

Об аренде

ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА

Об аренде

(Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2017 г., № 1, ст. 9)

(С изменениями внесенным Законом Туркменистана

от 09.06.2018 г. № 41-VI)

Настоящий Закон регулирует экономические, правовые и организационные основы арендных отношений и направлен на развитие рынка арендных услуг в Туркменистане.

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

1. В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) аренда – передача собственником имущества (в том числе земля, иные обособленные природные ресурсы) или уполномоченным им лицом физическому и (или) юридическому лицу определённого имущества или его части в возмездное временное пользование для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности на основании договора аренды;
- 2) договор аренды – соглашение, заключённое между арендодателем и арендатором о передаче во временное возмездное пользование определённого объекта аренды, направленное на установление хозяйственных и других отношений, а также прав и обязанностей договаривающихся сторон;
- 3) арендодатель – собственник или уполномоченное им лицо, передающий (передающее) физическому и (или) юридическому лицу в возмездное пользование объект аренды;
- 4) арендатор – физическое и (или) юридическое лицо Туркменистана, иностранного государства и лицо без гражданства, а также иностранное государство или международная организация, использующее (использующая) объект аренды;
- 5) арендная плата – фиксированный платёж, выплачиваемый арендатором в соответствии с договором аренды арендодателю за пользование объектом аренды в денежной и (или) по соглашению сторон натуральной формах;

б) субаренда – передача арендатором с согласия арендодателя арендованного имущества или его части третьему лицу в аренду;

7) переуступка права аренды – передача арендатором права аренды в пользование третьему лицу в период действия договора аренды;

8) прокат – особый вид аренды, когда арендодателем является лицо, постоянно осуществляющее предпринимательскую деятельность в виде краткосрочной (почасовой) сдачи в аренду за плату в пользование инвентаря, другого имущества потребительского назначения.

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

Статья 2. Законодательство Туркменистана об аренде

1. Законодательство Туркменистана об аренде основывается на Конституции Туркменистана и состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана.

2. Имущественные отношения, возникающие из договоров аренды, регулируются настоящим Законом. К имущественным отношениям, не регулируемым настоящим Законом, применяются нормы гражданского законодательства Туркменистана.

3. Настоящим Законом не регулируются отношения, возникающие из договоров лизинга, аренды специальных помещений или находящихся в них сейфов для хранения документов и ценностей, а также иного имущества, предназначенного для специальных нужд, использование которых в гражданском обороте не допускается или ограничивается законодательством Туркменистана.

Статья 3. Объект аренды

1. Объектом аренды может быть любое движимое и недвижимое имущество и (или) вещь, имущественные права, имеющие стоимостное выражение, принадлежащее собственнику, в том числе земля и другие обособленные природные ресурсы, за исключением имущества, указанного в части второй настоящей статьи.

2. Не могут быть объектом аренды деньги и ценные бумаги, исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность), а также имущество, нахождение которого в гражданском обороте не допускается или ограничивается законодательством Туркменистана.

Статья 4. Субъекты арендных отношений

1. Субъектами арендных отношений являются арендодатель и арендатор.

2. Арендодателями также могут быть лица, уполномоченные законодательством Туркменистана или собственником имущества передавать имущество в аренду.

Статья 5. Объединения арендаторов

Арендаторы вправе на добровольных началах образовывать ассоциации, союзы, консорциумы, концерны и другие объединения, финансировать их деятельность и свободно выходить из них согласно принятым уставам (положениям). В эти объединения могут входить любые коллективы и граждане независимо от действующих на их производстве форм собственности. Со своей стороны, арендаторы имеют право вхождения в любые объединения, если последние согласны на такое вхождение.

ГЛАВА II. РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 6. Договор аренды

1. Основанием возникновения, изменения и прекращения арендных отношений является договор аренды, заключаемый арендодателем и арендатором на началах добровольности и равноправия сторон.

Договор аренды заключается в письменной форме, за исключением договора проката, заключаемого в соответствии с частью четвёртой статьи 11 настоящего Закона.

По договору аренды арендодатель обязан предоставить арендатору определённое имущество за оговорённую плату во временное пользование для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности или иных целей в соответствии с законодательством Туркменистана.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, назначением имущества и оплачивать арендодателю арендную плату, оговорённую договором аренды.

2. В договоре аренды указываются следующее:

- 1) наименование, юридический адрес и реквизиты сторон договора;
- 2) наименование, параметры, состав, количество, стоимость, местонахождение объекта аренды и цель использования объекта аренды;
- 3) порядок и условия передачи передаваемого в аренду имущества, сроки аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок и сроки взаиморасчётов;
- 5) порядок и условия продления и (или) изменения срока, изменения и прекращения договора аренды;
- 6) права, обязанности и ответственность сторон, в том числе:
 - а) обязанность арендодателя передать арендатору имущество, пригодное для использования по целевому назначению, установленному договором, и предупредить арендатора о правах третьих лиц на имущество, передаваемое в аренду;
 - б) обязанность арендатора возвратить арендованное имущество арендодателю после прекращения договора в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа, вызванного правомерным использованием;
 - в) распределение обязанностей по эксплуатации и ремонту арендованного имущества между арендодателем и арендатором;
 - г) в случаях, установленных законодательством Туркменистана, застраховать арендованное имущество;
 - д) порядок осуществления арендодателем контроля за состоянием переданного в аренду имущества;

7) договором аренды могут быть предусмотрены иные условия аренды.

3. Договором аренды может быть предусмотрено обязательство арендатора реализовать арендодателю полностью или частично плоды, полученные им в натуре (продукцию, работы, услуги), или передать их арендодателю в счёт арендной платы, если это оговорено договором.

4. Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направления своей хозяйственной деятельности и распоряжается произведённой им продукцией и полученным доходом.

За пределами исполнения обязательств по договору аренды арендатор полностью свободен в своей хозяйственной деятельности.

5. После прекращения договора аренды, произведённые арендатором с согласия арендодателя за счёт собственных средств:

1) неотделимые улучшения арендованного имущества подлежат возмещению ему арендодателем, если это предусмотрено условиями договора аренды и не приводит к ухудшению его годности;

2) отделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью арендатора, за исключением случаев, когда их стоимость подлежит возмещению ему арендодателем в соответствии с условиями договора аренды.

6. Договором аренды может быть предусмотрен порядок возмещения арендодателем стоимости произведённых арендатором улучшений путём соразмерного уменьшения арендной платы, установленной в этом договоре.

7. Реорганизация либо смена собственника юридических лиц- субъектов арендных отношений не является основанием для изменения существенных условий или досрочного прекращения договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

8. Арендатор, надлежащим образом выполнявший обязанности по договору аренды, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед третьими лицами на его продление.

9. Арендатор после истечения срока договора аренды может выкупить арендованное имущество полностью или частично, если это предусмотрено договором.

Условия выкупа арендатором имущества (объекта аренды) могут быть предусмотрены договором аренды.

10. Арендодатель полностью или частично отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие пользованию этим имуществом, даже если во время заключения договора аренды он не знал о недостатках имущества.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору.

11. Регистрация договоров аренды осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана.

Статья 7. Сроки аренды

1. В зависимости от вида передаваемого в аренду имущества, целей и условий аренды договор аренды может заключаться на срок до одного года, до пяти лет, на пять и более лет.

В отдельных случаях, установленных законодательством Туркменистана, договор аренды может заключаться на неопределённый срок.

2. Аренда земельных участков, в том числе в составе лесного фонда, является долгосрочной, за исключением аренды земельных участков, предоставляемых на срок до пяти лет для размещения временных сооружений.

Статья 8. Субаренда и переуступка права аренды

1. Арендатор имеет право с согласия арендодателя передавать арендованное имущество или его часть третьему лицу в срочное возмездное пользование (в субаренду), если законодательством Туркменистана или договором аренды не предусмотрено иное.

Субаренда не влечёт изменение прав, обязательств и ответственности сторон, а также иных существенных условий договора аренды, при этом срок договора субаренды не может превышать срок договора аренды.

Субаренда государственного имущества не допускается.

2. Порядок переуступки (полностью или частично) иным лицам арендатором принадлежащих ему по договору аренды прав пользования арендуемым имуществом в период действия договора аренды регулируется законодательством Туркменистана и условиями договора.

3. Передача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору проката, а также предоставление такого имущества в пользование другому лицу, не допускается.

4. Законодательством Туркменистана могут быть предусмотрены ограничения передачи в субаренду отдельных видов объектов аренды.

Статья 9. Собственность при аренде

1. Передача имущества в аренду не влечёт передачу права собственности на это имущество.

2. Договоры аренды государственного имущества и земельных участков не предусматривают обязательства арендодателя по передаче арендатору права собственности на арендованное имущество и не предоставляют арендатору право его выкупа, за исключением случаев, когда они возникают из оснований, предусмотренных законодательством Туркменистана.

3. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

Статья 10. Арендная плата

1. Арендатор в соответствии с договором аренды выплачивает арендодателю арендную плату за целевое и правомочное пользование арендованным имуществом в денежной и (или) натуральной формах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда они не определены договором, считается, что сторонами установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата за сложную вещь может устанавливаться в совокупности или отдельно за каждую её составную часть.

2. Арендная плата включает в себя:

1) погашение стоимости арендованного имущества (амортизационные отчисления, производимые для возмещения его износа с учётом переоценки стоимости в период аренды), если законодательством Туркменистана не установлено иное;

2) арендный процент (прибыль, которую мог бы получить арендодатель от эксплуатации арендованного имущества), устанавливаемый договором аренды;

3) арендная плата может также включать средства, передаваемые арендатором арендодателю для ремонта объектов по истечении срока их аренды.

3. Помимо суммы за целевое и правомерное пользование арендованным имуществом, арендатор в порядке, установленном договором аренды, возмещает стоимость оказанных ему арендодателем или третьими лицами коммунальных и прочих сопутствующих услуг, а также стоимость текущего ремонта арендованного имущества в соответствии с условиями договора.

4. Размер арендной платы за аренду имущества устанавливается с учётом осуществляемого арендатором вида деятельности (работ, услуг), а также с учётом расположения объекта аренды (этаж, обеспеченность и доступность инфраструктуры) на уровне арендной платы, сложившейся на рынке арендных услуг на аналогичные виды имущества на дату заключения договора аренды, но не ниже затрат по возмещению износа, эксплуатации и ремонта арендуемого имущества.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором. В случаях изменения уровня платежей на рынке арендных услуг размер арендной платы по требованию одной из сторон может пересматриваться ранее срока, но не чаще одного раза в течение годового срока аренды.

5. Неотделимые улучшения физического состояния арендованного имущества за счёт средств арендатора не могут являться основанием для требования со стороны арендодателя увеличить размер арендной платы.

6. Арендатор имеет право требовать снижения арендной платы, если условия пользования арендуемым имуществом, предусмотренные договором, существенно ухудшились в силу обстоятельств непреодолимой силы или вследствие существенного недостатка арендуемого имущества, выявившегося в период действия договора аренды.

7. В случаях, когда арендная плата установлена в договоре аренды за единицу площади или иные параметры, то арендная плата определяется исходя из фактических показателей объекта аренды.

8. Арендная плата за единицу площади или иной параметр объекта аренды государственного имущества устанавливается Министерством финансов и экономики Туркменистана (далее - уполномоченный орган).

9. При наличии двух и более заявок на один тот же объект аренды - государственное имущество, договор аренды заключается с заявителем, признанным победителем закрытого аукциона (конкурса), порядок проведения которого регламентируется уполномоченным органом.

10. В составе арендной платы за государственное имущество арендный процент не предусматривается договорами аренды, заключаемыми с юридическими лицами, финансируемыми за счёт средств соответствующих бюджетов, а также в случаях, предусмотренных законодательством Туркменистана.

ГЛАВА III. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ

ВИДОВ ИМУЩЕСТВА

Статья 11. Прокат имущества

1. По договору проката имущества арендодатель, осуществляющий передачу имущества в аренду, обязан передать арендатору за плату (и на оговорённых с ним условиях) предметы инвентаря или иное движимое имущество (кроме транспортных средств) на определённое время, но не более чем на один год.
2. Имущество, переданное по договору проката имущества, используется арендатором для потребительских целей, если иное не предусмотрено данным договором или не вытекает из существа обязательства.
3. Арендатор вправе отказаться от договора проката имущества в любое время, письменно предупредив арендодателя о своем намерении не менее чем за десять календарных дней.
4. Договор проката имущества, заключаемый на срок до тридцати календарных дней включительно, не требует его составления в письменной форме. При этом, арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, предупредив арендодателя о своем намерении за сутки.
5. Договор проката имущества, заключаемый на срок более тридцати календарных дней, требует его составления в письменной форме.
6. К договору проката имущества не применяется право преимущественного продления договора, установленное частью восьмой статьи 6 настоящего Закона.
7. При обнаружении арендатором недостатков у имущества, предоставленного по договору проката имущества, арендодатель обязан в кратчайший срок со времени заявления арендатора об обнаруженном недостатке имущества, безвозмездно устранить такие недостатки на месте либо произвести замену данного имущества другим.
8. Если недостатки у имущества, предоставленного по договору проката имущества, явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки данного имущества.

Статья 12. Аренда транспортных средств

1. По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и его технической эксплуатации в соответствии с законодательством Туркменистана.

Арендодатель в течение всего срока договора аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

Расходы по оплате труда и другим выплатам, причитающимся членам экипажа, в том числе возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, расходы на оплату топлива и других расходных материалов в процессе эксплуатации, несёт арендодатель, если договором аренды не предусмотрено иное.

Ответственность за вред, причинённый третьим лицам транспортным средством, арендованным с экипажем, его механизмами, устройствами, оборудованием, несёт арендодатель.

Арендодатель в соответствии с законодательством Туркменистана вправе предъявить арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора.

К договору аренды транспортного средства с экипажем не применяется право преимущественного продления договора, установленное частью восьмой статьи 6 настоящего Закона.

2. По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство во временное пользование за плату без оказания услуг по управлению им.

Арендатор в течение всего срока договора аренды транспортного средства без экипажа обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта.

Ответственность за вред, причинённый третьим лицам транспортным средством, арендованным без экипажа, его механизмами, устройствами, оборудованием, несёт арендатор.

3. Особенности аренды (фрахтования, субфрахтования) воздушного или морского судна с экипажем и без экипажа устанавливаются соответственно воздушным законодательством Туркменистана и законодательством Туркменистана о торговом мореплавании.

Статья 13. Аренда зданий и сооружений

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору здание или сооружение во временное пользование.

2. По договору аренды здания или сооружения к арендатору одновременно с передачей прав пользования зданием или сооружением переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования.

3. Обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору или обязательство арендатора возвратить здание или сооружение арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приёма-передачи, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана или договором аренды.

Статья 14. Аренда земельных участков

Аренда земельных участков, в том числе с инвентарём, осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана.

Статья 15. Аренда жилых помещений

1. По договору аренды жилого помещения арендодатель передает арендатору во временное пользование жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности.

Передача в аренду жилых помещений осуществляется с учётом требований, предусмотренных статьёй 13 настоящего Закона.

2. Регистрация договора аренды жилого помещения осуществляется местным органом исполнительной власти и органами местного самоуправления по месту нахождения арендуемого жилого помещения в течение десяти календарных дней со дня подачи арендодателем письменного заявления.

3. Передача жилого помещения в аренду для его использования не по целевому назначению допускается только при соблюдении правил перевода жилых помещений в нежилые, установленных жилищным законодательством Туркменистана.

Статья 16. Аренда государственного имущества

1. Государственное имущество может быть временно передано в аренду, если оно не используется по целевому назначению (не установлено, законсервировано), но по техническому состоянию является пригодным к эксплуатации, и, если аренда такого имущества не наносит ущерб производству.

2. В аренду также могут быть передано имущественные комплексы государственных предприятий, их обособленных подразделений, включая отведённые им в порядке, установленном законодательством Туркменистана земельные участки, полностью или частично.

3. Арендодателем государственного имущества выступает балансодержатель, на балансе которого состоит это имущество.

В соответствии с законодательством Туркменистана по отдельным объектам и видам государственного имущества арендодателем может выступать уполномоченный орган.

4. Порядок передачи государственного имущества в аренду разрабатывается уполномоченным органом и утверждается Кабинетом Министров Туркменистана.

5. Контроль за исполнением договоров аренды государственного имущества осуществляют арендодатели и уполномоченный орган.

ГЛАВА IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 17. Налогообложение субъектов арендных отношений

Налогообложение субъектов арендных отношений осуществляется в порядке, установленном налоговым законодательством Туркменистана.

Статья 18. Разрешение споров

Споры, связанные с заключением, изменением, дополнением, исполнением и прекращением договоров аренды, разрешаются сторонами путём переговоров или в судебном порядке в соответствии с законодательством Туркменистана.

Статья 19. Ответственность сторон

Лица, виновные в нарушение настоящего Закона, за исключением случаев, наступивших вследствие обстоятельств непреодолимой силы и иных условий, предусмотренных в договоре аренды, несут ответственность в соответствии законодательством Туркменистана.

Статья 20. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Признать утратившим силу Закон Туркменской ССР от 12 октября 1990 года «Об аренде и арендных отношениях в Туркменской ССР» (Ведомости Верховного Совета ТССР, 1990 г., № 19-20, ст. 199).
3. Нормативные правовые акты Туркменистана, противоречащие настоящему Закону, подлежат приведению в соответствие с ним в течение трёх месяцев со дня его вступления в силу.

Президент
Туркменистана

Гурбангулы
Бердымухамедов

гор. Ашхабад

4 февраля 2017 года

№ 497-V.