

### **Статья 106. Правовой режим специализированного жилого помещения из государственного жилищного фонда**

1. К специализированному жилому помещению относятся:

- 1) общежития;
- 2) дома-интернаты для лиц с инвалидностью, ветеранов, одиноких престарелых, детей-сирот;
- 3) детские дома и дома иного специального назначения.

2. Общежитиями являются помещения, специально построенные или переоборудованные для проживания работников, служащих, студентов, учащихся и других граждан в период работы, службы или учебы, укомплектованные мебелью, постелями, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха лиц, проживающих в них.

3. Решение о предоставлении жилого помещения в общежитиях принимается предприятием, учреждением, организацией или учебным заведением, в нём указываются все лица, вселяемые вместе с лицом, которому предоставляется жилое помещение в общежитии. Вселение других лиц не допускается.

4. Жилые помещения в домах-интернатах для лиц с инвалидностью, ветеранов, одиноких престарелых, детей-сирот, в детских домах и домах иного специального назначения предоставляются органом, по решению которого они были созданы.

5. Жилые помещения в специализированном жилом помещении могут быть кочного и комнатного типов, требования к ним и размер их жилой площади определяются нормативными правовыми актами Туркменистана.

6. Порядок образования специализированного жилого помещения и предоставления жилого помещения от него, правила пользования ими, а также размер платы за проживание устанавливаются Кабинетом Министров Туркменистана.

7. Лицо, которому в соответствии с законодательством Туркменистана было предоставлено общежитие, в течение одного месяца после того, как отпадут основания, дававшие право на его получение, должно освободить общежитие, при уклонении от освобождения оно подлежит выселению из общежития вместе с проживающими с ним членами семьи без предоставления другого жилого помещения.

Не могут быть выселены из общежитий без предоставления другого жилого помещения лица, перечисленные в части седьмой статьи 103 настоящего Кодекса.

8. Выселение из жилых помещений в домах-интернатах для лиц с инвалидностью, ветеранов, одиноких престарелых, детей-сирот, в детских домах и домах иного специального назначения производится в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти жилые помещения.

### **Глава 13. Прекращение права пользования и выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда**

#### **Статья 107. Расторжение договора найма жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов его семьи в любое время расторгнуть договор найма.

2. В случае выезда нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом.

#### **Статья 108. Выселение из жилых помещений**

1. Выселение из жилого помещения допускается лишь по основаниям, установленным законом.

2. Выселение из жилого помещения производится в судебном порядке. В отдельных случаях самовольного занятия жилого помещения или проживания в домах, грозящих обвалом, выселение из жилого помещения допускается по постановлению прокурора.

3. Если в настоящем Кодексе не указано иное, гражданам при выселении из жилого помещения предоставляется другое жилое помещение, соответствующее требованиям законодательства Туркменистана.

#### **Статья 109. Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения**

Лица, проживающие в жилых помещениях, могут быть выселены из жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилья в случаях, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка;

2) жилое помещение грозит обвалом;

3) жилое помещение подлежит переводу в нежилое;

4) жилое помещение признано непригодным для проживания.

## **Статья 110. Предоставление жилого помещения в связи с выселением из жилого помещения, грозящего обвалом**

Если жилое помещение грозит обвалом, лицам, проживающим в этом жилом помещении на законных основаниях и выселяемым из него по решению местного органа исполнительной власти, Генгеша, предоставляется благоустроенное жилое помещение из государственного жилищного фонда.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 111. Предоставление жилья в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признанием его непригодным для проживания**

1. Если дом подлежит сносу по иным причинам, чем предусмотрены настоящим Кодексом, нанимателям, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется наймодателем, а если наймодатель не имеет возможности предоставления жилого помещения, - жилое помещение предоставляется местным органом исполнительной власти, Генгешем.

2. Если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение или признано в установленном порядке непригодным для проживания, наймодателем предоставляется лицам, выселяемым из такого жилого помещения, другое благоустроенное жилое помещение.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 112. Предоставление жилого помещения из государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома**

1. При производстве капитального ремонта или реконструкции жилого дома, когда такой ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения жильцов, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение на время проведения капитального ремонта или реконструкции, не расторгая при этом договор найма жилого помещения, находящегося в этом жилом доме.

2. Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта или реконструкции, должно отвечать требованиям законодательства Туркменистана и находиться в пределах данного населённого пункта.

3. Переселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции в другое жилое помещение и обратно по окончании ремонта или реконструкции производится за счёт средств наймодателя, в ведении которого находится подлежащее капитальному ремонту или реконструкции жилое помещение.

4. В период проживания нанимателя в другом жилом помещении в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией он освобождается от платы за пользование этим жилым помещением и предоставляемые коммунальные

услуги.

5. По соглашению сторон взамен предоставления временного жилья на период капитального ремонта или реконструкции нанимателю может быть предоставлено по новому договору найма в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение, отвечающее требованиям части второй настоящей статьи и статьи 70 настоящего Кодекса.

6. В случаях, когда наниматель не согласен с результатами капитального ремонта или реконструкции жилого помещения или нарушены его права на жилое помещение, в соответствии с желанием нанимателя ему предоставляется другое благоустроенное жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

### **Статья 113. Предоставление другого благоустроенного жилого помещения в связи с выселением из жилого помещения**

1. Другое благоустроенное жилое помещение из государственного жилищного фонда, предоставляемое лицам в связи с выселением по основаниям, предусмотренным статьёй 109 настоящего Кодекса, должно отвечать требованиям статьи 70 настоящего Кодекса и быть размером не менее того, которое ранее занимал выселяемый.

2. Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему, соответственно, должна быть предоставлена отдельная квартира или помещение, состоящее из того же числа комнат.

3. Если наниматель имел излишки жилой площади, помещение предоставляется в соответствии с нормой, предусмотренной настоящим Кодексом, а нанимателю или проживающему вместе с ним лицу, имеющему право на дополнительную жилую площадь, - с учётом права на дополнительную площадь.

4. Жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о расторжении договора найма и выселении нанимателя.

### **Статья 114. Выселение с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого жилого помещения**

1. С предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены:

1) рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей экономики, перечень которых утверждён Кабинетом Министров Туркменистана, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без обоснованных причин или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления;

2) лица, получившие жилые помещения в домах дайханских объединений, если они исключены из членов дайханского объединения или вышли из него по собственному желанию;

3) лица, лишённые родительских прав, если они проживают совместно с детьми, в отношении которых лишены родительских прав;

4) иные лица в случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

2. В случае ликвидации семейного детского дома фактические воспитатели должны освободить предоставленное им жилое помещение, а при отказе - подлежат выселению с предоставлением им другого жилого помещения.

3. Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно отвечать требованиям законодательства Туркменистана и находиться в черте данного населённого пункта.

4. Жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о расторжении договора найма и выселении нанимателя.

### **Статья 115. Выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в случаях:

- 1) систематического разрушения или порчи жилого помещения;
- 2) использования жилого помещения не по назначению;
- 3) когда они своим поведением делают невозможным проживание с ними в одной квартире или одном доме других лиц, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 4) самовольного занятия данного жилого помещения;
- 5) признания недействительным договора найма жилого помещения;
- 6) возникновения оснований для выселения из жилого помещения, указанных в части шестой статьи 103 настоящего Кодекса.

2. Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения из-за невозможности совместного проживания с ними, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, указанное стороной, заинтересованной в обмене.

## **Раздел IV. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЕГО СОХРАННОСТИ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ И РЕМОНТ**

### **Глава 14. Управление жилищным фондом и обеспечение его сохранности**

#### **Статья 116. Управление жилищным фондом**

1. К функциям по управлению жилищным фондом относятся меры по обеспечению надлежащего содержания и ремонта жилищного фонда, нежилых помещений и строений, обслуживающего оборудования, придомовых земельных участков, расчёт и сбор всех платежей, расчёт с подрядными организациями и поставщиками услуг и иная деятельность, направленная на создание необходимых условий для проживания.

2. Управление жилищным фондом осуществляется с соблюдением требований законодательства Туркменистана непосредственно собственниками или уполномоченными ими управляющими органами.

3. Управляющая организация выступает от имени собственника жилищного фонда и действует на основании заключённого с ним договора в отношении соответствующего жилищного фонда. Управляющая организация выступает заказчиком при заключении с подрядчиками договоров на выполнение всех видов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, обеспечению потребителей коммунальными услугами.

4. Собственники жилищного фонда либо управляющие органы вправе заключать договоры на управление жилищным фондом с соответствующими жилищно-эксплуатационными организациями.

5. Товарищества, а также товарищества собственников жилья вправе самостоятельно управлять жилым домом или заключить договор на управление с соответствующей управляющей организацией.

### **Статья 117. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда**

1. Наймодатель обязан заботиться о сохранности жилищного фонда и повышении уровня его благоустройства.

2. Предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится жилое помещение, несут ответственность за его сохранность.

3. Наймодатель обязан в порядке, указанном в настоящем Кодексе, своевременно производить капитальный ремонт жилых помещений, обеспечивать бесперебойную работу обслуживающего оборудования жилых помещений, надлежащее содержание жилых помещений, их подъездов и придомовых земельных участков, других мест общего пользования жилых помещений.

### **Статья 118. Обязанности жильцов по обеспечению сохранности жилых помещений**

1. Жильцы обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарному и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовых земельных участков, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, лифтах, на лестничных площадках и в других местах общего пользования.

2. Наниматели жилых помещений на условиях и в порядке, которые определяются законодательством Туркменистана, должны производить за свой счёт текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения - сдать его в надлежащем состоянии.

## **Глава 15. Эксплуатация и ремонт жилищного фонда**

## **Статья 119. Организация эксплуатации и ремонта жилищного фонда**

1. Эксплуатация жилищного фонда, проведение в нём капитального и текущего ремонта осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2. Техническое обслуживание, капитальный и текущий ремонт жилищного фонда осуществляются по договору жилищно-эксплуатационными, ремонтными или другими соответствующими юридическими или физическими лицами по желанию собственника или нанимателя жилого помещения.

3. Эксплуатация, капитальный и текущий ремонт государственного ведомственного жилищного фонда осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтными службами органов государственной власти, на балансе которых состоит жилое помещение. В случае отсутствия таких служб эксплуатация и ремонт указанных домов осуществляются другими соответствующими юридическими или физическими лицами по желанию собственника или нанимателя жилого помещения.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 120. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда**

1. Финансирование затрат на эксплуатацию, капитальный ремонт государственного местного жилищного фонда осуществляется за счёт средств государственных жилищно-эксплуатационных служб, а в случае недостатка этих средств - за счёт средств Государственного бюджета Туркменистана.

2. Финансирование затрат на эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт государственного ведомственного жилищного фонда осуществляется за счёт средств органов государственной власти, на балансе которых состоит жилое помещение.

3. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт частного жилищного фонда осуществляется на основе права собственности за счёт собственных средств физических лиц, которым принадлежат жилые помещения, а также за счёт юридических лиц с негосударственной собственностью.

4. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт жилых помещений товариществ осуществляется за счёт их собственных средств.

5. Владельцы жилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах различной формы собственности, участвуют в финансировании затрат по эксплуатации жилых помещений и проведению в нём ремонта в порядке, установленном настоящим Кодексом.

6. Для финансирования затрат по эксплуатации жилищного фонда, проведению в нём ремонтных работ и его обслуживанию могут быть привлечены на добровольных началах средства, полученные из источников, не запрещённых законодательством Туркменистана.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 121. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах**

Финансирование затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом находящихся на балансе местного органа исполнительной власти, Генгеша отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых помещениях, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд, осуществляется за счёт средств государственных жилищно-эксплуатационных служб, в случае их недостатка - за счёт средств Государственного бюджета Туркменистана, а также за счёт средств физических и юридических лиц, получивших в собственность или арендовавших указанные помещения.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*

## **Статья 122. Материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта жилищного фонда**

Материально-технические ресурсы, необходимые для эксплуатации, ремонта и обслуживания государственного жилищного фонда выделяются в соответствии с нормами их расхода.

## **Статья 123. Договоры на обслуживание жилищного фонда**

Для содержания и ремонта жилищного фонда собственник жилищного фонда или установленная им управляющая организация вправе заключать договор на выполнение работ, оказание услуг с жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными предприятиями.

# **РАЗДЕЛ V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

## **Глава 16. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и возмещение ущерба, причинённого жилищному фонду**

## **Статья 124. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства**

1. Влекут ответственность, предусмотренную законодательством Туркменистана, ненадлежащее использование жилищного фонда и следующие нарушения жилищного законодательства Туркменистана:

1) несоблюдение порядка постановки на учёт граждан, имеющих право на получение жилого помещения, снятия с учёта и предоставления гражданам жилых помещений;

2) несоблюдение сроков заселения жилых помещений, установленных законодательством Туркменистана;

3) нарушение правил пользования жилыми помещениями, загрязнение лестничных площадок, лифтов, подъездов, придомовых земельных участков и других мест общего пользования;

4) самовольное переоборудование и перепланировка жилых помещений и использование их не по назначению;

5) нецелевое использование оборудования водо-, электро-, газоснабжения, отопления, кондиционирования, канализации и другого обслуживающего оборудования жилых помещений, несоблюдение правил их эксплуатации и содержания;

6) порча оборудования и объектов благоустройства жилых помещений;

2. Законодательством Туркменистана может быть установлена ответственность за другие нарушения жилищного законодательства Туркменистана и порядка эксплуатации жилищного фонда.

### **Статья 125. Возмещение ущерба, причинённого жилищному фонду**

1. Физические и юридические лица, причинившие ущерб жилым помещениям, обслуживающим коммуникациям и оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на участках, прилегающих к жилым домам, обязаны возместить причинённый ущерб.

2. В случаях, предусмотренных частью первой настоящей статьи в связи с выплатой ущерба, нанесённого юридическими лицами, возмещение ущерба осуществляется виновными должностными лицами и другими работниками в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

## **РАЗДЕЛ VI. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Глава 17. Сохранение очерёдности предоставления жилых помещений из государственного жилищного фонда**

#### **Статья 126. Сохранение очерёдности граждан, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Лица, состоящие на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение жилых помещений из государственного жилищного фонда к моменту введения в действие настоящего Кодекса, сохраняют указанные права в прежнем порядке.

2. В случае передачи государственного ведомственного жилищного фонда в государственный местный жилищный фонд вместе с жилищным фондом соответствующему органу местной исполнительной власти, Генгешу передаются и списки лиц, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы.

При этом лица, состоявшие к моменту передачи жилищного фонда на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы, включаются в списки, составленные по месту жительства, исходя из даты принятия их на учёт по месту работы. Если указанные лица состоят на учёте и по месту

жительства, то они включаются в списки исходя из даты принятия их на учёт по месту работы или жительства, по выбору заявителя.

3. Местный орган исполнительной власти, Генгеш в десятидневный срок со дня введения в действие настоящего Кодекса предают гласности изменения в списках граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, с указанием и подтверждением причин внесённых изменений.

4. Не допускается ухудшение правового положения на получение жилого помещения граждан, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий до дня ввода в действие настоящего Кодекса.

*(В редакции Закона Туркменистана от 2 марта 2019 г. - Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2019 г., № 1, ст. 9).*