



**Про внесення змін
до деяких законодавчих
актів України
щодо захисту прав
кредиторів об'єктів
будівництва**



Правочини з об'єктами незавершеного будівництва



Визначення нових термінів



цілісний об'єкт незавершеного будівництва – недобудована будівля, споруда за умови якщо її складові частини не є окремими об'єктами цивільних прав



подільний об'єкт незавершеного будівництва – недобудована будівля, споруда за умови якщо її складові частини є окремими об'єктами цивільних прав



складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва – майбутній об'єкт нерухомості (квартира, вбудоване чи вбудовано-прибудоване в будинок, або окремо розташоване приміщення, крім допоміжних приміщень, гаражний бокс, машиномісце в такому об'єкті)



Об'єкт незавершеного будівництва як окремий об'єкт цивільних прав



Об'єкт незавершеного будівництва є окремим об'єктом цивільних прав за таких умов:



об'єкт є цілісним або подільним об'єктом незавершеного будівництва, або складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва



право власності на об'єкт зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.



Правочин щодо подільного об'єкта



Якщо власник подільного об'єкта незавершеного будівництва вчинив правочин хоча б щодо одного майбутнього об'єкта нерухомості у складі подільного об'єкта:



подільний об'єкт не може стати об'єктом наступних правочинів та обтяжень



відчуження прав на подільний об'єкт може відбуватися лише шляхом відчуження його складових частин – майбутніх об'єктів нерухомості.



Право продажу об'єкта незавершеного будівництва та його частин



Право продажу об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості **виникає з моменту державної реєстрації** за замовником будівництва **права власності** на такий об'єкт



Правочини, за яким придбавається об'єкт, **право власності** на який не зареєстровано, є нікчемними



ВЧИНЕННЯ ПРАВОЧИНІВ

Сучасний стан



Існуюча

**процедура вчинення правочинів
несе ризики для кредитора
(подвійний або продаж
неіснуючих квартир тощо)**

Пропонується



**Процедура посилює захист
кредитора від більшості ризиків
при вчиненні правочинів**

НАСЛІДКИ



Запровадження зрозумілої процедури з низькими ризиками при вчиненні правочинів з майбутніми об'єктами нерухомості



Способи придбання об'єктів житлового будівництва



Способи придбання об'єктів житлового будівництва



Способами придбання об'єктів житлового будівництва є виключно:



укладення договорів купівлі-продажу об'єктів



фонди фінансування будівництва



фонди операцій з нерухомістю



інститути спільного інвестування, емісія цільових облігацій підприємств



Придбання об'єктів житлового будівництва

Сучасний стан



Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва може здійснюватися через фонди, інститути спільного інвестування, емісію цільових облігацій підприємств та інші способи, визначені законом

(перелік не обмежується)

Пропонується



Механізми інвестування та фінансування житлового будівництва обмежуються та передбачають, крім фондів, інститутів спільного інвестування, емісії цільових облігацій підприємств, договори купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості

(перелік обмежується й є вичерпним)



**Договори
купівлі-продажу об'єктів
незавершеного будівництва
та майбутніх об'єктів
нерухомості**



Істотні умови договору купівлі-продажу



Істотними умовами договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості є:



Ідентифікатори об'єктів будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості в є-системі у сфері будівництва



реєстраційний номер об'єкта у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно



відомості про об'єкт із зазначенням його технічних характеристик



графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням **розміщення об'єкта на поверсі**



ціна об'єкта або способи її визначення



термін виконання замовником в будівництві зобов'язання щодо передачі об'єкта нерухомого майна кредиту



відповідальність сторін за несвоєчасне виконання та невиконання умов договору



Компенсація за зміну фактичної площі об'єкта



Якщо фактична площа об'єкта виявиться меншою за площу, зазначену у договорі купівлі-продажу об'єкта, замовник будівництва зобов'язаний протягом місяця з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути кредитору надмірно сплачені кошти



Право вимагати розірвання договору купівлі-продажу



Кредитор має право вимагати розірвання договору:



наявність обставин, які свідчать про те, що **об'єкт буде переданий кредитору з порушенням встановленого договором терміну більше ніж на 6 місяців**



наявні зміни (без згоди кредитора) **проектної документації об'єкта будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості** *(перелік випадків, для яких зміни потребують узгодження, є вичерпним і міститься в законопроекті)*



Замовник будівництва має право вимагати розірвання:



у випадку порушення кредитором встановленого законами порядку оплати



**Державна реєстрація
права власності на
об'єкти незавершеного
будівництва та майбутні
об'єкти нерухомості**



Механізм реєстрації **права власності**



обов'язкова реєстрація за замовником будівництва **права власності** на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва



реєстрація **права власності** на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва



реєстрація обтяження прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки *(ці об'єкти забороняється відчужувати до прийняття об'єкта в експлуатацію)*



реєстрація переходу **права власності** від замовника будівництва до кредитора



Гарантійна частка



Гарантійна частка:



обраховується від загальної площі приміщень подільного об'єкта незавершеного будівництва *(питання потребує детального доопрацювання та обговорення)*



У разі відсутності страхування відповідальності забудовника гарантійна частка збільшується



Гарантійна частка не розповсюджується на ФФБ



Механізм реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт*



Право власності автоматично реєструється на об'єкт після:

отримання відомостей про прийняття об'єкта в експлуатацію
(шляхом взаємодії Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та Державного реєстру прав на нерухоме майно)

Під час реєстрації права власності:

змінюється об'єкт права власності («об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості» на «об'єкт нерухомого майна»)



Державний реєстратор повідомляє правонабувача про реєстрацію права власності



Припиняються обтяження майбутніх об'єктів нерухомості, які включені до гарантійної частки

**Без участі правонабувача*



РЕЄСТРАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ

Сучасний стан



Чинне законодавство
не передбачає реєстрацію прав на
майбутні об'єкти нерухомості
(квартири)



Пропонується

Запроваджується
процедура
реєстрації прав
на майбутні об'єкти нерухомості

НАСЛІДКИ



*Реєстрація прав кредитора на майбутні об'єкти
нерухомості ще на початковому етапі будівництва*



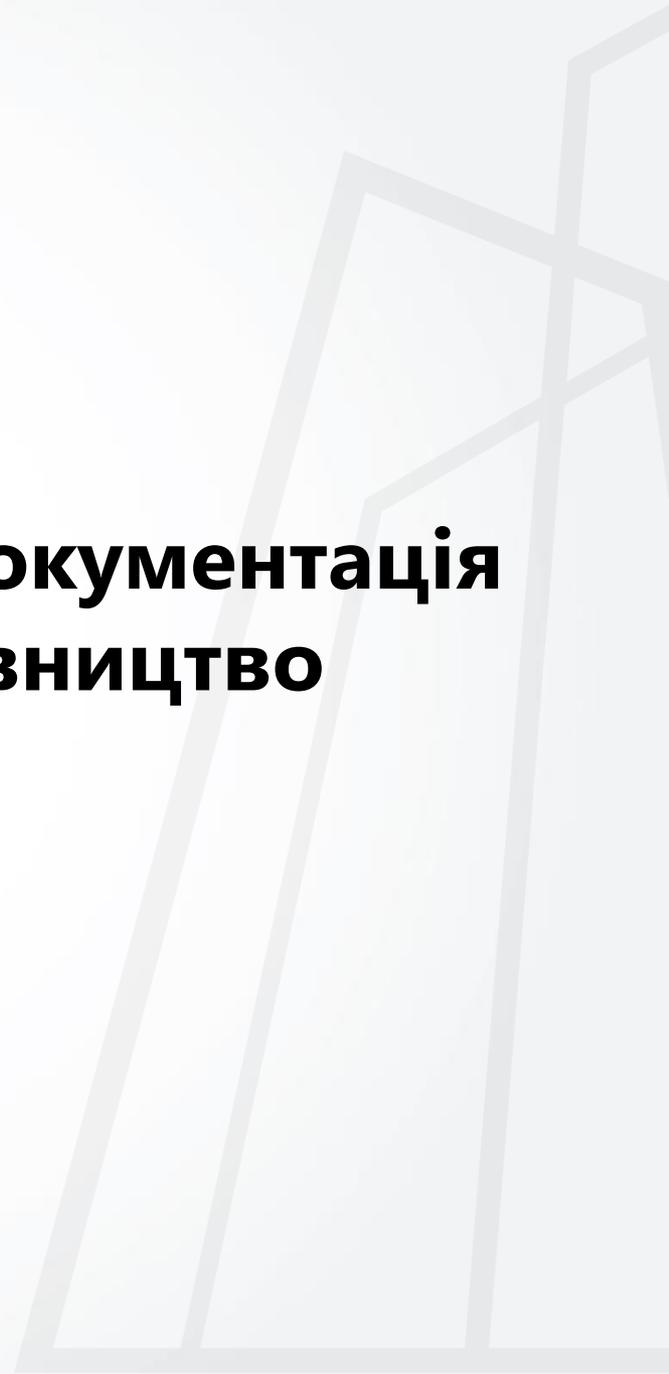
Державна реєстрація **права власності**

Нововведення
щодо державної реєстрації прав
на об'єкти незавершеного будівництва
та майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження,
а також наслідків не проведення такої реєстрації,
поширюється лише на об'єкти,
щодо яких
право на виконання будівельних робіт виникло
після набрання чинності даним Законом





Проектна документація на будівництво





Проектна документація на будівництво



**У проектній документації на будівництво
об'єкта на планах поверхів
вказуються номери всіх майбутніх об'єктів
нерухомості,
які є частинами об'єкта будівництва**



Зміна проектної документації після продажу майбутнього об'єкта нерухомості та незавершеного будівництва



Після продажу об'єкта незавершеного будівництва (майбутнього об'єкта нерухомості) **зміна проектної документації відбувається виключно після отримання згоди відповідного кредитора*** та стосується:

-  **функціонального призначення об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості**
-  **кількості поверхів в об'єкті будівництва** (у разі якщо придбаний кредитором об'єкт знаходиться на суміжному поверсі з поверхом, який додається або виключається)
-  **загальної площі або плану придбаного кредитором об'єкта**
-  **загальної площі або плану приміщень загального користування першого поверху та поверху, на якому знаходиться придбаний кредитором об'єкт**

**За умови, що зміна впливає на його права та охоронювані законом інтереси*



ЗМІНА ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Сучасний стан



**Чинне законодавство
не передбачає погодження змін
з кредитором**

Пропонується



**Вимога погодження змін
в проектній документації
з кредитором***

НАСЛІДКИ

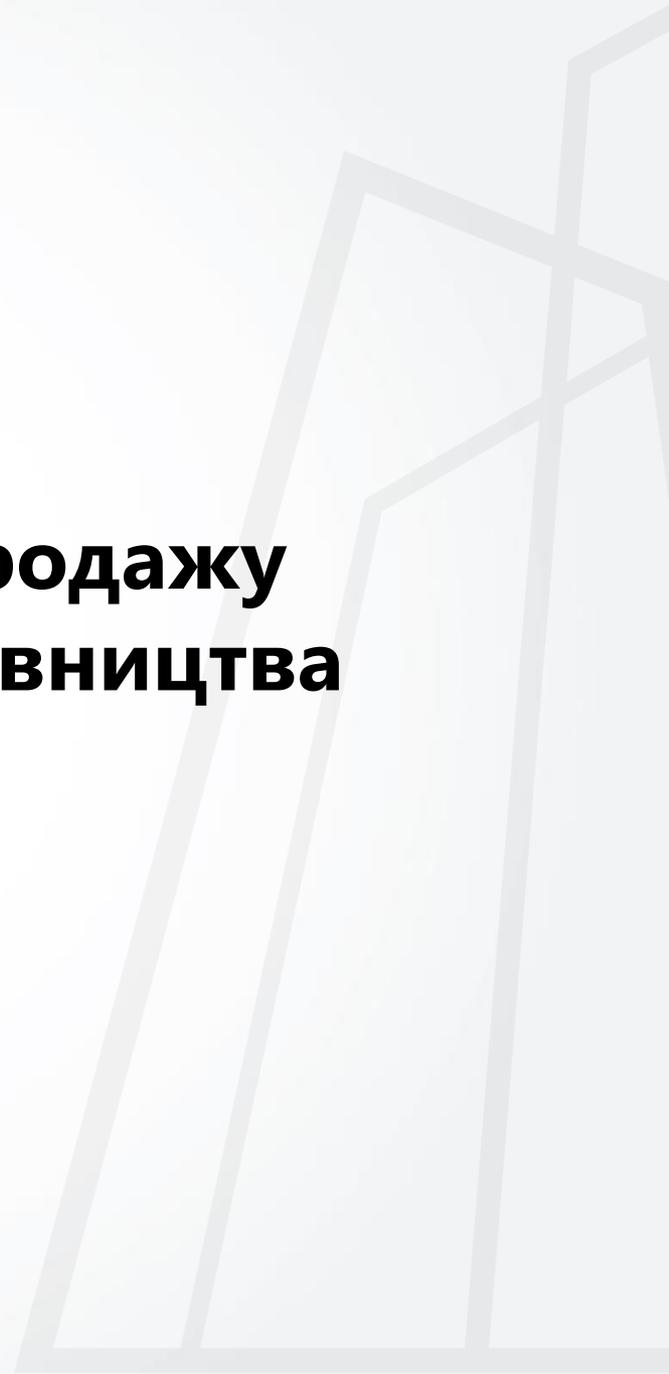


*Гарантований контроль кредитора за змінами в проектній документації на всіх етапах**

**За умови, що зміна впливає на його права та охоронювані законом інтереси*



Реклама продажу об'єктів будівництва





Обов'язкова інформація для оприлюднення



Замовник будівництва зобов'язаний розмістити на своєму веб-сайті інформацію про об'єкт будівництва та замовника будівництва:



заплановану дату прийняття об'єкта в експлуатацію



хід будівництва



показник відповідності графіку виконання робіт



відомості про житло, яке продане та яке продається тощо



У рекламі продажу житла вказується адреса веб-сайту замовника будівництва, де розміщена інформація про об'єкт будівництва.



Реклама продажу житла без розміщення на веб-сайті замовника будівництва інформації про об'єкт будівництва забороняється.



ОПРИЛЮДНЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ



Сучасний стан

Чинна законодавство
не регламентує



Пропонується

Обов'язкове оприлюднення
замовником будівництва
інформації
про об'єкт та замовника*

НАСЛІДКИ



Кредитор отримує максимальний доступ до інформації про об'єкт та можливість оперативного контролю



Знижується ризик шахрайства з боку забудовника

**За визначеним законодавством переліком*



ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ



22*

**нормативно-
правових актів
потребують змін**

**Попередній
перелік, потребує
доопрацювання*

- Цивільний кодекс України;
- Житловий кодекс Української РСР;
- Господарський процесуальний кодекс України;
- Цивільний процесуальний кодекс України;
- Кодекс адміністративного судочинства України;
- Кодекс України з процедур банкрутства;
- Закон України “Про інвестиційну діяльність”;
- Закон України “Про нотаріат”;
- Закон України “Про рекламу”;
- Закон України “Про архітектурну діяльність”;
- Закон України “Про іпотеку”;
- Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”;
- Закон України «Про кооперацію»;
- Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»;
- Закон України від 23.02.2006 № 3480-IV «Про цінні папери та фондовий ринок»;
- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- Закон України «Про інститути спільного інвестування»;
- Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”;
- Закон України «Про виконавче провадження»;
- Закон України «Про енергетичну ефективність будівель»;
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва»;
- Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито».



**ДЯКУЮ ЗА
УВАГУ!**