

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про захист прав фізичних осіб - вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків

Цей Закон спрямований на забезпечення завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджуються із залученням коштів фізичних осіб, які не прийняті в експлуатацію у визначений договором про залучення коштів у об'єкт будівництва строк.

Стаття 1. Визначення термінів

1. В цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

вкладник у об'єкт будівництва – фізична особа, яка на підставі договору про залучення коштів у об'єкт будівництва набула право отримати у власність квартиру/нежитлове приміщення після прийняття багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію;

довгобуд – об'єкт будівництва, не прийнятий в експлуатацію протягом одного року з дати настання строку, визначеного договором про залучення коштів у об'єкт будівництва;

договір про залучення коштів у об'єкт будівництва – правочин, відповідно до якого фізична особа (вкладник у об'єкт будівництва) в установленому законодавством порядку прямо чи опосередковано передає або зобов'язується передати забудовнику/замовнику (або уповноваженій ним особі) грошові кошти в установленому законодавством порядку для фінансування будівництва багатоквартирного житлового будинку та набуває право отримати у власність квартиру/нежитлове приміщення після прийняття багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію;

замовник/забудовник – юридична особа, яка отримала у власність чи користування земельну ділянку та/або об'єкт будівництва, має проектну та дозвільну документацію щодо об'єкта будівництва та залучає для його будівництва грошові кошти фізичних осіб;

конкурсний замовник – юридична особа, яка взяла на себе зобов'язання із завершення будівництва довгобуду відповідно до умов конкурсу згідно з вимогами цього Закону;

об'єкт будівництва – багатоквартирний житловий будинок, що споруджується замовником/забудовником із залученням коштів фізичних осіб;

перелік довгобудів – перелік, який містить відомості щодо об'єктів будівництва, віднесених відповідно до цього Закону до довгобудів, ведення та оприлюднення якого здійснюється виконавчими органами сільської, селищної, міської ради у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

2. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, законах України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших законах України.

Стаття 2. Порядок віднесення об'єкта будівництва до довгобудів

1. Підставою для розгляду виконавчим органом сільської, селищної, міської ради питання щодо віднесення об'єкта будівництва до довгобудів є відповідна заява вкладника у цей об'єкт будівництва.

До заяви вкладника у об'єкти будівництва додаються завірені ним копії:

договору про залучення коштів у об'єкт будівництва;

документа, що підтверджує повну або часткову сплату коштів відповідно до договору про залучення коштів у об'єкт будівництва.

2. У разі виявлення підстав для віднесення об'єкта будівництва до довгобудів виконавчий орган міської, сільської, селищної ради протягом десяти календарних днів після отримання заяви вкладника у об'єкти будівництва надсилає рекомендованим листом з повідомленням про вручення письмовий запит до замовника/забудовника на адресу, зазначену в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, та адресу, зазначену у договорі про залучення коштів у об'єкт будівництва, щодо можливості завершення будівництва та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва.

3. Замовник/забудовник зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня отримання відповідного запиту надати виконавчому органу міської, сільської, селищної ради інформацію щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, яка має містити відомості стосовно:

ступеня готовності об'єкта будівництва;

графіка завершення спорудження об'єкта будівництва;

запланованого терміну прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію;

кількості проданих та не проданих квартир/нежитлових приміщень в об'єкті будівництва, їх площу та орієнтовну вартість;

списку вкладників у об'єкт будівництва із зазначенням прізвищ, імен, по батькові, номерів квартир/нежитлових приміщень, право вимоги на які їм належить, адрес для листування;

обсягів та стану використання отриманих від вкладників у об'єкт будівництва коштів;

орієнтовна вартість (кошторис) завершення спорудження об'єкта будівництва;

джерел фінансування завершення спорудження об'єкта будівництва та підтверджуючі документи;

документа, що підтверджує право власності/користування земельною ділянкою, на якій знаходиться об'єкт будівництва.

4. У разі, якщо замовник/забудовник не надав інформацію щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва відповідно до частини третьої цієї статті, виконавчий орган міської, сільської, селищної ради відносить об'єкт будівництва до довгобудів, вносить відомості про нього до Переліку довгобудів та звертається до суду з позовом про вилучення довгобуду разом із земельною ділянкою, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста.

5. Виконавчий орган міської, сільської, селищної ради протягом десяти робочих днів з дня отримання від замовника/забудовника інформації щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва:

готує та розміщує на своєму офіційному веб-сайті дані про результати розгляду наданої замовником/забудовником інформації щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва;

письмово повідомляє вкладників у об'єкт будівництва та розміщує на своєму офіційному веб-сайті інформацію про час та місце проведення зборів вкладників у об'єкт будівництва.

Стаття 3. Збори вкладників у об'єкт будівництва

1. Виконавчий орган міської, сільської, селищної ради не пізніше ніж за двадцять робочих днів з дня отримання від замовника/забудовника інформації щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію

об'єкта будівництва проводить збори вкладників у об'єкт будівництва з розгляду цієї інформації.

2. Порядок проведення зборів вкладників у об'єкт будівництва та прийняття рішень зборами вкладників у об'єкт будівництва затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. До компетенції зборів вкладників у об'єкт будівництва належить прийняття рішення про:

завершення спорудження об'єкта будівництва замовником/забудовником;
визнання об'єкта будівництва довгобудом.

4. Виконавчий орган міської, сільської, селищної ради розміщує на своєму офіційному веб-сайті рішення зборів вкладників у об'єкт будівництва протягом трьох днів з дати його прийняття.

5. У разі прийняття зборами вкладників у об'єкт будівництва рішення щодо визнання об'єкта будівництва довгобудом виконавчий орган сільської, селищної, міської ради:

включає такий об'єкт будівництва до Переліку довгобудів;

звертається до суду з позовом про вилучення довгобуду разом із земельною ділянкою, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста для проведення конкурсу з визначення конкурсного замовника.

Стаття 4. Підстави для вилучення довгобуду разом із земельною ділянкою, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста для проведення конкурсу з визначення конкурсного замовника

Підставами для вилучення довгобуду разом із земельною ділянкою, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста для проведення конкурсу з визначення конкурсного замовника є:

рішення зборів вкладників у об'єкт будівництва про визнання об'єкта будівництва довгобудом;

замовник/забудовник не надав виконавчому органу сільської, селищної, міської ради інформацію щодо можливості завершення спорудження та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва відповідно до частини третьої статті 2 цього Закону.

Стаття 5. Проведення конкурсу з визначення конкурсного замовника

1. Конкурс з визначення конкурсного замовника проводиться виконавчим органом міської, сільської, селищної ради у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

2. Підставами для проведення конкурсу з визначення конкурсного замовника є:

набрання законної сили рішенням суду про вилучення довгобуду разом із земельною ділянкою, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста;

добровільне відступлення замовником/забудовником прав на об'єкт будівництва та земельну ділянку, на якій він знаходиться, на користь територіальної громади відповідного села, селища, міста;

визнання об'єкта будівництва, який знаходиться на території відповідного села, селища, міста, безхазяйним.

3. У разі розташування об'єкта будівництва за межами населеного пункту об'єднаної територіальної громади організація конкурсу покладається на відповідну місцеву державну адміністрацію.

4. Виконавчий орган міської, сільської, селищної ради укладає договір з переможцем конкурсу про завершення будівництва об'єкта будівництва після погодження всіх умов договору, але не пізніше десяти робочих днів з дня визначення переможця конкурсу.

Стаття 6. Економічне стимулювання конкурсного замовника

1. Виконавчий орган міської, сільської, селищної ради приймає рішення щодо заходів економічного стимулювання конкурсного замовника, які є складовою умовою конкурсу. Економічне стимулювання може включати:

надання пільг або звільнення конкурсного замовника від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту;

виділення коштів з місцевого бюджету та з інших джерел, не заборонених законодавством, на завершення будівництва довгобудів, розмір яких визначає виконавчий орган міської, сільської, селищної ради;

звільнення конкурсного замовника від орендної плати або земельного податку за земельні ділянки, що перебувають у його власності або користуванні;

забезпечення приєднання до інженерних і транспортних мереж без стягнення плати з конкурсного замовника;

тощо.

Стаття 7. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) доповнити абзац другий частини першої статті 354 **Цивільного кодексу України** таким реченням:

«У випадку, передбаченому законом України «Про захист прав фізичних осіб – вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків», конфісковане майно переходить у власність відповідної територіальної громади».

2) у **Земельному кодексі України**:

статтю 93 доповнити новою частиною 13 такого змісту: «Строк оренди земельних ділянок, які використовуються для будівництва об'єктів житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування не може бути меншим, як 5 років».

частину другу статті 134 після абзацу одинадцятого доповнити новим абзацом такого змісту:

«надання земельної ділянки комунальної власності конкурсному замовнику відповідно до Закону «Про захист прав фізичних осіб - вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків».

У зв'язку з цим абзаци дванадцятий - дев'ятнадцятий вважати відповідно абзацами тринадцятим - двадцятим;

3) доповнити частину четверту статті 40 **Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»** пунктом такого змісту:

«11) об'єктів, завершення яких здійснюється конкурсним замовником відповідно до Закону України «Про захист прав фізичних осіб - вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків» у випадку, якщо це передбачено умовами конкурсу.»;

4) частину першу статті 7 **Закону України «Про страхування»** доповнити новим пунктом такого змісту:

«страхування цивільної відповідальності замовника/забудовника перед вкладниками у об'єкти будівництва в разі здійснення будівництва житла із залученням коштів фізичних осіб»;

5) підпункт 11 пункту «а» частини першої статті 31 **Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»** доповнити словами «та участь у фінансуванні таких робіт відповідно до Закону України «Про захист прав фізичних осіб - вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків».

4. Кабінету Міністрів України протягом шістьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

прийняти нормативно-правові акти, передбачені цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.
