



**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*



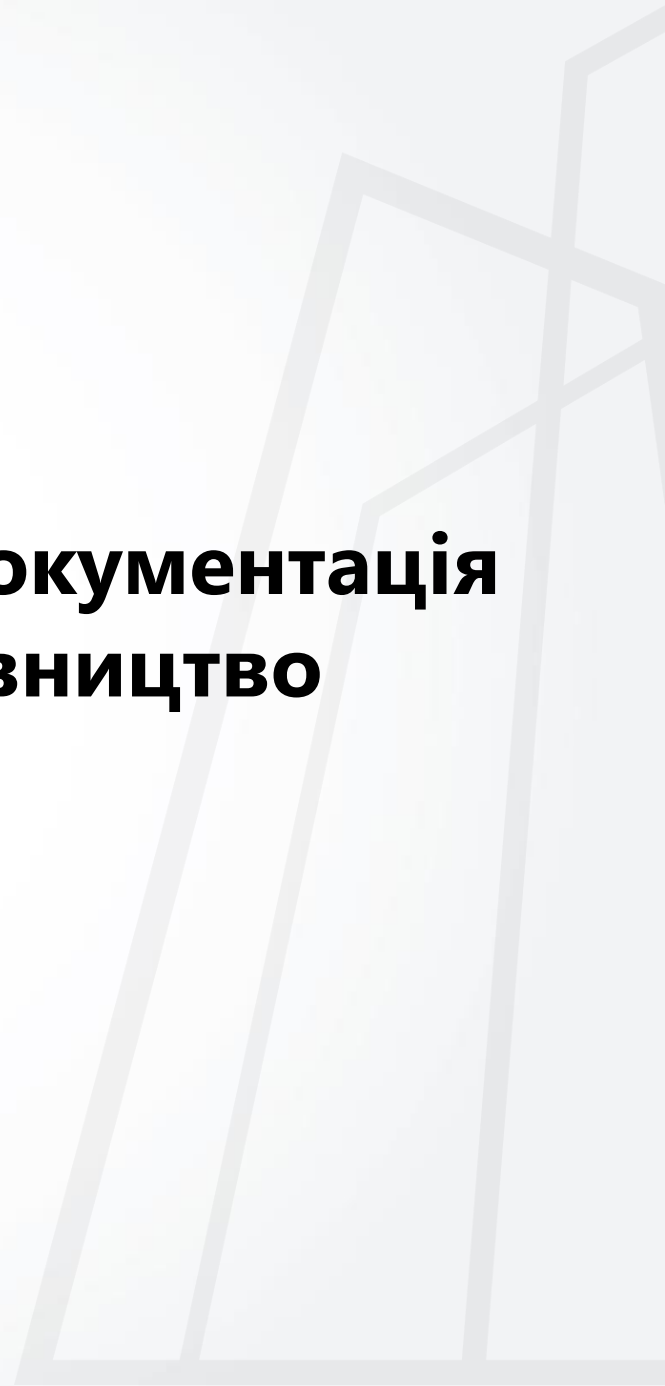
# Державна реєстрація **права власності**

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



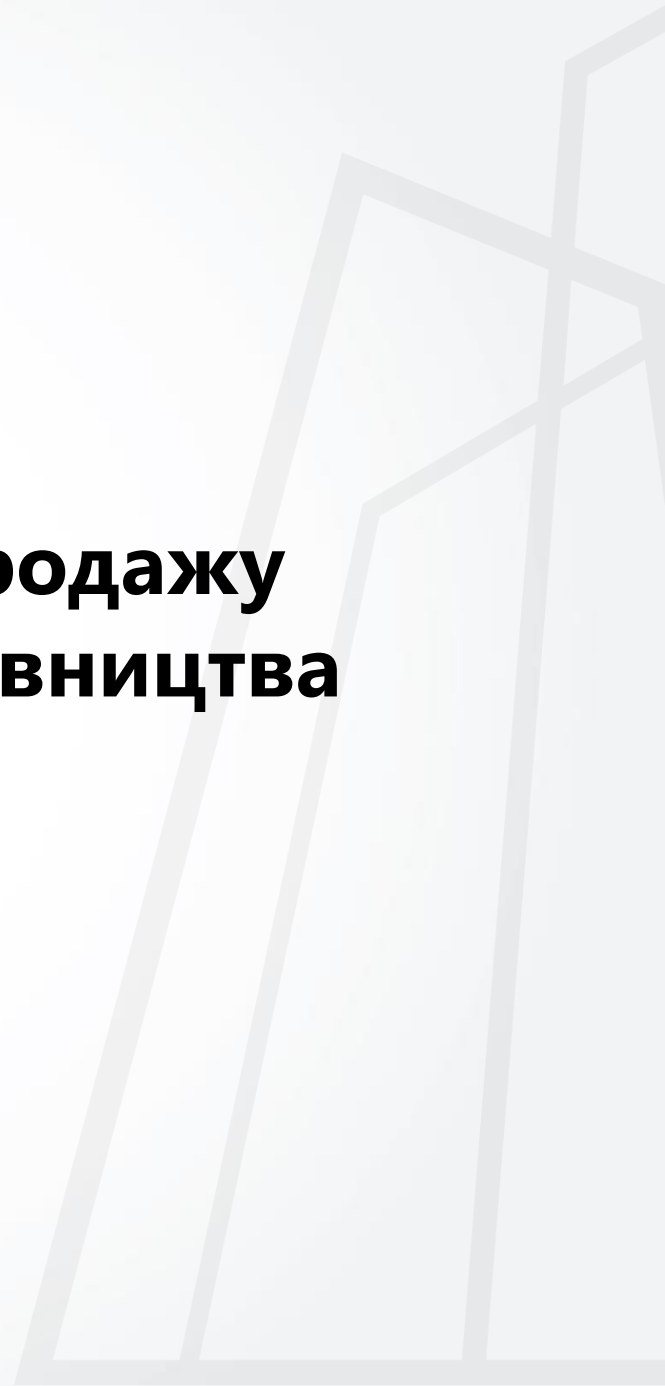
*Гарантований контроль кредитора за змінами в проектній документації на всіх етапах\**

*\*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!**