

ПРОЕКТ

Вноситься народними депутатами України

Шуляк О.О.

Фріс І.П.

Клочко А.А.

Мезенцева М.С.

Стріхарський А.П.

Аліксійчук О.В.

Ісаєнко Д.В.

Іванов В.І.

Красов О.І.

Кучеренко О.Ю.

Перебийніс М.В.

Плачкова Т.М.

Скороход А.К.

## ***ЗАКОН УКРАЇНИ***

### **Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому**

---

Цей Закон визначає особливості, пов'язані з цивільним оборотом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності цим Законом (якщо законом не визначено інше), та спрямований на гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

#### **Стаття 1. Визначення термінів**

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку

zareєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості;

2) власник спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку zareєстровано спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

3) власник спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва – фізична або юридична особа, за якою в установленому законом порядку zareєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

4) гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна (далі – гарантійна частка) – сукупність майбутніх об'єктів нерухомості в одному подільному об'єкті незавершеного будівництва (у кожній черзі будівництва/кожному пусковому комплексі), речові права на які обтяжуються з метою гарантування добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі у зв'язку з банкрутством, фінансовою неспроможністю замовника будівництва/девелопера будівництва);

5) девелопер будівництва – юридична особа або фізична особа – підприємець, яка на підставі договору із замовником будівництва забезпечує організацію будівництва та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), та отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань майбутніх об'єктів нерухомості, визначених договором;

6) майбутній об'єкт нерухомості – складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо);

7) неподільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджений в майбутньому (житловий будинок, будівля або споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості;

8) об'єкт незавершеного будівництва – подільний та неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

9) подільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджений в майбутньому (житловий будинок, будівля або споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта є майбутні об'єкти нерухомості;

10) спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право) – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає в володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, та припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

2. Інші терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших законодавчих актах.

## **Стаття 2. Об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості як об'єкти цивільних прав та правочинів**

1. До завершення будівництва об'єкта нерухомого майна (створення майна) об'єктами цивільних прав є матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі такого будівництва (створення майна), за винятком випадків, зазначених у цій статті.

2. Неподільний об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо право власності або спеціальне майнове право на такий об'єкт зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якщо інше не визначено законом.

3. Подільний об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо спеціальне майнове право на відповідний об'єкт зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якщо інше не визначено законом.

4. Майбутній об'єкт нерухомості є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо спеціальне майнове право на відповідний об'єкт зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якщо інше не визначено законом.

5. Правочини щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості вчиняються відповідно до цивільного законодавства з урахуванням вимог цього Закону.

6. Нікчемними є правочини щодо об'єктів незавершеного будівництва та

майбутніх об'єктів нерухомості, які вчинені з порушенням вимог цієї статті.

### **Стаття 3. Право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва**

1. Об'єктом права власності може бути лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва.

2. Право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація права власності здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

після отримання права на виконання будівельних робіт та проведення технічної інвентаризації неподільного об'єкта незавершеного будівництва;

на підставі рішення суду.

3. У разі необхідності державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право за заявою власника спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва одночасно здійснюється одночасно у такому порядку:

1) державна реєстрація припинення спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва власника спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

2) державна реєстрація права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за попереднім власником спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва.

При цьому всі обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зберігають чинність.

4. Не допускається державна реєстрація права власності на подільні об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

### **Стаття 4. Спеціальне майнове право**

1. Об'єктами спеціального майнового права є:

1) неподільні об'єкти незавершеного будівництва;

2) подільні об'єкти незавершеного будівництва;

3) майбутні об'єкти нерухомості.

2. На спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у випадку його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта).

3. Спеціальне майнове право виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація спеціального майнового права здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» після отримання права на виконання будівельних робіт.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права не допускається на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано право власності.

5. У разі зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, на подільний та необхідності державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, за заявою власника неподільного об'єкта незавершеного будівництва одночасно у такому порядку здійснюється:

1) державна реєстрація припинення права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Таку державну реєстрацію не може бути здійснено у разі наявності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про обтяження об'єкта незавершеного будівництва щодо якого зареєстровано право власності;

2) державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва за попереднім власником об'єкта неподільного об'єкта незавершеного будівництва;

3) державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва за власником спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

4) державна реєстрація обтяження гарантійної частки.

6. При переході спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості (крім першого продажу за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості) або обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, до правонабувача одночасно переходять права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий правонабувач вважається покупцем за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

## **Стаття 5. Особливості залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна**

1. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва/девелопером будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно шляхом укладення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва), якщо інше не визначено цим Законом. Таке залучення коштів здійснюється юридичними особами або фізичними особами - підприємцями.

2. Вимоги частини першої цієї статті не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва.

## **Стаття 6. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта**

1. Замовник будівництва може укласти договір з девелопером будівництва щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб).

2. Істотними умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є:

1) порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва;

2) сторона, яка забезпечує розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) відповідно до цього Закону;

3) розподіл майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права, між замовником будівництва та девелопером будівництва;

4) перелік майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких буде здійснено державну реєстрацію обтяжень гарантійної частки;

5) строк, протягом якого сторони повинні внести зміни до переліку майбутніх об'єктів нерухомості, визначених пунктами 3 та 4 цієї частини, у разі зміни проектної документації на будівництво об'єкта, яка призводить до необхідності таких змін;

6) порядок дій сторін з метою забезпечення добудови об'єкта у випадку розірвання договору (передача замовнику будівництва спеціального майнового

права на майбутні об'єкти нерухомості, які не відчужено; передача замовнику будівництва невикористаних коштів, залучених на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж), тощо).

У разі якщо договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта укладається до розроблення проектної документації на будівництво, істотні умови договору, визначені пунктами 3 та 4 цієї частини, на момент укладення договору не зазначаються. У такому випадку сторони повинні внести зміни до договору зазначивши такі істотні умови після розроблення проектної документації на будівництво.

3. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта підлягає нотаріальному посвідченню.

### **Стаття 7. Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок)**

1. У разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку), здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, замовник будівництва (девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) зобов'язаний розмістити на своєму вебсайті таку інформацію:

- 1) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);
- 2) основні технічні характеристики подільного об'єкту незавершеного будівництва згідно з переліком, визначеним Кабінетом Міністрів України, але в обов'язку не менше ніж зазначено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;
- 3) відомості про замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва):
  - а) для юридичної особи:
    - найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності);
    - ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;
    - організаційно-правова форма;
    - відомості про керівника юридичної особи та про інших осіб (за наявності), які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори,

подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи;

відомості про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва): прізвище, ім'я, по батькові; найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

місцезнаходження юридичної особи;

інформація для здійснення зв'язку з юридичною особою: телефон, адреса електронної пошти;

дані про перебування юридичної особи у процесі припинення;

дані про перебування юридичної особи у процесі провадження у справі про банкрутство, санації, у тому числі відомості про розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора;

б) для фізичної особи - підприємця:

прізвище, ім'я, по батькові;

місцезнаходження (адреса місця проживання, за якою здійснюється зв'язок з фізичною особою - підприємцем);

інформація для здійснення зв'язку з фізичною особою - підприємцем: телефон та адреса електронної пошти;

відомості про осіб, які можуть вчиняти дії від імені фізичної особи - підприємця, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва від імені фізичної особи - підприємця;

4) відомості про генерального підрядника або підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), передбачені пунктом 3 цієї частини;

5) запланований квартал, рік прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

б) копії документів, що дають право на виконання будівельних робіт;

7) відомості про хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання);

8) відомості про майбутні об'єкти нерухомості, які продано, та які продаються, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України;



9) умови придбання та вартість майбутніх об'єктів нерухомості або способи її визначення;

10) проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

11) інші відомості, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України.

2. Інформація, визначена частиною першою цієї статті розміщується замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) на своєму вебсайті до укладення першого договору щодо відчуження майбутнього об'єкта нерухомості у відповідному подільному об'єкті незавершеного будівництва та оновлюється (крім інформації, визначеної пунктом 7 частини першої цієї статті) протягом 10 робочих днів з дня настання відповідних змін.

Інформація, визначена пунктом 7 частини першої цієї статті оновлюється замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) щомісяця не пізніше 15 числа відповідного місяця.

3. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, замовник будівництва (девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) несе відповідальність згідно із цим Законом.

4. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, на замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) накладається штраф у розмірі десяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановленому законом на 1 січня календарного року, у якому накладається штраф.

5. Одночасно з накладенням штрафу виноситься припис про усунення порушень вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, із зазначенням строків усунення порушення.

6. Сплата штрафу не звільняє замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) від виконання вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті.

7. За невиконання припису про усунення порушень вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, на замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) накладається штраф у розмірі 20 прожиткових мінімумів для працездатних осіб,

встановленому законом на 1 січня календарного року, у якому накладається штраф.

8. Справи про порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, розглядаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів.

9. Розглядати справи про порушення і накладати стягнення від імені центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, мають право керівник, його заступники, керівники територіальних органів та їхні заступники.

10. Підставою для розгляду справи про порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, є акт перевірки та інші матеріали, пов'язані з цією перевіркою.

Акти перевірки складаються окремо на кожне виявлене порушення.

11. Перевірка проводиться відповідно до Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності".

Посадові особи, уповноважені на проведення перевірок та складання актів, визначаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів.

12. Акт перевірки складається у двох примірниках, які підписуються посадовою особою центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, та керівником суб'єкта господарювання або уповноваженою ним особою.

У разі відмови керівника суб'єкта господарювання або уповноваженої ним особи від підписання акта перевірки посадова (службова) особа центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, вносить до такого акта відповідний запис.

Один примірник акта перевірки вручається керівнику суб'єкта господарювання або уповноваженій ним особі, а другий зберігається в центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, або його територіальному органі.

Акт перевірки разом з поясненнями керівника суб'єкта господарювання або

уповноваженої ним особи (за наявності) та документами, що підтверджують факт виявлених порушень, не пізніше наступного робочого дня за днем його складання передається посадовій особі, визначеній частиною другою статті 14 цього Закону, для прийняття рішення про накладення штрафу.

13. Справа про правопорушення розглядається у п'ятнадцятиденний строк з дня одержання акта перевірки посадовою особою, уповноваженою розглядати справу.

14. За результатом розгляду справи про правопорушення виноситься постанова.

15. Штраф сплачується протягом 15 днів з дня отримання копії постанови відповідним суб'єктом господарювання.

16. Копія завіреного банком платіжного документа, що засвідчує факт сплати штрафу у повному обсязі, надсилається центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів, або його територіальному органу, який виніс постанову.

17. У разі якщо штраф не сплачено з порушенням строків, встановлених цією статтею, примусове виконання постанови про накладення штрафу здійснюється у порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження".

18. Постанова у справі про порушення може бути оскаржена в судовому порядку.

## **Стаття 8. Гарантійна частка**

1. Під час первинної державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості замовник будівництва/девелопер будівництва зобов'язаний визначити гарантійну частку.

2. Розмір гарантійної частки визначається Кабінетом Міністрів України у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі майбутніх об'єктів нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва відповідно до проектної документації на будівництво об'єкта.

3. До гарантійної частки включаються майбутні об'єкти нерухомості, спеціальне майнове право на які зареєстровано за замовником будівництва/девелопером будівництва.

Не допускається включення до гарантійної частки частини майбутнього об'єкта нерухомості.

Майбутні об'єкти нерухомості, які включаються до гарантійної частки, повинні бути вільні від речових прав інших осіб (крім спеціального майнового права замовника будівництва/девелопера будівництва та/або права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва) та будь-яких обтяжень (крім обтяження майбутніх об'єктів нерухомості іпотекою на підставі іпотечного договору, визначеного статтею 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю").

4. У разі якщо проектною документацією на будівництво об'єкта визначені черги будівництва та/або пускові комплекси, кожен з яких може бути прийнятий в експлуатацію окремо, гарантійна частка встановлюється окремо щодо кожної черги будівництва/пускового комплексу.

5. До прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового комплексу) забороняється, якщо інше не встановлено законом:

замовнику будівництва/девелоперу будівництва вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (крім обтяжень, визначених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю");

обтяжувати (крім випадків, визначених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") та звертати стягнення на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки.

6. Обтяження гарантійної частки припиняється:

одночасно з державною реєстрацією права власності на перший об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва (відповідної черги будівництва та/або пускового комплексу);

на підставі рішення суду з метою добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі у зв'язку з банкрутством, фінансовою неспроможністю замовника будівництва/девелопера будівництва).

7. Замовник будівництва/девелопер будівництва може змінити майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, якщо така зміна не бути суперечити вимогам до розміру гарантійної частки, визначеної Кабінетом Міністрів України.

8. У разі зміни проектною документацією на будівництво об'єкта, яка призводить до збільшення розміру гарантійної частки, замовник

будівництва/девелопер будівництва зобов'язаний збільшити розмір гарантійної частки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

9. У разі зміни проектної документації на будівництво об'єкта, яка призводить до зменшення розміру гарантійної частки, замовник будівництва/девелопер будівництва має право зменшити розмір гарантійної частки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

10. Фінансування будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється за рахунок коштів замовника будівництва/девелопера будівництва.

### **Стаття 9. Право першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості**

1. Право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі з метою прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта), належить:

замовнику будівництва/девелоперу будівництва, за яким зареєстровано спеціальне майнове право на відповідний об'єкт, крім випадків відчуження майбутніх об'єктів нерухомості через фонд фінансування будівництва;

управителю фонду фінансування будівництва, за яким зареєстровано право довірчої власності на отриманий в управління майбутній об'єкт нерухомості.

Таке право виникає з моменту:

1) державної реєстрації за замовником будівництва права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або його частки (крім майбутніх об'єктів нерухомості);

2) державної реєстрації за замовником будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості в ньому – у разі відчуження подільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (крім випадку, визначеного пунктом 3 цієї частини). Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості здійснюється за замовником будівництва та девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, визначеного договором щодо організації та фінансування об'єкта будівництва;

3) державної реєстрації за замовником будівництва спеціального майнового

права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості в ньому та з моменту державної реєстрації за управителем фонду фінансування будівництва права довірчої власності на отримані в управління майбутні об'єкти нерухомості – у разі відчуження майбутніх об'єктів нерухомості через фонди фінансування будівництва.

**Стаття 10. Особливості відчуження передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право**

1. Договори з відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, укладаються за наявності чинного права власності/користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт, якщо інше не визначено законом.

2. Договори з відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, укладаються якщо інше не визначено законом:

за наявності чинного права власності/користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;

якщо у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва відсутні майбутні об'єкти нерухомості, які відчужено, передано у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або на які обтяжено речові права.

Обтяження речових прав та укладення договорів з відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюються шляхом обтяження речових прав або відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань такого об'єкта з одночасним обтяженням речових прав або відчуженням всіх майбутніх об'єктів нерухомості, які є його складовими частинами.

Обтяження речових прав та укладення договорів з відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань на частини подільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюються шляхом обтяження речових прав або відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань майбутніх об'єктів нерухомості, які є його складовими частинами,

якщо інше не визначено цим Законом.

3. Об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майно майнове право, може бути предметом договору купівлі-продажу за умови дотримання вимог, визначених статті 9 цього Закону.

4. Істотними умовами договору щодо відчуження об'єкта незавершеного будівництва, стосовно якого зареєстровано спеціальне майно майнове право, є:

1) назва об'єкта відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт;

2) адреса об'єкта;

3) основні технічні характеристики об'єкта:

функціональне призначення об'єкта;

площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта та технічним паспортом на об'єкт незавершеного будівництва (за наявності);

кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта та технічним паспортом на об'єкт незавершеного будівництва (за наявності);

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта та технічним паспортом на об'єкт незавершеного будівництва (за наявності);

клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом;

4) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди);

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

6) відомості про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт (у тому числі номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

7) ціна об'єкта - у випадку якщо договір є оплатним;

8) кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований об'єкт;

9) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій розташований об'єкт, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

10) номер запису про державну реєстрацію права власності/права користування продавця на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

11) відомості про наявність/відсутність діючих містобудівних умов та

обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;

12) відомості про наявність/відсутність діючого права на виконання будівельних робіт;

13) відомості про наявність/відсутність факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

14) графічне зображення розташування неподільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва (крім об'єктів, які споруджуються на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки).

5. Договір щодо відчуження об'єкта незавершеного будівництва укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

6. Замовник будівництва на вимогу правонабувача зобов'язаний передати правонабувачу такі документи (за наявності):

1) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки або будівельний паспорт забудови земельної ділянки;

2) технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;

3) проектну документацію на будівництво об'єкта;

4) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво об'єктів;

5) документ, що дає право на виконання будівельних робіт.

7. За згодою сторін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва можуть бути застосовані положення про договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, визначені статтею 13 цього Закону (у тому числі в частині зобов'язання продавця збудувати та передати покупцю об'єкт нерухомого майна в натурі після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта).

## **Стаття 11. Особливості вчинення правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва**

1. На правочини щодо зміни замовника будівництва не поширюються вимоги абзацу третього та четвертого частини другої статті 10, пунктів 1 – 3, 6 частини першої статті 12 цього Закону.

2. Зміна замовника будівництва неподільного об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом відчуження такого об'єкта.

Зміна замовника будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва



здійснюється шляхом відчуження такого об'єкта та майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких за попереднім замовником зареєстровано спеціальне майнове право.

3. Договір, пов'язаний із зміною замовника будівництва укладається з дотриманням вимог статті 10 цього Закону та підлягає нотаріальному посвідченню.

4. До нового замовника будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва переходять усі права та обов'язки попереднього замовника будівництва як продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та договору щодо організації та фінансування об'єкта будівництва.

5. При зміні замовника будівництва попередній замовник будівництва у визначений договором строк передає новому замовнику будівництва технічну, виконавчу, дозвільну та іншу документацію щодо об'єкта незавершеного будівництва (у тому числі відомості про власників спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та покупців, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав).

6. Новий замовник будівництва подільного об'єкта незавершеного будівництва зобов'язаний повідомити власників спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та покупців, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав, про зміну замовника будівництва протягом 30 календарних днів з дня державної реєстрації за ним спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

## **Стаття 12. Особливості відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості**

1. Договори з відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань або обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості укладаються якщо інше не визначено законом:

1) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки - у разі першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань;

2) наявності діючого права на виконання будівельних робіт - у разі першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань;

3) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності - у разі першого

відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань;

4) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

5) за наявності визначеної гарантійної частки – у разі першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань;

6) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження речових прав, визначеного абзацом другим частини чотирнадцятої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», та обтяження подільного об'єкта незавершеного будівництва іпотекою у випадку, визначеному частиною другою статті 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

2. Майбутній об'єкт нерухомості може бути предметом договору щодо його відчуження за умови:

1) дотримання вимог, визначених статтями 2 та 9 цього Закону;

2) право на виконання будівельних робіт щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, не припинено/не зупинено до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності - у разі першого відчуження майбутнього об'єкта нерухомості.

3. Договір щодо відчуження майбутнього об'єкта нерухомості укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

4. Купівля-продаж майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі з метою прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта) здійснюється за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

Продавець не повинен включати у договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, який укладається з покупцем – фізичною особою, умови, які є несправедливими згідно з Законом України «Про захист прав споживачів».

5. Укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва, здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, встановлених іншими законами. При цьому дотримання вимог статей 2, 9, частин другої - четвертої статті 13 цього Закону є обов'язковим.

6. Правочин, за яким оплатно придбається майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта), укладений з порушенням вимог цього Закону, є недійсним.

### **Стаття 13. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)**

1. За договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж):

1) одна сторона (продавець) зобов'язується:

забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом укладання договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта);

забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (покупцем) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості;

забезпечити відповідно до закону передачу у власність покупцю та передачу йому в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) покупець зобов'язується;

сплатити продавцю певну грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості;

прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

2. Істотними умовами договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім умов, передбачених частиною першою цієї статті, є:

1) назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт;

2) вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт);

3) кадастровий номер земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

4) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт

нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

5) номер запису про державну реєстрацію права власності/права користування замовника будівництва на земельну ділянку, на якій розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

б) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості:

функціональне призначення об'єкта;

площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта;

кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта;

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання;

клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом;

7) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

8) графічне зображення розташування подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва (крім об'єктів, які споруджуються на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки);

9) назва майбутнього об'єкта нерухомості (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо);

10) відомості про те, що продаж майбутнього об'єкта нерухомості є першим;

11) адреса майбутнього об'єкта нерухомості;

12) основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості:

функціональне призначення об'єкта;

секція (під'їзд), поверх, на якому розміщений об'єкт;

площа об'єкта згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта (у тому числі функціональне призначення та площі приміщень у складі об'єкта);

опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта;

13) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (майбутнього об'єкта нерухомості);

14) реєстраційний номер майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

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

16) відомості про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

17) ціна майбутнього об'єкта нерухомості або способи її визначення;

18) запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, та виконання продавцем зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна покупцю;

19) відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта:

назва договору;

дата та номер (за наявності) договору;

найменування сторін договору;

для сторони договору - юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;

для сторони договору - фізичної особи: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для замовника будівництва у разі якщо він є фізичною особою - підприємцем; для девелопера будівництва);

відомості про нотаріуса, який посвідчив договір);

20) підстави та порядок зміни істотних умов договору;

21) підстави та порядок дострокового припинення дії договору;

22) строки повернення покупцю коштів у разі дострокового припинення дії договору, які не можуть перевищувати 60 календарних днів з дня припинення дії договору;

23) строки повернення покупцю надмірно сплачених коштів у разі якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у договорі купівлі-продажу

майбутнього об'єкта нерухомості, які не можуть перевищувати 60 календарних днів з дня державної реєстрації за покупцем права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

24) строки доплати покупцем коштів у разі якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

25) відповідальність сторін за несвоєчасне виконання та невиконання умов договору.

26) порядок надання покупцю інформації про хід виконання умов договору;

27) стислий перелік будівельних робіт, які повинні бути проведені на майбутньому об'єкті будівництва;

28) перелік обладнання, яке повинно бути встановлене на майбутньому об'єкті нерухомості, та передано покупцю;

29) стислий перелік робіт, які повинні бути проведені на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

30) перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва, призначене для забезпечення функціонування такого об'єкта після закінчення будівельних робіт та прийняття його в експлуатацію;

31) номер телефону та адресу для листування покупця.

3. Продавець (замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його або надати йому копії таких документів:

1) відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва);

2) документи, що підтверджують право власності або користування замовником будівництва земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва;

3) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки або будівельний паспорт забудови земельної ділянки;

4) технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;

5) проектна документація на будівництво об'єкта (в частині ознайомлення);

6) звіт про результати експертизи проектної документації на будівництво об'єктів;

- 7) документ, що дає право на виконання будівельних робіт;
- 8) договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта - у випадку укладення такого договору;
- 9) фінансова звітність про господарську діяльність замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) за останні два роки (для суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність менше двох років, – за час здійснення господарської діяльності).

4. Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, оплата вартості якого відповідно до договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється покупцем частинами, до моменту повної сплати такої вартості залишається у продавця, крім випадків якщо договором передбачений перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати вартості за майбутній об'єкт нерухомості.

Перехід спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості від продавця до покупця здійснюється після повної сплати покупцем вартості такого об'єкта, крім випадків якщо договором передбачений перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати вартості за майбутній об'єкт нерухомості. Таке право переходить до покупця з моменту державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

5. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний:

1) забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

2) забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я покупця, який сплатив повну вартість за майбутній об'єкт нерухомості протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

3) забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу крім випадків, визначених пунктом 4 цієї частини;

4) забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на ім'я покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, з одночасною державною реєстрацією обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на свою користь протягом п'яти робочих днів з дня сплати вартості у обсязі визначеному договором – у разі якщо договором передбачений перехід до покупця спеціального майнового

права до повної сплати вартості за майбутній об'єкт нерухомості;

5) забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав, зареєстрованого на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до пункту 4 цієї частини, щодо якого покупцем сплачено повну вартість майбутнього об'єкта нерухомості, протягом п'яти робочих днів з дня сплати повної вартості такого об'єкта;

6) видати на вимогу покупця, який повністю сплатив вартість майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка підтверджує право покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення покупця за такою довідкою;

7) забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до частини другої статті 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між продавцем та покупцем проведено остаточні розрахунки, протягом п'яти робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків;

8) забезпечити відповідно до закону передачу покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

9) видати на вимогу покупця, який повністю сплатив вартість майбутнього об'єкта нерухомості, довідку про сплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка підтверджує право покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення покупця за такою довідкою;

10) видати власнику об'єкта нерухомого майна з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна, протягом трьох робочих днів з дня звернення власника об'єкта нерухомого майна за такою довідкою;

11) повернути покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

Дія обтяження речових прав, визначеного пунктом 3 цієї частини, припиняється з дати державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та в інших випадках, визначених законом.

6. У разі відмови продавця або залишення без відповіді заяви про видачу



довідок, передбачених пунктами 5 та 8 частини п'ятої цієї статті, факт оплати може бути встановлений у судовому порядку.

#### **Стаття 14. Друге та наступні відчуження майбутнього об'єкта нерухомості**

1. Власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, який повністю сплатив вартість майбутнього об'єкта нерухомості, має право відчужити такий об'єкт іншій особі (особам). Згода замовника будівництва та/або девелопера будівництва та/або управителя фонду фінансування будівництва на друге та наступні відчуження власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості такого майбутнього об'єкту нерухомості не вимагається.

2. Правочин щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.

3. Одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості до нового власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості переходять всі права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий новий власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості вважається покупцем за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Внесення змін або укладення нового договору у такому разі не вимагається.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за новим власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно протягом 10 календарних днів з дня державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості до нового власника надсилає замовнику будівництва (девелоперу будівництва; управителю фонду фінансування будівництва – у разі першого відчуження об'єкта через фонд фінансування будівництва) витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про таку реєстрацію та контактну інформацію (номер телефону та адресу для листування) про нового власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

5. Істотними умовами договору щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості є:

- 1) назва подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого

майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

2) вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

3) кадастровий номер земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

4) відомості про замовника будівництва:

для замовника будівництва - юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;

для замовника - фізичної особи: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності; реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (у разі якщо замовник будівництва є фізичною особою - підприємцем);

5) відомості про власника/користувача земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно):

для замовника будівництва - юридичної особи: найменування; ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;

для замовника - фізичної особи: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності; реєстраційний номер запису про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (у разі якщо замовник будівництва є фізичною особою - підприємцем);

6) відомості про наявність або відсутність у замовника будівництва права власності/ користування земельною ділянкою, на якій розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості;

7) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва (об'єкта нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, згідно з договором купівлі-продажу майбутнього

об'єкта нерухомості (перший продаж);

8) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

9) назва майбутнього об'єкта нерухомості (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо) згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

10) відомості про те, що відчуження майбутнього об'єкта нерухомості не є першим;

11) адреса майбутнього об'єкта нерухомості згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

12) основні технічні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

13) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (майбутнього об'єкта нерухомості) згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж);

14) реєстраційний номер майбутнього об'єкта нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

15) відомості про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

16) ціна майбутнього об'єкта нерухомості - у випадку якщо договір є оплатним;

17) номер телефону та адресу для листування нового власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

6. До договору щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості додається договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

**Стаття 15. Особливості відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж та наступні продажі)**

1. Покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), яким сплачено повну або часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, має право відступити свої права та обов'язки за таким договором (право вимоги) іншій особі (особам) за згодою продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. У договорі зазначається інформація про номер телефону та адреса для листування нового правонабувача.

Відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, за яким сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, відбувається з одночасним переведенням боргу на правонабувача. Відступлення права такої вимоги має наслідком перехід обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь правонабувача.

2. Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за правонабувачем здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3. Положення цієї статті застосовуються також до правонабувачів, які набули право вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

**Стаття 16. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості**

1. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**Стаття 17. Взаємодія продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та власника об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта**

1. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) протягом тридцяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту зобов'язаний забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна.

2. Приймання-передача об'єкта нерухомого майна здійснюється разом з паспортами, сертифікатами, гарантійними та іншими документами на обладнання, що встановлене на об'єкті нерухомого майна, за актом, у якому вказується перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті нерухомого майна.

3. Власник об'єкта нерухомого майна має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкту нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.

У разі наявності у власника об'єкта нерухомого майна зауважень щодо об'єкта нерухомого майна продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний або інший узгоджений сторонами строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості.

4. Зауваження власника об'єкта нерухомого майна можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації, або не ґрунтуються на вимогах законодавства чи договору.

5. Перебіг строків виконання зобов'язань покупця зупиняється на час усунення недоліків.

6. Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менш ніж 10 робочих днів) власника об'єкта нерухомого майна про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, власник об'єкта нерухомого майна необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомого майна вважається переданим власнику об'єкта нерухомого майна на десятий робочий день після другого попередження.

Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна надається власнику об'єкта нерухомого майна особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення.

Днем вручення попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна є:

1) день вручення попередження власнику об'єкта нерухомого майна під розписку;

2) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно;

4) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

7. У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомого майна спір може бути вирішений в судовому порядку.

8. Зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна його власнику в натурі вважаються виконаними з дня передачі об'єкта нерухомого майна його власнику згідно з цією статтю.

9. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), продавець зобов'язаний протягом 30 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта повернути покупцю надмірно сплачені кошти, якщо інше не встановлено законом. Відмова від цього права чи його обмеження, зокрема за домовленістю між покупцем та продавцем, є нікчемною.

Повернення коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), якщо інше не встановлено договором.

10. У разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна порівняно з площею, зазначеною у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом одного місяця з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта доплатити продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в договорі, якщо інше не встановлено законом.

Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни одного квадратного метра (іншої вимірної одиниці) майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), на підставі розрахунку, наданого продавцем.

11. За результатами остаточних розрахунків між продавцем та власником об'єкта нерухомого майна за об'єкт нерухомого майна продавець видає власнику об'єкта нерухомого майна довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт нерухомого майна між продавцем та покупцем, яка є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного пунктом 5 частини третьої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

### **Стаття 18. Розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)**

1. Покупець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в разі:

1) порушення терміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на 6 місяців;

2) зміни (без згоди покупця) проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо такі зміни потребують узгодження з ним відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

3) в інших встановлених законом або договором випадках.

2. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) має право вимагати розірвання з покупцем за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості в разі:

1) прострочення внесення покупцем першого платежу більш ніж на тридцять календарних днів;

2) прострочення внесення покупцем наступних платежів більш ніж на сорок п'ять календарних днів;

3) порушення покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більш ніж три рази протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше чотирнадцяти календарних днів;

4) в інших встановлених законом випадках.

3. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) лише у випадках, визначених пунктами 1 та 2 частини другої цієї статті, за умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

Одностороння відмова продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) від договору в інших випадках не допускається.

4. Продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), який має намір розірвати договір в односторонньому порядку зобов'язаний письмово повідомити про це покупця одним з таких способів:

- 1) вручення повідомлення покупцю особисто під розписку;
- 2) поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення;
- 3) передача заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат».

Повідомлення покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної **пунктом 1 частини другої цієї статті** здійснюється не менше ніж за п'ятнадцять календарних днів до дати розірвання договору.

Повідомлення покупця про одностороннє розірвання договору з підстави, визначеної **пунктом 2 частини другої цієї статті** здійснюється дворазово:

перше повідомлення – не менше ніж за двадцять календарних днів до дати розірвання договору;

друге повідомлення – не менше ніж як за двадцять календарних днів з дня направлення першого повідомлення.

Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору є:

- 1) день вручення повідомлення покупцю під розписку;
- 2) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно;
- 4) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором або повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості.

Рішення продавця про розірвання договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку.

5. У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, продавець



за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути покупцю кошти за майбутній об'єкт нерухомості, які були фактично сплачені, у строки, визначені договором. Сума коштів, яка підлягає поверненню покупцю, може бути змінена з урахуванням суми штрафних санкцій, якщо такі санкції передбачені договором.

Кошти за майбутній об'єкт нерухомості можуть бути повернуті шляхом внесення їх на депозит нотаріуса відповідно до закону. Витрати, пов'язані з внесенням коштів на депозит нотаріуса, покладаються на сторону визначену договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

6. У разі недосягнення згоди між продавцем та покупцем з питань розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) спір може бути вирішений в судовому порядку.

### **Стаття 19. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна**

1. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна до їх передачі власнику об'єкта нерухомого майна за актом приймання - передачі несе продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж).

### **Стаття 20. Спадкування об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право**

У випадку смерті власника спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження відповідно до закону.

### **Стаття 21. Прикінцеві та перехідні положення**

1. Цей Закон набирає чинності через один рік з дня його опублікування, крім: абзаци шостий – п'ятнадцятий підпункт 9, підпункти 18 та 24 частини другої цієї статті набирають чинності з дня наступного за днем опублікування цього Закону;

підпункт 17 частини другої цієї статті набирає чинності через три місяці з дня опублікування цього Закону.

2. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у статті 120 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

назву статті після слів «будівлю або споруду» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва»;

перше речення частини першої після слів «будівлю або споруду,» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва,»;

частину другу викласти в такій редакції:

«2. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва, які розміщені на земельній ділянці, що перебуває в користуванні у попереднього власника вказаного нерухомого майна, до набувача нерухомого майна переходить відповідне право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт нерухомого майна, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомого майна. Волевиявлення орендодавця (власника земельної ділянки) та внесення змін до договору щодо користування земельною ділянкою із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагаються.

Про перехід відповідного права користування земельною ділянкою, державний реєстратор речових прав на нерухоме майно зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з моменту проведення державної реєстрації переходу права на користування земельною ділянкою, повідомити орендодавця (власника земельної ділянки).»;

у частині третій після слів «будинок або його частину» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва»;

частини четверту – п'яту викласти в такій редакції:

«4. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди, об'єкта незавершеного будівництва.

5. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, об'єкт незавершеного будівництва, на умовах оренди.»;

у частині шостій після слів «будівлю або споруду» доповнити словами

«об'єкт незавершеного будівництва»;

доповнити новою частиною сьомою такого змісту:

«7. Положення цієї статті поширюються на перехід спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва.»

2) у Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356):

частину другу статті 235 після слів «насправді вчинили» доповнити словами «якщо цим Кодексом не визначено інше»;

в абзаці другому частини третьої статті 331 після слів «права власності» доповнити словами «або спеціального майнового права»;

у статті 384:

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Усі власники (співвласники) квартир та нежитлових приміщень у будинку, спорудженому або придбаному житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна такого будинку.

Спільним майном будинку кооперативу є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку кооперативу, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований будинок кооперативу та його прибудинкова територія, з моменту державної реєстрації таких прав відповідно до закону.»;

доповнити новою частиною четвертою такого змісту:

«4. Управління спільним майном будинку кооперативу здійснюється його співвласниками (незалежно від членства в кооперативі) відповідно до закону.

Установчі документи кооперативу не можуть включати норми, які обмежують визначені законом права співвласників будинку кооперативу. Положення установчих документів кооперативу, що обмежують визначені законом права співвласників будинку кооперативу є нікчемними.»;

частину першу статті 575 після слів «третьої особи» доповнити словами: «а також застава об'єкта незавершеного будівництва або застава майбутнього об'єкта нерухомості»;

у статті 577:

у частині першій після слів «нерухоме майно,» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості,»;

у частині другій після слів «нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості»;

у частині четвертій статті 597<sup>1</sup> після слів «нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості»;

у частинах четвертій – п'ятій статті 597<sup>3</sup> після слів «нерухоме майно» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

частину четверту статті 597<sup>11</sup> доповнити абзацом другим такого змісту:

«За результатами відчуження довірчим власником об'єкта довірчої власності – об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо яких за довірчим власником зареєстровано спеціальне майнове право (внаслідок звернення стягнення на такий об'єкт або внаслідок його передачі за актом приймання-передачі довірчому засновникові чи іншій особі), у набувача виникає спеціальне майнове право на такий об'єкт, якщо інше не встановлено законом або договором. Спеціальне майнове право набувача на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту реєстрації.»;

частину другу статті 597<sup>12</sup> викласти в такій редакції:

«2. Довірча власність у третьої особи (нового кредитора за основним зобов'язанням) на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації.»;

частину другу статті 631 доповнити словами «, якщо інше не визначено законом або договором»;

у статті 635:

частину першу доповнити абзацом п'ятим такого змісту:

«Попередній договір щодо купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню.»;

доповнити новими частинами п'ятою – шостою такого змісту:

«5. Загальний розмір будь-яких платежів на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо укладення договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості не може перевищувати десяти відсотків вартості об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, передбаченої попереднім договором.

Встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором щодо укладення договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості не допускається.

6. Попередній договір, укладений з метою приховування правочину з купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, може бути визнаний судом недійсним.»;

частину першу статті 656 викласти в такій редакції:

«1. Предметом договору купівлі-продажу може бути майно (товар), яке є у продавця на момент укладення договору або буде створене (придбане, набуто) продавцем у майбутньому.

Особливості купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та його складових частин – майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом.»;

у частині першій статті 876 після слів «не передбачено» доповнити словами «законом або»;

частину другу статті 1029 доповнити новим абзацом другим такого змісту:

«Довірча власність на отримане в управління нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виникає з моменту її державної реєстрації.»

У зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом третім;

у частині другій статті 1031 після слів «нерухомим майном» доповнити словами «, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості»;

статтю 1232<sup>1</sup> викласти в такій редакції:

«Стаття 1232<sup>1</sup>. Спадкування прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)

1. До спадкоємців переходять усі права та обов'язки за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), які мав спадкодавець.

2. Відмова спадкоємців від договору оренди житла з викупом, договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) здійснюється у порядку, встановленому статтею 1273 цього Кодексу.

3. Дострокове припинення договору оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) за ініціативою спадкоємців здійснюється у порядку, визначеному законом.

4. Спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу майбутнього

об'єкта нерухомості (перший продаж) є підставою для державної реєстрації за спадкоємцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості та/або обтяження речових прав на такий об'єкт.».

3) у Господарському процесуальному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2017 р., № 48, ст. 436):

частину першу статті 234 доповнити новими абзацами такого змісту:

«Ухвала, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині п'ятій статті 238:

доповнити новим пунктом 5 такого змісту:

«5) відмітка про звернення рішення до виконання відповідно до частини другої статті 327 цього Кодексу – для рішень, визначених частиною другою статті 327 цього Кодексу.»;

доповнити новими абзацами такого змісту:

«Рішення, резолютивна частина якого стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинно містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього

об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинно містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 282:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «г» такого змісту:

«г) відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 327 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 327 цього Кодексу.»;

після підпункту «г» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду апеляційної інстанції, резолютивна частина якої стосується земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта).

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 315:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «г» такого змісту:

«г) відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 327 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 327 цього Кодексу.»;

після підпункту «г» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду касаційної інстанції, резолютивна частина якої стосується земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинно містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної

електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинно містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

частину другу статті 327 доповнити новим абзацом такого змісту:

«Підставою для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органами державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду судового рішення, що набрало законної сили та стосується скасування, анулювання тощо документа/дії, що створений/здійснена за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, є його примірник в електронній формі, надісланий такому органу шляхом електронної інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром судових рішень та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, спільно з Державною судовою адміністрацією України.».

4) у Цивільному процесуальному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 40-41, 42, ст.492):

частину першу статті 260 доповнити новими абзацами такого змісту:

«Ухвала, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині п'ятій статті 265:

доповнити новим підпунктом 5 такого змісту:



«5) відмітка про звернення рішення до виконання відповідно до частини другої статті 431 цього Кодексу – для рішень, визначених частиною другою статті 431 цього Кодексу.»;

після підпункту 5 доповнити новими абзацами такого змісту:

«Рішення, резолютивна частина якого стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинно містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинно містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 382:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «г» такого змісту:

«г) відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 431 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 431 цього Кодексу.»;

після підпункту «г» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду апеляційної інстанції, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта).

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 416:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «г» такого змісту:

«г) відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 431 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 431 цього Кодексу.»;

після підпункту «г» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду касаційної інстанції, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинно містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинно містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

частину другу статті 431 доповнити новим абзацом такого змісту:

«Підставою для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю судового рішення, що набрало законної сили та стосується скасування, анулювання тощо документа/дії, що створений/здійснена за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, є його примірник в електронній формі, надісланий такому органу шляхом електронної інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром судових рішень та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, спільно з Державною судовою адміністрацією України.».

5) у Кодексі адміністративного судочинства України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, № 35-36, № 37, ст.446):

частину першу статті 248 доповнити новими абзацами такого змісту:

«Ухвала, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

частину четверту статті 249 доповнити новими абзацами такого змісту:

«Окрема ухвала, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 322:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «д» такого змісту:

«д) відмітки про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 373 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 373 цього Кодексу.»;

після підпункту «д» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду апеляційної інстанції, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинна містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта).

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

у частині першій статті 356:

пункт 4 доповнити новим підпунктом «д» такого змісту:

«д) відмітка про звернення постанови до виконання відповідно до частини другої статті 373 цього Кодексу – для постанов, визначених частиною другою статті 373 цього Кодексу.»;

Після підпункту «д» доповнити новими абзацами такого змісту:

«Постанова суду касаційної інстанції, резолютивна частина якої стосується:

земельної ділянки, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, повинно містити посилання на кадастровий номер земельної ділянки;

об'єкта будівництва, відомості про який внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

документа/дії, створеного/здійсненої за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, повинна містити посилання на реєстраційний номер відповідного документа в цій системі;

об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, відомості про які внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, повинно містити посилання на реєстраційний номер відповідного об'єкта в цьому реєстрі.»;

частину другу статті 373 доповнити новим абзацом такого змісту:

«Підставою для виконання уповноваженими органами містобудування та архітектури, органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю судового рішення, що набрало законної сили та стосується скасування, анулювання тощо документа/дії, що створений/здійснена за допомогою Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, є його примірник в електронній формі, надісланий такому

органу шляхом електронної інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром судових рішень та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, спільно з Державною судовою адміністрацією України.».

б) частину третю статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 47, ст.646) виключити.

7) у частині другій статті 13 Закону України «Про заставу» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 47, ст.642) після слів «нерухоме майно,» доповнити словами «об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості,».

8) у Законі України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст.383):

пункт 9 частини першої статті 34 викласти в такій редакції:

«накладають та знімають заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що підлягають державній реєстрації;»;

пункт 1 частини першої статті 38 викласти в такій редакції:

«1) посвідчують правочини (договори, заповіти, довіреності тощо), крім іпотечних договорів, договорів про відчуження та заставу жилих будинків, квартир, дач, садових будинків, гаражів, земельних ділянок, об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, іншого нерухомого майна, що знаходиться в Україні;»;

у частині третій статті 46<sup>1</sup> після слів «об'єктом незавершеного будівництва» доповнити словами «, майбутнім об'єктом нерухомості»;

статтю 55 викласти в такій редакції:

«Стаття 55. Посвідчення договорів про відчуження та заставу майна

Договори про відчуження та заставу майна, що підлягає реєстрації, крім випадків, встановлених статтею 38 Закону України "Про іпотеку", посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, або за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі застави майбутнього майна або створення забезпечувального обтяження в майбутньому майні нотаріусу надаються документи, що підтверджують наявність прав на набуття такого майна у власність у майбутньому.

Договори про відчуження та заставу об'єктів незавершеного будівництва та

майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» посвідчуються з урахуванням його вимог.

При посвідченні договорів про відчуження або заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, транспортних засобів перевіряється відсутність будь-якої заборони відчуження або арешту майна.

В разі наявності заборони договір про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на укладення такого договору.

Посвідчення договорів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи - однієї із сторін відповідного договору. Посвідчення договорів щодо відчуження, застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, здійснюється за місцезнаходженням юридичної особи або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи - однієї із сторін відповідного договору.

Договори про відчуження жилого будинку, стороною в яких є фізична особа, та будівництво якого не закінчено і здійснюється з використанням коштів місцевих бюджетів, посвідчуються за наявності рішення виконавчого комітету місцевої ради або відповідної місцевої державної адміністрації про згоду на таке відчуження.

Іпотечні договори, предметом іпотеки за якими є нерухомість, яка належить третім особам і стане власністю іпотекодавця після укладання такого договору, посвідчуються до моменту оформлення встановленого законодавством документа про право власності іпотекодавця на нерухомість.

Після оформлення встановленого законодавством документа про право власності іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, іпотекодержатель реєструє у встановленому законом порядку обтяження прав власника на нерухомість. Якщо іпотечним договором передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, нотаріус накладає таку заборону за повідомленням іпотекодержателя.

Іпотечні договори, іпотекою за якими є майнові права на нерухомість, право на виконання будівельних робіт щодо якої отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та будівництво якої не завершено, посвідчуються за умови подання документів, які підтверджують майнові права на нерухомість.

Після закінчення будівництва об'єкта, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», збудована нерухомість продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору. У цьому разі іпотекодержатель на підставі документа про право власності або, за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей з цього реєстру реєструє у встановленому законом порядку обтяження прав власника на збудовану нерухомість. У разі зміни характеристик нерухомості, яка є предметом іпотеки (зміна площі нерухомості, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус на підставі документа, який підтверджує право власності на нерухомість, або, за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей з цього реєстру зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, що належить іпотекодержателю. При цьому нотаріус не має права вимагати додаткових документів та згоди іпотекодавця.

Іпотечні договори, предметом іпотеки за якими є об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», посвідчуються за умови наявності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право власності/спеціальне майнове право іпотекодавця на такий об'єкт та дотримання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Іпотечні договори, предметом іпотеки за якими є майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, право, на виконання будівельних робіт щодо якого отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», посвідчуються за умови наявності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про спеціальне майнове право іпотекодавця на такий об'єкт та дотримання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», власником спеціального майнового права щодо якого є треті особи, а іпотекодавець набуде спеціальне майнове право після укладання такого договору, посвідчується до моменту

оформлення в установленому законом порядку спеціального майнового права іпотекодавця на такий об'єкт. Обтяження такого об'єкта іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником спеціального майнового права на такий об'єкт на час укладення іпотечного договору. Після державної реєстрації права власності іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, іпотекодержатель реєструє у встановленому законом порядку обтяження речових прав власника на нерухомість. Після державної реєстрації права власності/спеціального майнового права іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, така нерухомість залишається предметом іпотеки.

Після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, згідно із статтею 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» така нерухомість продовжує бути предметом іпотеки. У разі зміни характеристик нерухомості, яка є предметом іпотеки (зміна площі нерухомості, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус на підставі документа, який підтверджує право власності на нерухомість, або, за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей з цього реєстру зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, що належить іпотекодержателю. При цьому нотаріус не має права вимагати додаткових документів та згоди іпотекодавця.

Посвідчення договорів про відчуження майна (активів) банків, що виводяться з ринку, з приймаючим або перехідним банком здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням вимог Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб".

Договори про встановлення довірчої власності, об'єктом якої є нерухоме майно, яке належить третім особам і стане власністю довірчого засновника після укладення такого договору, посвідчуються до моменту оформлення встановленого законодавством документа про право власності довірчого засновника на нерухомість.

Після оформлення встановленого законодавством документа про право власності довірчого засновника на нерухомість, що є об'єктом довірчої власності, довірчий власник реєструє в установленому законом порядку довірчу власність. Якщо договором про встановлення довірчої власності передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності, нотаріус накладає таку заборону за повідомленням довірчого власника.»;

доповнити новою статтею 64<sup>1</sup> такого змісту:

«Стаття 64<sup>1</sup>. Особливості охорони об'єктів незавершеного будівництва та



майбутніх об'єктів нерухомості

1. Нотаріус або в сільських населених пунктах - посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій, отримавши від спадкоємців повідомлення про відкриття спадщини, зобов'язані перевірити за даними Державного реєстру прав на нерухоме майно наявність/відсутність у спадкодавця:

1) права власності або спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва;

2) спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

3) встановлені на користь спадкодавця обтяження об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, який сплатив часткову вартість за такий об'єкт.

2. У разі наявності у Державному реєстрі прав на нерухоме майно відомостей про наявність у спадкодавця прав, визначених частиною першою цієї статті, нотаріус або в сільських населених пунктах - посадова особа органу місцевого самоврядування, уповноважена на вчинення нотаріальних дій, накладає заборону відчуження відповідного об'єкта незавершеного будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості.»;

9) у Законі України «Про рекламу» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 39, ст. 181):

у пункті 12 частини першої статті 8:

в абзаці п'ятому слова «частини третьої статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність»» замінити словами «Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»»;

доповнити новим абзацом такого змісту:

«без розміщення на вебсайті замовника будівництва інформації, визначеної Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (у разі продажу житлових приміщень).»;

частину першу статті 25<sup>1</sup> викласти в такій редакції:

«1. Реклама об'єктів житлового будівництва (у тому числі житлових та нежитлових приміщень) з метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб (у тому числі в управлінні) для спорудження таких об'єктів дозволяється лише:

1) за наявності у замовника будівництва права власності або користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт, що рекламується;

2) за наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних

робіт на конкретному об'єкті, що рекламується, отриманого відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";

3) за наявності у суб'єкта господарювання, що здійснює будівництво об'єктів, які за класом наслідків(відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, ліцензії на провадження господарської діяльності з будівництва відповідних об'єктів;

4) за умови, якщо залучення коштів фізичних та юридичних осіб (у тому числі в управлінні) для спорудження таких об'єктів здійснюється відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Така реклама, крім реклами на радіо має містити:

1) реквізити документів, визначених цією частиною;

2) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт після запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва);

3) адресу вебсайту замовника будівництва, на якому розміщена інформація, визначена Законом України Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (у разі продажу житлових приміщень).»;

10) підпункт 2 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170) виключити.

У зв'язку з цим, підпункти 3 – 12 вважати відповідно підпунктами 2 – 11.

11) у статті 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 31, ст.246):

у частині першій:

в абзаці восьмому слово «замовника» замінити словами «замовника будівництва (далі – замовник)»;

абзац одинадцятий виключити.

У зв'язку з цим, абзаци дванадцятий – п'ятнадцятий вважати відповідно абзацами одинадцятим – чотирнадцятим;

доповнити статтю новою частиною другою такого змісту:

«Термін «замовник будівництва» вживається у значенні, наведеному в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності».».

12) у частині другій статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251):

в абзаці другому після слів «(включаючи їх невід'ємні частини),» доповнити словами «об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості,»;

в абзаці третьому після слів «(права володіння, розпорядження, користування),» доповнити словами «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості,»;

13) у Законі України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313):

у статті 1:

у частині першій:

друге речення абзацу другого замінити двома новими реченнями такого змісту: «Застава (іпотека) об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, регулюється за правилами, визначеними цим Законом з дотриманням вимог, визначених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, регулюється за правилами, визначеними цим Законом»;

в абзаці третьому після слів «нерухомим майном» доповнити словами «(неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості)»;

абзац четвертий виключити.

У зв'язку з цим, абзаци п'ятий – тринадцятий вважати відповідно абзацами четвертим – дванадцятим;

доповнити статтю новою частиною другою такого змісту:

«Терміни «неподільний об'єкт незавершеного будівництва», «об'єкт незавершеного будівництва», «майбутній об'єкт нерухомості» вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».»;

у статті 2 після слів «Земельного кодексу України,» доповнити словами «законів України «Про нотаріат», «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»,»;

у статті 5:

доповнити статтю новою частиною третьою такого змісту:

«Предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, майбутній

об'єкт нерухомості, який є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» за умови дотримання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»».

У зв'язку з цим, частини третю – восьму вважати відповідно частинами четвертою – восьмою;

у першому реченні частини четвертої слова «право власності» замінити словами «права власності/спеціального майнового права»;

у статті 6:

назву статті викласти в такій редакції:

«Умови передачі об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості в іпотеку»;

Частини першу – другу викласти в такій редакції:

«У разі обмеження правомочності розпорядження об'єктом нерухомого майна, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості згодою його власника (власника спеціального майнового права на відповідний об'єкт) або уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування така ж згода необхідна для передачі цього майна в іпотеку.

Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників (співвласників спеціального майнового права). Співвласник (співвласник спеціального майнового права) має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників (співвласників спеціального майнового права) за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності (спеціального майнового права) на неї як на окремий об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.»;

у статті 13:

третє речення частини першої викласти в такій редакції:

«Наступна іпотека, предметом якої є декілька об'єктів, що належать різним особам і є предметом попередньої іпотеки, допускається за згодою власників (власників спеціального майнового права) усіх об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості переданих в спільну іпотеку»;

друге речення частини другої викласти в такій редакції:

«Якщо попередній іпотекодержатель не скористався цим правом, попередня іпотека є дійсною до повного задоволення вимоги попереднього іпотекодержателя за основним зобов'язанням, а право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки переходить до нового власника (власника спеціального майнового права) разом з обтяженням цього майна попередньою іпотекою.»;

у статті 14:

у назві статті після слів «комунальної власності» доповнити словами «(спеціального майнового права держави або територіальної громади)»;

частину першу викласти в такій редакції:

«Предметом іпотеки може бути об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що є об'єктом права державної чи комунальної власності (спеціального майнового права держави або територіальної громади) і закріплене за відповідним державним чи комунальним підприємством, установою, організацією на праві господарського відання. Передача в іпотеку цього майна здійснюється після отримання у встановленому законом порядку згоди органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, до сфери господарського відання якого належить відповідне державне чи комунальне підприємство, установа або організація. Продаж предмета іпотеки, що є об'єктом права державної чи комунальної власності (спеціального майнового права держави або територіальної громади), здійснюється з урахуванням вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна.»;

у статті 16:

частину другу викласти а такій редакції:

«Передача в іпотеку неподільного об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, та відповідного неподільного об'єкта незавершеного будівництва. Передача в іпотеку подільного об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості, який є складовою частиною об'єкта нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо якого виникло після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» за умови дотримання його вимог.»;

у другому реченні частини п'ятої після слів «нового власника» доповнити словами «(нового власника спеціального майнового права)»;

в абзаці четвертому частини першої статті 17 після слів «права власності» доповнити словами «(спеціального майнового права)»;

у статті 18:

в пункті 3 частини першої після слів «у тому числі» доповнити словами

«ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення іпотечного договору),»;

у частині третій після слів «право власності» доповнити словами «(спеціальне майнове право)»;

у другому реченні частини першої статті 21 слова «(нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва)» замінити словами «(нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості)»;

статтю 23 викласти в такій редакції:

«Стаття 23. Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи

У разі переходу права власності (права господарського відання, спеціального майнового права) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності (право господарського відання, спеціальне майнове право) на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи - іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

У разі видачі заставної перехід права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки не допускається до повного задоволення вимоги за заставною, крім переходу права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки в порядку спадкування чи правонаступництва.

Вимоги частин першої – четвертої цієї статті не застосовуються у разі якщо на момент переходу права власності (права господарського відання, спеціального майнового права) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи в Державному реєстрі прав на нерухоме майно (у тому числі його архівних складових) була відсутня інформація про обтяження майна іпотекою. У такому випадку задоволення вимоги іпотекодержателя може здійснюватися за рахунок іншого майна боржника.»;

у статті 36:

в абзаці другому частини третьої після слів «права власності» доповнити словами «(спеціального майнового права)»;

в абзаці третьому частини четвертої слова «право власності» замінити на «право власності/спеціальне майнове право»;

абзаци перший – другий частини сьомої викласти в такій редакції:

«Завершенням позасудового врегулювання є державна реєстрація прав власності (спеціального майнового права) на всі предмети іпотеки, що виступають забезпеченням за основним зобов'язанням:

за іпотекодержателем (якщо звернено стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність (набуття спеціального майнового права) іпотекодержателем);»;

статтю 37 викласти в такій редакції:

«Стаття 37. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки

Іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності (спеціального майнового права) іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя чи іпотечний договір, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, є документами, що підтверджують перехід права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки до іпотекодержателя та є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Право власності (спеціальне майнове право) іпотекодержателя на предмет іпотеки виникає з моменту державної реєстрації права власності (спеціального майнового права) іпотекодержателя на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя чи відповідного застереження в іпотечному договорі.

Рішення про реєстрацію права власності (спеціального майнового права) іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність або спеціальне майнове право на нього за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття

права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Право іншої особи з вищим пріоритетом щодо строкового користування нерухомим майном, набутим у власність іпотекодержателем, зберігає чинність відповідно до умов договору, яким обумовлено таке користування. Права та вимоги третіх осіб, які мають нижчий пріоритет, ніж вимога іпотекодержателя, на предмет іпотеки, щодо якого іпотекодержателем набуто право власності або спеціальне майнове право, втрачають чинність.

До особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки (об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва), розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді іпотекодавця, переходить право оренди на таку земельну ділянку, а зазначений договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід права оренди земельної ділянки до нового власника предмета іпотеки і заміну особи орендаря у договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.»;

частину десяту статті 38 викласти в такій редакції:

«Договір купівлі-продажу предмета іпотеки, укладений відповідно до цієї статті, є правовою підставою для реєстрації права власності (спеціального майнового права) покупця на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що були предметом іпотеки.».

14) у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 52, ст.377):

у статті 2:

у частині першій:

в абзаці п'ятнадцятому слова «майнові права» замінити словами «спеціальне майнове право на об'єкти інвестування»;

в абзаці сімнадцятому після слів «в результаті чого» доповнити словами «припиняється спеціальне майнове право довірителя на об'єкт інвестування та/або»;

доповнити новим абзацом такого змісту:



«договір про участь в ФФБ – особливий вид договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, відповідно до якого одна сторона (довіритель) передає кошти в управління управителю ФФБ, а друга сторона (управитель ФФБ) зобов'язана закріпити за довірителем об'єкт інвестування, забезпечити державну реєстрацію за довірителем спеціального майнового права на об'єкт інвестування, здійснювати інші дії, визначені цим Законом.»;

доповнити статтю частиною другою такого змісту:

«Інші терміни вживаються в цьому Законі у таких значеннях:

термін «пов'язані особи» - у значенні, наведеному у Податковому кодексі України;

терміни «гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна», «замовник будівництва», «майбутній об'єкт нерухомості», «спеціальне майнове право», – у значенні, наведеному у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.»;

у статті 7:

у частині другій після слів «для спорудження об'єкта будівництва» доповнити словами «до державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування за забудовником та державної реєстрації права довірчої власності на ім'я управителя відповідно до закону»;

доповнити частинами третьою – четвертою такого змісту:

«Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва також у разі скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, припинення/зупинення права на виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності, або у разі розірвання (визнання недійсним) договору між забудовником та управителем ФФБ, припинення права власності або користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва.

У разі настання обставин, визначених частиною третьою цієї статті, забудовник повідомляє управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом п'яти робочих днів з дня настання відповідної обставини. Управитель припиняє фінансування будівництва з дня отримання відповідного повідомлення.».

У зв'язку з цим, частину третю вважати частиною п'ятою;

статтю 9 викласти в такій редакції:

«Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником

Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, забезпечити прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених цим Законом, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Управитель не має права укласти договір із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити:

1) передачу управителю в управління на праві довірчої власності об'єктів інвестування з правом вчинення правочинів з відчуження об'єктів інвестування та за згодою сторін договору – право зміни об'єктів інвестування, включених до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;

2) ідентифікатори об'єктів будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди, а також об'єктів інвестування, які передаються управителю в управління на праві довірчої власності), – для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору;

3) реєстраційні номери об'єктів інвестування, які передаються управителю в управління на праві довірчої власності, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4) відомості про об'єкти інвестування, які включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, - у разі передачі в управління об'єктів інвестування, включених до гарантійної частки;

5) обов'язок забудовника забезпечити проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя у десятиденний строк з дня укладення договору;

6) надання управителю прав на забезпечення державної реєстрації на ім'я установників спеціального майнового права на об'єкти інвестування або обтяження речових прав забудовника на користь установників, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості;

7) заплановану дату (квартал і рік) прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

8) зобов'язання забудовника після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію передати об'єкти інвестування довірцелям ФФБ за актами прийняття-передачі об'єктів інвестування на умовах цього Закону та Правил ФФБ;

9) відповідальність сторін договору за невиконання або неналежне виконання

умов договору (у тому числі порушення, пов'язані з нецільовим використанням коштів; виконання будівельних робіт з порушенням проектної документації на будівництво об'єкта; порушення строків виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; не передання управителю дозвільної, виконавчої, технічної та іншої документації, необхідної для завершення будівництва об'єкта, прийняття його в експлуатацію у випадках визначених частиною другою статті 18 цього Закону) та штрафні санкції за такі порушення.

Договір між забудовником та управителем ФОН може містити застереження про те, що фінансування спорудження цього об'єкта будівництва може здійснюватися з використанням коштів інших фондів, управителем яких може бути сам управитель ФОН або інші фінансові установи.

За одним об'єктом будівництва забудовник не має права укласти договори з різними управителями ФФБ.

Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням об'єкта будівництва.

Відповідно до договору між забудовником та управителем ФФБ за кожним об'єктом будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, забезпечує проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя ФФБ для подальшої передачі спеціального майнового права на ці об'єкти установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, права довірчої власності на які зареєстровані на ім'я управителя фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя до установників фонду - без письмової згоди установників фонду. До переліку об'єктів інвестування в об'єкті будівництва можуть бути включені об'єкти інвестування, віднесені до гарантійної частки.

Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем.

Протягом періоду будівництва управитель ФФБ відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, щодо яких укладені договори про участь у ФФБ.»;

статтю 10 викласти в такій редакції:

## «Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника

Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт будівництва, всі об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, та земельна ділянка, на якій розташований об'єкт будівництва (у разі якщо така земельна ділянка є власністю забудовника). Предметом іпотеки додатково можуть бути інше нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, які належать забудовникові на праві власності (спеціальному майновому праві). Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.

В іпотечному договорі має бути передбачене:

зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на предмет іпотеки, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”);

зобов'язання забудовника передати управителю право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”);

можливість припинення управителем без згоди забудовника обтяження об'єкта інвестування, щодо якого за довірителем реєструється спеціальне майнове право.

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”);

договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких

за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору управитель письмово повідомляє забудовника (поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення поштового відправлення) про необхідність усунення порушень у місячний строк з дня отримання такої заяви. Управитель та забудовник можуть письмово узгодити інший строк усунення порушень.

Днем вручення повідомлення про необхідність усунення порушень є:

- 1) день вручення повідомлення забудовнику під розписку;
- 2) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати повідомлення чи відмітки про відсутність забудовника за місцезнаходженням;
- 4) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність забудовника за місцезнаходженням.

Якщо забудовник ухиляється від отримання від управителя повідомлення про необхідність усунення порушень, таке повідомлення вважається отриманим забудовником на десятий робочий день перебування поштового відправлення на відповідному відділенні поштового зв'язку.

Якщо забудовник не усуне порушення протягом встановленого для їх усунення строку:

- 1) договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами набирає чинності - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

2) договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами, набирає чинності - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

3) забудовник повинен передати управителю за актом приймання-передавання об'єкт будівництва, об'єкти інвестування, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке спеціальне майнове право (у разі якщо договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами укладено після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"), технічну, виконавчу, дозвільну та іншу документацію щодо об'єкта будівництва, необхідну для зміни забудовника у строк визначений договором. Такий строк не може перевищувати:

30 календарних днів з дня набрання чинності договором уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

30 календарних днів з дня набрання чинності договором уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами - у разі якщо, визначений статтею 9 цього Закону договір, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

4) управитель застосовує до забудовника передбачені договором штрафні санкції на частину не виконаних робіт з будівництва згідно з графіком будівництва.

Спеціальне майнове право управителя на об'єкт будівництва, майбутні об'єкти нерухомості виникає з моменту державної реєстрації за управителем такого права на відповідні об'єкти.

У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право

звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

З метою гарантування добудови об'єкта будівництва забудовник зобов'язаний встановити гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна та забезпечити державну реєстрацію, пов'язаних з нею обтяжень, відповідно до закону.»;

у статті 12:

абзац другий частини четвертої замінити двома новими абзацами такого змісту:

«забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довіритель, які повністю сплатили вартість закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації;

забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довіритель, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації.»;

доповнити статтю новою частиною сьомою такого змісту:

«Забороняється залучення з використанням ФФБ коштів фізичних і юридичних осіб в управлінні з метою фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” якщо для фінансування будівництва відповідних об'єктів також залучаються кошти з використанням способів фінансування будівництва, не передбачених цим Законом.»;

частину першу статті 13 викласти в такій редакції:

«Система функціонування ФФБ передбачає:

укладання договору між забудовником та управителем ФФБ, визначення характеристик об'єктів будівництва і об'єктів інвестування, передачу забудовником управителю ФФБ переліку об'єктів інвестування в об'єктах будівництва;

забезпечення проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя ФФБ;

затвердження Правил ФФБ;

відкриття управителем ФФБ фінансування об'єктів будівництва;

надання управителем довірителью інформації про умови участі у ФФБ для прийняття довірителью рішення про участь у ФФБ;

укладання управителем ФФБ договору з довірителью про участь у ФФБ;

внесення довірителем коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управління за договором про участь у ФФБ;

закріплення управителем за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва;

відкриття управителем рахунку довірителю у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ;

можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво;

можливість здійснення довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ;

можливість внесення управителем змін до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ;

забезпечення проведення управителем ФФБ державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довірителів, які повністю сплатили вартість закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ з одночасним припинення права довірчої власності управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів;

забезпечення проведення управителем ФФБ державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкти інвестування на користь довірителів, які сплатили часткову вартість за закріплені за ними об'єкти інвестування за договором про участь у ФФБ протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу;

фінансування управителем ФФБ спорудження об'єктів будівництва;

формування управителем ФФБ оперативного резерву за рахунок отриманих в управління коштів;

здійснення управителем ФФБ контролю за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів, дотриманням строків виконання робіт на об'єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, вжиття заходів для усунення виявлених недоліків;

повернення забудовником коштів до ФФБ на вимогу управителя ФФБ виду А у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови довірителя від участі у ФФБ виду А, а також в інших випадках, визначених



договором;

здійснення управителем ФФБ контролю за виконанням забудовником своїх зобов'язань за договором;

введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу управителю ФФБ даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

повідомлення управителем ФФБ кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію з наданням на письмову вимогу довірителя копії відповідного акта;

здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

отримання довірителем сум страхового відшкодування у порядку і випадках, передбачених цим Законом та Правилами ФФБ;

передачу управителем ФФБ забудовнику переліку довірителів, які набули спеціальне майнове право на об'єкти інвестування, або, які сплатили часткову вартість за об'єкт інвестування та на користь яких зареєстровані обтяження речових прав на такий об'єкт, відповідно до договорів про участь у ФФБ (для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - передачу переліку довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування);

забезпечення проведення управителем ФФБ державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування щодо якого між управителем ФФБ та довірителем проведено остаточні розрахунки протягом трьох робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків - для об'єктів інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

набуття довірителями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, припинення дій за договором про участь у ФФБ;

перерахування управителем забудовнику на умовах договору коштів оперативного резерву, сформованого за введеним в експлуатацію об'єктом будівництва, закриття фінансування об'єкта будівництва;

припинення дій за договором, укладеним між управителем ФФБ та забудовником.»;

у статті 14:

в частині п'ятій:

в абзаці дев'ятому після слів «технічних характеристик» доповнити словами «ідентифікаторів об'єкта будівництва та об'єкта інвестування»;

доповнити частину новим абзацом такого змісту:

«інші істотні умови визначені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»»;

частину сьому викласти в такій редакції:

«За вимогою довірителя управитель ФФБ зобов'язаний ознайомити довірителя або на вимогу довірителя надати йому копії отриманих від забудовника документів з даними про забудовника та об'єкт будівництва, визначені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»»;

частину дев'яту викласти в такій редакції:

«Після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може укласти договори купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, які перебувають у його довірчій власності, до моменту державної реєстрації припинення права довірчої власності управителя на такі об'єкти. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя нереалізовані об'єкти нерухомого майна за актом приймання-передавання.»;

у статті 15:

в абзаці третьому частини четвертої після слів «за іншим довірителем та зобов'язується» доповнити словами «забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив часткову вартість за закріпленням за ним об'єкт інвестування, забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив вартість закріпленого за ним об'єкта інвестування.»;

у частині дев'ятій:

в абзаці другому слова «майнових прав» замінити словами «в управлінні на правах довірчої власності об'єктів»;

абзаци шостий – сьомий викласти у такій редакції:

«оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на об'єкт інвестування/обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на

користь довірителя, який сплатив часткову вартість за такий об'єкт;

оформлення відмови довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування або на всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування з одночасною державною реєстрацією припинення спеціального майнового права на об'єкт інвестування/обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив часткову вартість за такий об'єкт;»;

абзац дев'ятий викласти в такій редакції:

«проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив вартість закріпленого за ним об'єкта інвестування за договором про участь у ФФБ (для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, - передача довірителю майнових прав на закріплений за ним об'єкт інвестування);»;

в абзаці одинадцятому частини дванадцятої після слів «об'єкт інвестування» доповнити словами «, у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди, а також об'єкта інвестування) та реєстраційний номер об'єкта в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно»;

в частині чотирнадцятій слова «і укладений з довірителем договір про уступку майнових прав (за наявності)» замінити словами «, забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування або державну реєстрацію припинення обтяження речових прав, встановленого на користь довірителя, який сплатив часткову вартість за об'єкт інвестування»;

у статті 16:

абзац четвертий частини четвертої викласти в такій редакції:

«договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта - у випадку укладення такого договору»;

перше речення частини шостої викласти в такій редакції:

«У разі припинення/зупинення права на виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності забудовник повідомляє управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 10 банківських днів з дня набрання настання відповідної обставини.»;

у статті 18:

в абзаці п'ятому частини першої після слів «дев'яносто днів» доповнити словами «у порівнянні зі строками, вказаними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання»;

у частині другій після слів «договору про участь у ФФБ,» доповнити словами «передання всієї дозвільної, виконавчої, технічної та іншої документації, необхідної для завершення будівництва об'єкта, прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передання об'єктів інвестування установникам,»;

у частині третій слова «уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки» замінити словами «передати право власності/спеціальне майнове право на предмети іпотеки (майнові права на предмет іпотеки - для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»)»;

у статті 19:

у назві статті слово «введення» замінити словом «прийняття»;

частини другу – третю викласти в такій редакції:

«Управитель ФФБ надає забудовнику перелік довіритель, які набули спеціальне майнове право на об'єкти інвестування відповідно до договорів про участь у ФФБ (перелік довіритель, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, - для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»), і повідомляє кожного довірителя про прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування управитель ФФБ та довіритель здійснюють остаточні розрахунки відповідно до відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», за результатами яких управитель ФФБ видає довірителью в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку, яка підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між управителем ФФБ та довірительем.»;

у частині четвертій:

в абзаці першому слова у довідці про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування» замінити словами «у довідці про проведення остаточних

розрахунків за об'єкт інвестування між управителем ФФБ та довірителем»;  
в абзаці чотирнадцятому слова «будівельна або поштова» виключити;  
частину п'яту викласти в такій редакції:

«Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Для довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, уповноважені органи, що здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до цього Закону, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.»;

абзац перший частини шостої викласти в такій редакції:

«Передача забудовником та прийняття довірителем збудованого об'єкта інвестування здійснюється за актом прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються.»;

перше речення частини одинадцятої викласти в такій редакції:

«Державна реєстрація права власності на житло, що є складовою частиною об'єкта, право на виконання будівельних робіт щодо якого виникло до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок після підписання складеного забудовником акта приймання передачі об'єкта інвестування»;

У частині дванадцятій після слів «нежитлові приміщення» доповнити словами «, що є складовою частиною об'єкта, право на виконання будівельних робіт щодо якого виникло до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»,»;

у статті 20:

частину другу викласти в такій редакції:

«При відкріпленні від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування та забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування (державну реєстрацію припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив часткову вартість за об'єкт інвестування). З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та державної реєстрації припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування (державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив часткову вартість за об'єкт інвестування) управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами фонду.»;

абзац четвертий частини третьої виключити;

у частині дванадцятій слова «та управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування» виключити;

у частині чотирнадцятій слова «майнові права на цей об'єкт інвестування» замінити словами «спеціальне майнове право на цей об'єкт інвестування (майнові права - для об'єкта, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право, на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»)»;

абзац третій частини четвертої статті 25 викласти в такій редакції:

«та/або участі у ФФБ для подальшого набуття управителем ФОН на умовах цього Закону у власність проінвестованих об'єктів інвестування або подальшого набуття спеціального майнового права та права вимоги на проінвестовані об'єкти інвестування та здійснення з операцій відповідно до цього Закону з проінвестованими об'єктами інвестування, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право або обтяження речових прав на користь управителя ФОН, який сплатив часткову вартість за об'єкт інвестування.»;

в абзаці шостому частини першої статті 27 після слів «проведення реєстрації» доповнити словами «спеціального майнового права на об'єкти інвестування (обтяження речових прав на користь управителя ФОН, який сплатив часткову вартість за об'єкт інвестування),»;

частину шосту статті 32 викласти в такій редакції:

«Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку,

визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або уступити спеціальне майнове право на нерухомість, яка є об'єктом будівництва (майнові права - для об'єкта, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право, на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»), чи на інші предмети іпотеки управителю ФОН з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.»;

у статті 50:

в частині першій слова «, та/або майнові права на нього» виключити;

в частині шостій після слів «договором про участь у ФФБ» доповнити словами «та передати спеціальне майнове право на об'єкт інвестування»;

розділ VI «Прикінцеві положення» доповнити пунктом 3<sup>1</sup> такого змісту:

«3<sup>1</sup>. Установити, що вимоги цього Закону не поширюються на залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” в частині:

1) здійснення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, обтяження речових прав, встановленого на користь довірителя фонду фінансування будівництва, який сплатив часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, визначення та державної реєстрації обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;

2) обов'язковості зазначення у документах (у випадках, визначених цим Законом) ідентифікатора об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будинку, будівлі, споруди) та об'єкта інвестування. Такі ідентифікатори зазначаються у документах у разі їх присвоєння до укладення відповідних договорів;

3) обов'язковості зазначення у документах (у випадках, визначених цим Законом) реєстраційного номера об'єкта в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.».

15) у Законі України «Про кооперацію» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 5, ст.35):

статтю 6 доповнити частиною третьою такого змісту:

«Права учасників (членів) кооперативу та його статутних органів, визначені законом, не можуть бути звужені (обмежені) установчими документами кооперативу, рішеннями його статутних органів чи правочинами між кооперативом

та його учасниками (членами). Положення установчих документів кооперативу, рішення його статутних органів чи правочини між кооперативом та його учасниками (членами), які звужують (обмежують) права учасників (членів) кооперативу, визначені законом, є нікчемними.».

У зв'язку з цим, частину третю вважати частиною четвертою;  
статтю 14 доповнити частиною третьою такого змісту:

«Не допускається наявність асоційованих членів у кооперативах, предметом діяльності яких є житлове, дачне, гаражне будівництво (у тому числі кооперативах, які залучають кошти фізичних та юридичних осіб, зокрема, в управління, для спорудження об'єктів житлового, дачного, гаражного будівництва).».

У зв'язку з цим, частину третю вважати частиною четвертою;  
статтю 21 доповнити частиною третьою такого змісту:

«У разі якщо об'єктом паю є об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого набуто після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», правочини (операції) щодо таких об'єктів здійснюються з дотриманням його вимог.».

У зв'язку з цим, частини третю – четверту вважати відповідно частинами четвертою – п'ятою.

16) в абзаці восьмому частини першої статті 2 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 11, ст. 140 із наступними змінами) після слів «майнові права та обов'язки» доповнити словами «щодо них».

17) у Законі України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.232):

у статті 3:

в абзаці п'ятому після слів «а також» доповнити словами «апартаменти (крім апартаментів у готелях), кімнати та інші придатні для проживання об'єкти нерухомого майна,»;

в абзацах одинадцятому, тринадцятому слова «житла/місця перебування» замінити словами «місця проживання/місця перебування»;

в абзаці п'ятому частини третьої статті 6 після слів «на проживання в житлі» доповнити словами «апартаментів (крім апартаментів у готелях), кімнатах та інших придатних для проживання об'єкти нерухомого майна,»;



в абзаці дев'ятому частини першої статті 7 після слів «житловим приміщенням» доповнити словами «або апартаментами, кімнатами та іншими придатними для проживання об'єктами нерухомого майна».

18) частину десяту статті 4<sup>1</sup> Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, № 48, ст.483) викласти в такій редакції:

«Розгляд документів, поданих для отримання документ дозвільного характеру, може бути зупинено на підставі судового рішення.»;

19) у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343 із наступними змінами):

у частині першій статті 1:

пункт 4 викласти у такій редакції:

«4) замовник будівництва (далі – замовник):

фізична або юридична особа, яка є власником або користувачем однієї або декількох земельних ділянок, – у разі нового будівництва;

фізичні або юридичні особи, які є співвласниками/співкористувачами земельної ділянки, - у разі нового будівництва на земельній ділянці, яка перебуває у спільній власності/користуванні декількох осіб;

фізична або юридична особа, яка є власником об'єкта будівництва, – у разі реконструкції, реставрації або капітального ремонту об'єкта будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту у плані;

фізичні або юридичні особи, які є співвласниками об'єкта будівництва, - у разі реконструкції, реставрації або капітального ремонту об'єкта будівництва, який перебуває у спільній власності декількох осіб, без зміни зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту у плані;

фізична або юридична особа, яка є власником об'єкта будівництва, та власником/користувачем земельної ділянки, – у разі реконструкції, реставрації або капітального ремонту об'єкта будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту у плані;

фізичні або юридичні особи, які є співвласниками об'єкта нерухомого майна, та співвласниками/співкористувачами земельної ділянки, – у разі реконструкції, реставрації або капітального ремонту об'єкта будівництва із зміною зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту у плані;

державний орган чи органів місцевого самоврядування - у разі реконструкції, капітального ремонту автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах

земель їх розміщення, а також комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нового будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації;

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює утримання відповідного будинку, на підставі рішення співвласників багатоквартирного будинку, прийнятого відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» - у разі реконструкції, реставрації або капітального ремонту відповідного багатоквартирного будинку;»;

доповнити абзацом двадцять восьмим такого змісту:

«Терміни «власник спеціального майнового права», «гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна», «девелопер будівництва», «майбутній об'єкт нерухомості», «неподільний об'єкт незавершеного будівництва», «об'єкт незавершеного будівництва», «подільний об'єкт незавершеного будівництва», «спеціальне майнове право» вживаються у значенні, наведеному у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».»;

у пункті 6 частини першої статті 22-2:

абзац сьомий пункту 6 після слів «у тому числі» доповнити словами «вихідні дані, що були використані при здійсненні розрахунку енергетичних показників будівлі,»;

абзац дванадцятий викласти в такій редакції:

«інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості (у тому числі договори про проведення технічної інвентаризації, укладені відповідно до Закону України "Про електронні довірчі послуги", у разі їх укладення через електронний кабінет);»

у частині п'ятій стаття 26:

пункт 4 викласти в такій редакції:

«4) отримання права та виконання підготовчих та будівельних робіт;»;

доповнити пунктом 4-1 такого змісту:

«4-1) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, передбачених законом;»

пункт 6 викласти в такій редакції:

«б) державна реєстрація права власності на об'єкт будівництва.»;

статтю 26-1 доповнити частиною дванадцятою такого змісту:

«12. Порядок подання та розгляду документів для отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт, документів що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку подання та розгляду документів для отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт, документів, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Цей Порядок не може визначати перелік та вимоги до документів, необхідних для отримання послуги; платність або безоплатність надання послуги; граничний строк надання послуги; перелік підстав для відмови у наданні послуги; обов'язок фізичних та юридичних осіб щодо отримання не обумовлених цим Законом дозволів, погоджень або інших документів дозвільного характеру; повноважень державних органів, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових осіб, підприємств, установ, організацій, утворених такими органами, видавати зазначені документи.»;

у статті 26-2:

у абзаці третьому частини другої слова «після прийняття об'єкта в експлуатацію» виключити;

пункт 1 частини четвертої викласти в такій редакції:

«1) внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про документ, що дає право на виконання будівельних робіт, - для об'єкта будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості (крім яким об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до отримання права на виконання будівельних робіт). Ідентифікатор, який присвоюється майбутньому об'єкту нерухомості, повинен включати ідентифікатор об'єкта, складовою частиною якого він є;»;

у частини восьмій:

пункт 10 викласти в такій редакції:

«10) інвентаризаційній справі, матеріалах технічної інвентаризації та технічному паспорті об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;»;

пункт 13 викласти в такій редакції:

«13) усіх правочинах щодо відчуження, користування, іпотеки об'єкта будівництва (у тому числі об'єкта незавершеного будівництва), об'єкта нерухомого майна, майбутнього об'єкта нерухомості, - для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта до вчинення відповідного правочину.»;

у статті 31:

у частині першій:

доповнити абзацом другим такого змісту:

«У разі якщо у складі об'єкта будівництва є майбутні об'єкти нерухомості в проектній документації на будівництво об'єкта (у тому числі на планах поверхів) вказуються реквізити адреси, визначені пунктом 10 частини четвертої статті 26-3 цього Закону (номери всіх майбутніх об'єктів нерухомості).».

У зв'язку з цим абзаци другий - четвертий вважати відповідно абзацами третім – п'ятим;

доповнити пунктами шостим – чотирнадцятим такого змісту:

«Проектна документація на будівництво об'єкта у повному обсязі (у тому числі плани поверхів з реквізитами адреси, визначеними пунктом 10 частини четвертої статті 26-3 цього Закону (номери всіх майбутніх об'єктів нерухомості) вноситься до Реєстру будівельної діяльності з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номеру в цьому реєстрі:

1) перед поданням/при поданні проектної документації на будівництво об'єкта для проведення експертизи;

2) перед поданням/при поданні повідомлення про початок виконання будівельних робіт щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва (у разі якщо експертиза такої проектної документації не проводилась відповідно до цього Закону).

3) перед поданням/при поданні заяви про отримання дозволу на виконання будівельних робіт (у разі якщо експертиза проектної документації проведена до 1 грудня 2020 року).

У разі коригування проектної документації на будівництво об'єкта відповідні зміни до проектної документації вносяться до Реєстру будівельної діяльності з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номеру в цьому реєстрі:

1) перед поданням/при поданні змін до проектної документації на будівництво об'єкта для проведення експертизи;

2) перед поданням/при поданні повідомлення про коригування проектної документації на будівництво об'єкта.

Проектна документація (зміни до проектної документації) на будівництво об'єкта, яка вноситься до Реєстру будівельної діяльності підписується генеральним проектувальником (проектувальником) та затверджується замовником шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису. Окремі розділи проектної документації (змін до проектної на будівництво об'єкта також підписуються

особами, які їх розробляли шляхом накладення їх кваліфікованих електронних підписів.

Одночасно з проектною документацією (змiнами до проектної документації) на будівництво об'єкта до Реєстру будівельної діяльності вносяться відомості про техніко-економічні показники об'єкта будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості (в машинозчитуваному форматі) згідно з такою проектною документацією (змiнами проектної документації) відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи.»;

доповнити частинами дев'ятою – одинадцятотою такого змісту:

«9. У разі державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження речових прав на користь осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, коригування проектної документації на будівництво об'єкта здійснюється за згодою відповідної особи якщо таке коригування стосується:

1) зміни функціонального призначення об'єкта будівництва – за згодою всіх власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

2) зменшення площі технічних поверхів, даху, підвалу та інших допоміжних приміщень (більш ніж на 5 відсотків площі відповідного приміщення) у зв'язку з формуванням нових майбутніх об'єктів нерухомості - за згодою всіх власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

3) зниження показників та/або класу енергетичної ефективності об'єкта будівництва – за згодою всіх власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

4) зміни кількості поверхів в об'єкті будівництва – за згодою власників спеціального майнового права або осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, які знаходяться на суміжному поверсі з поверхом, який додається або виключається, або знаходяться на поверхах, які виключаються;

5) зміни функціонального призначення майбутнього об'єкта нерухомості – за згодою відповідного власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт;

6) зміни загальної площі майбутнього об'єкта нерухомості на 10 та більше

відсотків та/або схеми будівельного плану майбутнього об'єкта нерухомості – за згодою відповідного власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт.

Згода власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, засвідчується шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів відповідних осіб в електронній системі або засвідчується нотаріально та завантажується нотаріусом до електронної системи.

10. Коригування проектної документації на будівництво об'єкта здійснюється за згодою:

співвласників/співкористувачів земельної ділянки - у разі якщо земельна ділянка перебуває у спільній власності/користуванні декількох осіб, та замовником є один з співвласників/співкористувачів такої земельної ділянки;

співвласників об'єкта будівництва - у разі якщо замовником є один із співвласників такого об'єкта будівництва, крім випадків якщо замовник будівництва є єдиним власником об'єкта будівництва, що підтверджується даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або відповідним правовстановлюючим документом.

Згода осіб, визначених цією частиною, засвідчується шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів відповідних осіб в електронній системі або засвідчується нотаріально та завантажується нотаріусом до електронної системи.

11. У разі коригування проектної документації на будівництво об'єкта, її експертиза здійснюється лише в частині відповідних змін.»;

1) частину третю статті 33 доповнити абзацом четвертим такого змісту:

«Особи, визначені цією частиною, можуть виконувати функції замовника за умови дотримання вимог, визначених пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про концесію».»;

2) абзац четвертий частини одинадцятої статті 35 викласти в такій редакції:

«кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок, право власності чи користування на які виникло до 2004 року – за наявності) або відмітка про випадок, визначений частиною четвертою статті 34 цього Закону та/або частиною першою статті 12-1 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»»;

3) у статті 36:

частину першу доповнити абзацами другим – п'ятим такого змісту:

«У разі якщо замовником щодо виконання будівельних робіт з реконструкції, реставрації, капітального ремонту є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює утримання відповідного будинку, до повідомлення про початок виконання будівельних робіт додаються:

рішення співвласників багатоквартирного будинку, прийняте відповідно до Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку;

документ, що підтверджує управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або управителем багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельним (житловим) кооперативом - у разі виконання будівельних робіт з реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або управителем багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельним (житловим) кооперативом.

У разі якщо у складі об'єкта будівництва є майбутні об'єкти нерухомості до повідомлення про початок виконання будівельних робіт додається проектна документація на будівництво об'єкта, крім об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта.»;

частину шосту викласти в такій редакції:

«6. У разі якщо право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику або змінено осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, або змінено інші відомості про початок виконання будівельних робіт, які містяться у Реєстрі будівельної діяльності, а також у разі коригування проектної документації на виконання будівельних робіт в установленому законодавством порядку, замовник протягом трьох робочих днів повідомляє про такі зміни відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю.

У повідомленні про коригування проектної документації зазначається:

1) реєстраційний номер змін до проектної документації в Реєстрі будівельної діяльності;

2) реєстраційний номер згоди власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт - у випадках, визначених частиною дев'ятою статті 31 цього Закону.

У разі якщо коригування проектної документації може вплинути на визначення адреси об'єкта нового будівництва (зміна місця розташування об'єкта, головного входу тощо), у повідомленні про коригування проектної документації зазначається про необхідність коригування (зміни, присвоєння, анулювання) адреси.

У разі якщо у результаті коригування проектної документації на будівництво об'єкта збільшується/зменшується кількість майбутніх об'єктів нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) та/або змінюються черги будівництва/пускові комплекси об'єкта будівництва, та/або у результаті такого коригування змінюються технічні характеристики об'єкта будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, які призведуть до зміни відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та/або таке коригування впливає на гарантійну частку, у складі повідомлення обов'язково повинна міститися заява про:

1) державну реєстрацію спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

2) зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

3) зміну гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

У разі якщо власником спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які включаються/виключаються до гарантійної частки, є девелопер будівництва, заява, визначена абзацом шостим цієї частини, підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

Дотримання вимог закону щодо розміру гарантійної частки у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи. Відсутність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про речові права на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки та обтяження речових прав перевіряються автоматично шляхом взаємодії програмних засобів електронної системи та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У разі невідповідності цим вимогам програмні засоби електронної системи не дозволяють подачу повідомлення про коригування проектної документації на будівництво об'єкта.

У день внесення до Реєстру будівельної діяльності інформації про коригування проектної документації на будівництво об'єкта програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення:

до органу з присвоєння адреси – повідомлення про необхідність зміни, присвоєння або анулювання адреси об'єкту нового будівництва;

до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – інформації, визначеної абзацами шостим-дев'ятим цієї частини, для автоматичної державної реєстрації спеціального майнового права та обтяження гарантійної частки на



відповідні майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.»;

у частині дев'ятій:

абзац четвертий викласти в такій редакції:

«1) кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок, право власності чи користування на які виникло до 2004 року – за наявності) або відмітка про випадок, визначений частиною четвертою статті 34 цього Закону та/або частиною першою статті 12-1 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»»;

доповнити абзацами дев'ятим – одинадцятим такого змісту:

«6) реєстраційний номер проектної документації в Реєстрі будівельної діяльності - у разі якщо будівництво об'єкта здійснюється на підставі проектної документації на будівництво об'єкта;

7) відомості про те, що об'єкт будівництва є подільним або неподільним об'єктом незавершеного будівництва.

8) відомості про черги будівництва/пускові комплекси.».

У зв'язку з цим абзаци дев'ятій та десятий вважати відповідно абзацами дванадцятим та тринадцятим;

доповнити частиною десятою такого змісту:

«10. У складі повідомлення про початок виконання будівельних робіт може також міститись заява про державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки, на якій споруджується об'єкт будівництва; реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій споруджується об'єкт будівництва, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; номер запису про державну реєстрацію права власності/права користування замовника на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно):

спеціального майнового права на об'єкт будівництва;

спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва та обтяження гарантійної частки – у разі державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва. Правильність визначення розміру гарантійної частки перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи.

У разі якщо державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості здійснюватиметься за девелопером будівництва, заява про державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно,

визначена абзацом першим цієї частини, підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

У день включення до Реєстру будівельної діяльності інформації про початок виконання будівельних робіт програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення до Державного реєстру прав на нерухоме майно інформації, визначеної абзацами першим – третім цієї частини, для автоматичної реєстрації спеціального майнового права та обтяження гарантійної частки (за наявності) на відповідні об'єкти будівництва, майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.»;

у статті 37:

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Для отримання дозволу подається заява, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія розпорядчого документа щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у разі здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності (замість копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою);

3) копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або рішення співвласників багатоквартирного будинку про виконання будівельних робіт з реконструкції, реставрації, капітального ремонту, прийняте відповідно до Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”;

4) документ, що підтверджує управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або управителем багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельним (житловим) кооперативом - у разі виконання будівельних робіт з реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, або управителем багатоквартирного будинку, чи житлово-будівельним (житловим) кооперативом;

5) копії документів про призначення осіб, відповідальних за виконання будівельних робіт, та осіб, які здійснюють авторський і технічний нагляд;

6) інформація про інженера-консультанта (у разі його залучення);

7) інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати;

8) результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом

України «Про оцінку впливу на довкілля».

Копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, копія договору суперфіцію або копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, не подається у разі, якщо державна реєстрація такого права здійснювалася у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У цьому випадку інформація про документ, який посвідчує відповідне речове право, зазначається у заяві про видачу дозволу на виконання будівельних робіт.

Видача дозволу на виконання будівельних робіт здійснюється з використанням Реєстру будівельної діяльності. У заяві про видачу дозволу на виконання будівельних робіт та у Реєстрі будівельної діяльності зазначається, зокрема, така інформація:

1) кадастровий номер земельної ділянки (для земельних ділянок, право власності чи користування на які виникло до 2004 року – за наявності) або відмітка про випадок, визначений частиною четвертою статті 34 цього Закону та/або частиною першою статті 12-1 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

2) реєстраційний номер містобудівних умов та обмежень у Реєстрі будівельної діяльності;

2) реєстраційний номер технічних умов у Реєстрі будівельної діяльності;

3) реєстраційний номер звіту про результати експертизи проектної документації на будівництво об'єкта в Реєстрі будівельної діяльності;

4) реєстраційний номер енергетичного сертифіката в Реєстрі будівельної діяльності;

5) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) (у заяві про видачу дозволу зазначається для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) до подання заяви);

6) відомості про складові частини об'єкта (квартири, вбудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення в будинку, будівлі, споруді, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна).

7) реєстраційний номер проектної документації в Реєстрі будівельної діяльності;

8) відомості про те, що об'єкт будівництва є подільним або неподільним об'єктом незавершеного будівництва;

9) відомості про черги будівництва/пускові комплекси;

10) відомості про майбутні об'єкти нерухомості (у тому числі їх належність

до відповідної черги будівництва/пускового комплексу).

У складі заяви про видачу дозволу на виконання будівельних робіт може також міститись заява про державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки, на якій споруджується об'єкт будівництва; реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки, на якій споруджується об'єкт будівництва, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; номер запису про державну реєстрацію права власності/права користування замовника на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно):

спеціального майнового права на об'єкт будівництва;

спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва та обтяження гарантійної частки – у разі державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва. Правильність визначення розміру гарантійної частки перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи.

У разі якщо державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості здійснюватиметься за девелопером будівництва, заява про державну реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, визначена абзацом двадцять третім цієї частини, підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

У день виготовлення з використанням Реєстру будівельної діяльності дозволу на виконання будівельних робіт програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення:

до органу з присвоєння адреси повідомлення про необхідність присвоєння адреси об'єкту нового будівництва.

до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації, визначеної абзацами двадцять третім - двадцять п'ятим цієї частини, для автоматичної реєстрації спеціального майнового права та обтяження гарантійної частки на відповідні об'єкти будівництва, майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.»;

у частині четвертій:

у абзаці третьому слово «документів» замінити словами «відомостей або документів»;

доповнити абзацами сьомим та восьмим такого змісту:

«5) заяву про видачу дозволу на виконання будівельних робіт подано особою, яка не є замовником згідно з пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону, або уповноваженою ним особою.

б) наявність в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно обтяжень, пов'язаних з будівництвом (арешт, пов'язаний з користуванням відповідним об'єктом, заборона проведення будівельних робіт, обмеження користування земельною ділянкою тощо).».

У зв'язку з цим абзац сьомий вважати абзацом дев'ятим;

у частині сьомій:

доповнити абзацами другим – одинадцятим такого змісту:

«У повідомленні про коригування проектної документації зазначається:

1) реєстраційний номер змін до проектної документації в Реєстрі будівельної діяльності;

2) реєстраційний номер згоди власників спеціального майнового права та осіб, які сплатили часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості та на користь яких встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт - у випадках, визначених частиною дев'ятою статті 31 цього Закону.

У разі якщо у результаті коригування проектної документації на будівництво об'єкта збільшується/зменшується кількість майбутніх об'єктів нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) та/або змінюються черги будівництва/пускові комплекси об'єкта будівництва, та/або у результаті такого коригування змінюються технічні характеристики об'єкта будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, які призведуть до зміни відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та/або таке коригування впливає на гарантійну частку, у складі повідомлення обов'язково повинна міститися заява про:

1) державну реєстрацію спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

2) зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

3) зміну гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

У разі якщо власником спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які включаються/виключаються до гарантійної частки, є девелопер будівництва, заява, визначена абзацом п'ятим цієї частини, підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.

Дотримання вимог закону щодо розміру гарантійної частки у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта перевіряється автоматично програмними засобами електронної системи. Відсутність у

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про речові права на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки та обтяження речових прав перевіряються автоматично шляхом взаємодії програмних засобів електронної системи та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У разі невідповідності цим вимогам програмні засоби електронної системи не дозволяють подачу повідомлення про коригування проектної документації на будівництво об'єкта.

У день внесення до Реєстру будівельної діяльності відомостей про коригування проектної документації на будівництво об'єкта програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації, визначеної абзацами п'ятим-восьмим цієї частини, для автоматичної державної реєстрації спеціального майнового права та обтяження гарантійної частки на відповідні майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.».

У зв'язку з цим абзаци другий та третій вважати відповідно абзацами дванадцятим та тринадцятим;

у статті 39:

частину четверту доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«4) номер черги будівництва/пускового комплексу, який приймається в експлуатацію, - у разі прийняття в експлуатацію черги будівництва/пускового комплексу.»;

доповнити частиною тринадцятою такого змісту:

«13. У разі прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу), щодо якого або щодо майбутніх об'єктів нерухомості в якому в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право, у день реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або виготовлення з використанням Реєстру будівельної діяльності сертифікату про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) для автоматичної державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

Автоматичне направлення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації про прийняття в експлуатацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва здійснюється лише після прийняття в експлуатацію останньої черги будівництва/пускового комплексу.»;

у статті 39-3:

у частині другій слова «фізичною особою - підприємцем або юридичною особою, у складі якої» замінити словами «юридичною особою або фізичною особою - підприємцем, у складі яких»;

пункт 6 викласти в такій редакції:

«б) в інших випадках за бажанням замовника/власника об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва.»;

частину третю після слів «власником об'єкта нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва»;

у розділі V:

у абзаці другому пункту 6 цифри «300» замінити цифрами «500»;

доповнити пунктом 9-2 такого змісту:

«9-2. Установити, що замовники, які отримали право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” та не відповідають вимогам до замовника, визначених пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону, продовжують виконання функцій замовника до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.».

20) у Законі України «Про інститути спільного інвестування» (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 29, ст. 337):

у пункті 1 частини першої статті 1 після слів «сукупність майна,» доповнити словами «об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості,»;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Активи пайового фонду, в тому числі нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них, цінні папери і депозити, реєструються в установленому порядку на ім'я компанії з управління активами з обов'язковим зазначенням реквізитів такого фонду.»;

абзац третій статті 48 викласти в такій редакції:

«Активи венчурного фонду можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.»;

21) у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 1, ст. 9):

частину першу статті 1 доповнити абзацом третім такого змісту:

«Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, обтяжень такого права проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з дотриманням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»»;

у пункті 3 частини першої статті 2 після слів «припинилося речове право» доповнити словами «(у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва)»;

у статті 3:

пункт 2-1 частини першої викласти в такій редакції:

«2-1) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав та/або обтяжень прав;»

абзац четвертий частини п'ятої доповнити словами «, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених цим Законом»;

у частині першій статті 4:

пункт 1 доповнити словами «, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості»;

доповнити пунктом 2-1 такого змісту:

«2-1) спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;»;

абзац дев'ятий викласти в такій редакції:

«право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

у пункті 4:

абзаци перший та шостий доповнити словами «, майбутній об'єкт нерухомості»;

доповнити абзацами сьомим – одинадцятим такого змісту:

«обтяження гарантійної частки відповідно до Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”»;

обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості відповідно до Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які



будуть споруджені в майбутньому”;

обтяження речових прав на майбутній об’єкт нерухомості, спеціальне майнове право на який зареєстровано за особою, яка сплатила часткову вартість за такий об’єкт, на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”;

обтяження речових прав на подільний об’єкт незавершеного будівництва відповідно до частини чотирнадцятої статті 27-2 цього Закону;

обтяження речових прав на об’єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва відповідно до частини другої статті 27-3 цього Закону.»;

У зв’язку з цим абзац сьомий вважати абзацом дванадцятим;

у статті 5:

назву статті викласти в такій редакції:

«Стаття 5. Об’єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав»;

частину першу викласти в такій редакції:

«1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, житлові та нежитлові приміщення (у тому числі квартири, гаражні бокси), машиномісця.

У державному реєстрі прав також реєструються речові права та їх обтяження на об’єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості.»;

частину другу доповнити абзацом другим такого змісту:

«Дія цієї частини не поширюється на державну реєстрацію прав на об’єкти незавершеного будівництва, майбутні об’єкти нерухомості.»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. У Державному реєстрі прав проводиться державна реєстрація спеціального майнового права щодо таких об’єктів:

- 1) неподільних об’єктів незавершеного будівництва;
- 2) подільних об’єктів незавершеного будівництва;
- 3) майбутніх об’єктів нерухомості.».

У зв’язку з цим частину четверту вважати частиною п’ятою.

у частині третій статті 10:

у пункті 1:

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

«наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;»;

доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«виконання вимог, визначених статтею 27-2 цього Закону – у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом);»;

пункт 4 доповнити реченням другим такого змісту: «Отриманні відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються під час проведення реєстраційних дій визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;»;

пункт 5 після слів «відомості про речові права на нерухоме майно» доповнити словами «, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості»;

пункт 6 після слів «реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна» доповнити словами «об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості»;

у статті 12:

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.»;

у частині п'ятій:

абзац другий після слів «припинення речових прав на нерухоме майно» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

«Зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень.»;

абзац шостий викласти в такій редакції:

«Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва розташованих на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.»;

доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«Зміни характеристик об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право, вносяться у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва заяви про зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності.»;

доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

«9. Програмне забезпечення Державного реєстру прав повинно забезпечувати розподілене зберігання даних про метадані документів та відомостей, що внесені до Державного реєстру прав, з метою підтвердження їх походження, цілісності та достовірності.

Дані можуть зберігатися в:

Міністерстві юстиції України;

центральному органі виконавчої влади, що формує та реалізує державну політику у сфері цифровізації;

державному унітарному підприємстві, яке віднесене до сфери управління Міністерства юстиції України;

державному унітарному підприємстві, яке віднесене до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що формує та реалізує державну політику у сфері цифровізації.

Дані можуть зберігатися також в інших державних органах, органах

місцевого самоврядування та державних підприємствах, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру прав.»;

у статті 13:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.»;

у частині третій:

абзаци другий викласти в такій редакції:

«1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість) (у тому числі тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва - для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно ідентифікатор до реєстрації відповідного речового права);»;

абзац п'ятий викласти в такій редакції:

«4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень»;»;

доповнити абзацом шостим такого змісту:

«5) посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано право спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.».

У зв'язку з цим абзаци шостий – десятий вважати відповідно абзацами сьомим – одинадцятим;

абзац дев'ятий після слів «Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна,» доповнити словами «об'єкта незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості,»;

абзац десятий після слів «У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

абзац одинадцятий після слів «Після відкриття на об'єкт нерухомого майна»

доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

у статті 14:

абзац другий викласти в такій редакції:

«1) знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;»;

абзац четвертий викласти в такій редакції:

«3) зникнення об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта.»;

абзац шостий викласти в такій редакції:

«У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.»;

абзац сьомий після слів «на об'єкт нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

частину другу викласти в такій редакції:

«2. У разі знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (у тому числі внаслідок коригування проектної документації на будівництво об'єкта) або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.»;

у частині третій:

абзац перший викласти в такій редакції:

«3. У разі поділу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості або виділу частки з об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий

реєстраційний номер кожному з таких об'єктів. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.»;

абзац другий після слів «на всі новостворені об'єкти нерухомого майна,» доповнити словами «об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості,»;

частини четверту викласти в такій редакції:

«4. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, а реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, а також присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту. Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.»;

частину п'яту виключити;

у частині шостій:

абзац перший після слів «на один об'єкт нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

абзац другий доповнити реченням другим такого змісту:

«Закритий розділ повинен містити посилання на діючий розділ відповідного об'єкта. Діючий розділ повинен містити посилання на закритий розділ відповідного об'єкта.»;

абзац третій викласти в такій редакції:

«У разі наявності зареєстрованих речових прав, похідних від права власності, спеціального майнового права та/або обтяжень речових прав, відомості про які містяться в розділі Державного реєстру прав, що закривається як помилковий, за результатом перенесення відомостей про такі права, обтяження державний реєстратор обов'язково невідкладно повідомляє відповідного користувача, власника спеціального майнового права, обтяжувача про закриття розділу Державного реєстру прав та перенесення відомостей про речові права, обтяження.»;

абзац четвертий після слів «на один об'єкт нерухомого майна» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

частину сьому після слів «на об'єкт нерухомого майна,» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

абзац третій частини першої статті 16 викласти в такій редакції:

«У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, власників спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.»;

у частині першій статті 17:

абзац перший після слів «відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

абзац третій викласти в такій редакції:

«Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.»;

у статті 18:

у частині першій:

абзац перший доповнити словами з урахуванням особливостей, визначених цим Законом»;

пункт 6 після слів «відомостей про речові права на нерухоме майно» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

частину третю після слів «технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна,» доповнити словами «об'єкта незавершеного будівництва,»;

абзац перший частини п'ятої після слів «чи органами місцевого самоврядування,» доповнити словами «або державна реєстрація прав проводиться не автоматично у випадках, визначених цим Законом,»;

частини восьму після слів «заявлені речові права на нерухоме майно,» доповнити словами «, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості»;

у частині дев'ятій:

абзац перший викласти в такій редакції:

«9. Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього

об'єкта нерухомості з урахуванням особливостей, визначених цією статтею.»;

абзац четвертий доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

доповнити абзацами шостим – вісімнадцятим такого змісту:

«У разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва подається одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна (далі – гарантійна частка).

У разі необхідності зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності, на подільний, подається одна заява про:

1) державну реєстрацію припинення права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

2) державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва за попереднім власником об'єкта неподільного об'єкта незавершеного будівництва;

3) державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва за власником спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва;

4) державну реєстрацію обтяження гарантійної частки.

Одна заява про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості подається у разі якщо така державна реєстрація проводиться у зв'язку із зміною замовника будівництва.

У разі якщо державна реєстрація проводиться у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта подається одна заява про:

1) державну реєстрацію спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

2) зміну технічних характеристик подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або майбутнього об'єкта нерухомості;

3) зміну гарантійної частки.

Одна заява про державну реєстрацію подається у разі зміни майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки.

У разі якщо державна реєстрація спеціального майнового права на всі



майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, здійснюватиметься за замовником будівництва та девелопером будівництва, заява про державну реєстрацію права підписується замовником будівництва та девелопером будівництва.»;

у абзаці першому частини другої статті 19 слова та цифри «статтею 31-2» замінити словами та цифрами «статтями 27-2, 27-3, 31-2»;

у частині першій статті 20:

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

«Заява на державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості подається у порядку, визначеному статтею 27-2 цього Закону.».

У зв'язку з цим абзаци другий – десятий вважати відповідно абзацами третім – одинадцятим;

у частині п'ятій слова «випадку, передбаченого статтею 31-2» замінити словами «випадків, передбачених статтями 27-2, 27-3 та 31-2»;

абзац четвертий частини першої статті 21 виключити;

у статті 24:

у частині першій:

пункт 6 викласти в такій редакції:

«6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом;»;

доповнити пунктами 13 – 22 такого змісту:

«13) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація права власності/спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва – у разі державної реєстрації речового права, похідного від права власності, обтяження, переходу права власності/спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва;

14) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

15) у Державному реєстрі прав відсутня державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості – у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права, іншого речового права, обтяження;

16) заява про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права

на майбутні об'єкти нерухомості містить відомості про не всі майбутні об'єкти нерухомості, які наявні у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва;

17) не визначено майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, – у разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва;

18) наявні зареєстровані обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі первинної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва;

19) наявні зареєстровані спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, що є складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва, – у разі державної реєстрації речового права або обтяження на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім зміни замовника будівництва відповідно до закону;

20) гарантійна частка (у тому числі у разі її зміни у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта) не відповідає вимогам Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;

21) у Державному реєстрі прав відсутні відомості про право власності/право користування земельною ділянкою замовника будівництва у разі:

державної реєстрації спеціального права на неподільний/подільний об'єкт незавершеного будівництва;

первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості;

державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості у зв'язку з його першим відчуженням.

22) не дотримано вимог, визначених статтею 27-2 цього Закону.»;

у статті 27:

у частині першій:

пункт 1 викласти в такій редакції:

«1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;»;

пункт 9 доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній

об'єкт нерухомості»;

у пункті 13 після слів «про передачу об'єкта нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості»;

у пункті 13-1 після слів «договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно,» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

у пункті 13-2 після слів «актів приймання-передачі нерухомого майна» доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості»;

у частині другій:

у пунктах 1 та 2 після слів «речових прав на нерухоме майно» доповнити словами «об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості,»;

пункт 3 доповнити словами «, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості»;

у пункті 5 після слів «речових прав на нерухоме майно» доповнити словами «, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»;

доповнити пунктами 5-1 – 5-3 такого змісту:

«5-1) договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) (у тому числі договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості через фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, інститут спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва), на виконання якого сплачено часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості;

5-2) заява про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки;

5-3) заява про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта);»;

пункт 6 доповнити словами «, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості,»;

доповнити статтями 27-2 та 27-3 такого змісту:

«Стаття 27-2. Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості

1. Державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт

незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності в Державному реєстрі прав відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, визначених частиною четвертою статті 34 цього Закону та/або частиною першою статті 12-1 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» - за наявності);

2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки;

3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт;

4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

б) за відсутності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості.

2. Державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1 – 5 частини першої цієї статті;

2) за наявності у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості;

3) за умови одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта;

4) за умови одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки;

5) за умови дотримання вимог частини четвертої статті 4 Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”.

3. Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

4. Державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється:

1) за наявності умов, визначених пунктами 1 – 5 частини першої цієї статті;

2) за наявності зареєстрованого спеціального майнового права на подільний

об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права;

3) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва.

Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється одночасно щодо всіх таких об'єктів у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Одночасно з такою державною реєстрацією здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Дія обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, припиняється з моменту державної реєстрації права власності на будь-який об'єкт нерухомого майна (щодо якого до Державного реєстру прав внесено запис про спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості) у зв'язку з прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та в інших випадках, визначених законом.

5. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва.

6. Державна реєстрація переходу спеціального майнового права, державна реєстрація інших речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень здійснюється за умови попередньої державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

7. Вимоги, зазначені у частинах першій – шостій цієї статті, не застосовується у разі державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, та їх обтяжень на підставі рішення суду.

У разі відсутності у Державному реєстрі прав розділу відкритого на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, відомості про інші речові права та обтяження речових прав на такі об'єкти вносяться до Державного реєстру прав відповідно до статті 13 цього Закону.

8. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється одним з таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в паперовій або електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт, поданої у складі повідомлення про початок виконання будівельних робіт або заяви про видачу дозволу на виконання будівельних робіт.

9. Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовими частинами якого є десять та більше майбутніх об'єктів нерухомості, з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого об'єкта, здійснюється одним з таких способів:

1) державним реєстратором на підставі заяви про державну реєстрацію, поданої в електронній формі;

2) автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі заяви про державну реєстрацію спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами такого об'єкта, та обтяження гарантійної частки, поданої у складі повідомлення про початок виконання будівельних робіт або заяви про видачу дозволу на виконання будівельних робіт.

10. Відомості, визначені пунктом 2 частини восьмої, пункту 2 частини дев'ятої цієї частини передаються до Державного реєстру прав автоматично шляхом електронної інформаційної взаємодії цього реєстру з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

11. Державна реєстрація спеціального майнового права та/або припинення спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, зміни технічних характеристик об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, зміни гарантійної частки у зв'язку з коригуванням проектної документації на будівництво об'єкта, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав на підставі відповідної заяви, поданої у складі повідомлення про коригування проектної документації на будівництво об'єкта.

12. Зміна майбутніх об'єктів нерухомості, включених до гарантійної частки, здійснюється з дотриманням вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на підставі заяви про державну реєстрацію обтяжень, поданої в паперовій або електронній формі.

13. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості здійснюється на підставі договору управителя із замовником будівництва, яким встановлюється право довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні майбутні об'єкти нерухомості.

14. Одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, яке проводиться у результаті першого відчуження, здійснюється також:

1) державна реєстрація обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, яке проводиться у результаті першого відчуження першого майбутнього об'єкта нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва;

2) державна реєстрація припинення права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на такий об'єкт – у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

3) державна реєстрація припинення обтяження майбутнього об'єкта нерухомості іпотекою згідно з іпотечним договором, укладеним між забудовником та управителем фонду фінансування будівництва відповідно до Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, – у разі державної реєстрації переходу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва;

4) державна реєстрація припинення обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості, встановленого на користь особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, - у разі державної реєстрації переходу до такої особи спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості щодо якого було встановлено відповідне обтяження;

5) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на користь замовника будівництва/девелопера будівництва – у разі якщо договором передбачений перехід до правонабувача спеціального майнового права до повної сплати вартості за майбутній об'єкт нерухомості.

15. Заява про державну реєстрацію права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на майбутні об'єкти нерухомості подається виключно в електронній формі.

Стаття 27-3. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості

1. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного

будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

2. Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) коригуються відомості про технічні характеристики об'єкту згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

2) змінюється тип об'єкту (з неподільного об'єкта незавершеного будівництва на відповідний об'єкт нерухомого майна);

3) змінюється вид речового права (з спеціального майнового права на право власності) - для неподільних об'єктів незавершеного будівництва щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право.

2. Під час державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:

1) змінюється тип об'єкту (з майбутнього об'єкта нерухомості на відповідний об'єкт нерухомого майна);

2) змінюється вид речового права (з спеціального майнового права на право власності).

3) коригуються відомості про технічні характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

4) проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва – у разі якщо за результатами коригування відомостей про технічні характеристики об'єкта його площа збільшилась у порівнянні з площею відповідного майбутнього об'єкта нерухомості.

3. Крім дій, передбачених частиною другою цієї статті, під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:



1) проводиться державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється при державній реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва, державна реєстрація припинення спеціального майнового права замовника будівництва на такий об'єкт здійснюється при державній реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу;

2) проводиться державна реєстрація припинення обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки відповідного об'єкту (черги будівництва/пускового комплексу) - у разі державної реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі відповідного об'єкту (черги будівництва/пускового комплексу);

3) коригуються відомості про технічні характеристики будинку, будівлі, споруди (їх частини, яка була включена до відповідної черги будівництва/пускового комплексу) згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

4) вноситься до Державного реєстру прав запис про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна (житлових та нежитлових приміщень) на приміщення (місця) загального користування (у тому числі допоміжні) в будівлі, споруді, а також належні до нього будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників відповідного об'єкту та розташовані на прибудинковій території, крім випадків прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів. У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва, внесення запису про спільну сумісну власність власників об'єктів нерухомого майна здійснюється при державній реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу. При цьому перелік таких власників не зазначається;

5) проводиться державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна (будинку, будівлі, споруди) іпотекою зареєстрованою згідно із частиною другою статті 10 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". У разі прийняття в експлуатацію окремих черг будівництва/пускових комплексів подільного об'єкта незавершеного будівництва, державна реєстрація припинення обтяження об'єкта нерухомого майна іпотекою здійснюється при державній

реєстрації права власності на перший об'єкт нерухомого майна у складі останньої черги будівництва/пускового комплексу.

4. Державна реєстрація права довірчої власності управителя фонду фінансування будівництва на відповідні об'єкти залишається чинною до її припинення на підставі заяви замовника будівництва.

5. Власник об'єкта нерухомого майна, замовник будівництва/девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва повідомляється про проведену державну реєстрацію у порядку, визначеному статтею 21 цього Закону.

6. Положення цієї статті в частині державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, поширюється на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”»;

у статті 34:

у частині другій:

доповнити абзацами другим – четвертим такого змісту:

«За державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на підставі заяви про державну реєстрацію права, поданій в паперовій формі або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

За державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, яка у випадках визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав адміністративний збір не справляється.

За державну реєстрацію права довірчої власності на отриманий в управління об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.».

У зв'язку з цим абзаци другий – п'ятий вважати відповідно абзацами п'ятим – восьмим;

частину третю доповнити абзацами другим та третім такого змісту:

«За державну реєстрацію обтяження майбутніх об'єктів нерухомості, які включено до гарантійної частки, на підставі заяви про реєстрацію права, поданій в паперовій або електронній формі, справляється адміністративний збір у розмірі 0,01 мінімальної заробітної плати за кожний майбутній об'єкт нерухомості.

Адміністративний збір не справляється за державну реєстрацію речових прав та обтяжень, яка у випадках, визначених цим Законом, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав.»;

абзац четвертий частини шостої після слів «об'єктом незавершеного будівництва» доповнити словами «, майбутнім об'єктом нерухомості»;

1) частину першу статті 37 доповнити абзацами другим та третім такого змісту:

«Дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією речових прав та їх обтяжень, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Рішення суду, прийняті за результатами розгляду справ, пов'язаних з автоматичною державною реєстрацією речових прав та їх обтяжень, виконуються Міністерством юстиції України.»;

22) у Законі України «Про виконавче провадження» (Відомості Верховної Ради України, 2016 р., № 30, ст. 542 із наступними змінами):

частину восьму статті 48 після слів «нерухомого та рухомого майна» доповнити словами «, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості»;

у статті 50:

назву викласти в такій редакції:

«Стаття 50. Звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості фізичної особи»;

частину першу викласти в такій редакції:

«1. Звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості здійснюється у разі відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. При цьому в першу чергу звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якому фактично проживає боржник.

Звернення стягнення на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється шляхом:

1) звернення стягнення на подільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі якщо за боржником зареєстровано спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, всі майбутні об'єкти нерухомості в такому об'єкті та відсутні обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, зареєстровані на користь особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості;

2) звернення стягнення на майбутні об'єкти нерухомості в подільному об'єкті незавершеного будівництва, спеціальне майнове право на які зареєстровано за боржником, за умови відсутності обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, зареєстровані на користь особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, – у разі якщо у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва відчужено, передано у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань або обтяжено речові права хоча б на один майбутній об'єкт нерухомості.

Не може бути звернено стягнення на майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого зареєстровано обтяження речових прав на користь особи, яка сплатила часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості.»;

частину другу після слів «житловим будинком» доповнити словами «, об'єктом незавершеного будівництва»;

частини третю та четверту викласти в такій редакції:

«3. У разі звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виконавець здійснює в установленому законом порядку заходи щодо з'ясування належності майна боржнику на праві власності/спеціальному майновому праві, а також перевірки, чи перебуває це майно під арештом.

4. Після документального підтвердження належності боржнику на праві власності/спеціальному майновому праві об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості виконавець накладає на нього арешт та вносить відомості про такий арешт до відповідного реєстру у встановленому законодавством порядку. Про накладення арешту на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості заставлені третім особам, виконавець невідкладно повідомляє таким особам.

Арешт на подільний об'єкт незавершеного будівництва накладається у порядку, визначеному абзацами другим – п'ятим частини першої цієї статті.

У разі якщо право власності/спеціальне майнове право на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості боржника не зареєстровано в установленому законом порядку, виконавець звертається до суду із заявою про вирішення питання про звернення стягнення на таке майно.»;

пункт 2 частини шостої статті 52 після слів «об'єкти нерухомого майна,» доповнити словами «об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості,»;

у частині п'ятій статті 56:

абзац п'ятий доповнити словами «ідентифікатор закінченого будівництвом

об'єкта (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису));

доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«4) якщо опису підлягає об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості - ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до проведення опису).».

У зв'язку з цим абзац сьомий вважати відповідно абзацом восьмим;

у абзаці другому частини після слів «оцінки нерухомого майна,» доповнити словами «об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості»;

у статті 61:

друге речення абзацу другого частини першої після слів «не застосовується до нерухомого майна» доповнити словами «об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості,»;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Початкова ціна продажу нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості визначається в порядку, встановленому статтею 57 цього Закону.»;

абзац перший частини п'ятої викласти в такій редакції:

«5. Не реалізоване на електронних торгах нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості виставляються на повторні електронні торги за ціною, що становить 85 відсотків, а рухоме майно - 75 відсотків його вартості, визначеної в порядку, встановленому статтею 57 цього Закону.»;

23) у Законі України «Про енергетичну ефективність будівель» (Відомості Верховної Ради, 2017 р., № 33, ст.359):

у абзаці другому статті 7 слова «суб'єкта містобудування» замінити словом «користувача»;

у статті 8:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Енергетичний сертифікат об'єкта будівництва є складовою частиною проектної документації на будівництво. У матеріалах проектної документації зберігається копія енергетичного сертифіката, засвідчена особою, яка склала такий сертифікат.»;

доповнити частиною третьою такого змісту:

«3. Строк дії енергетичного сертифіката становить десять років, з дня набрання ним чинності у порядку, визначеному законом. У разі виготовлення для

такої будівлі нового енергетичного сертифіката, раніше виготовлений сертифікат втрачає чинність одночасно з набранням чинності новим енергетичним сертифікатом.».

У зв'язку з цим частину третю вважати частиною четвертою;  
частину четверту доповнити абзацом другим такого змісту:

«Під час виготовлення енергетичного сертифіката з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва енергоаудитор надає до такої системи вихідні дані, що були використані при здійсненні розрахунку енергетичних показників будівлі. Перелік таких даних та порядок їх надання до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва встановлюються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.»;

частину третю статті 9 викласти в такій редакції:

«3. Для проходження професійної атестації особи подають документи, визначені у порядку проведення професійної атестації. Документи для проходження атестації подаються в паперовій формі або в електронній формі через електронний кабінет користувача Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Атестаційна комісія розглядає подані документи та у разі складання особою кваліфікаційного іспиту протягом десяти робочих днів приймає рішення про безоплатну видачу кваліфікаційного атестата або про відмову.

Атестаційна комісія не допускає до проходження професійної атестації особу в разі наявності інформації про невідповідність вимогам законодавства складених такою особою двох енергетичних сертифікатів та/або звітів про результати обстеження інженерних систем, що надійшла за результатами проведеного відповідно до статті 14 цього Закону моніторингу таких сертифікатів та/або звітів.

Атестаційна комісія відмовляє у видачі кваліфікаційного атестата в разі нескладення особою кваліфікаційного іспиту. Особа, якій відмовили у видачі кваліфікаційного атестата у разі нескладення нею кваліфікаційного іспиту, має право на проходження повторної атестації не раніше ніж через шість місяців після прийняття рішення про таку відмову.

Атестаційна комісія протягом десяти робочих днів приймає рішення про анулювання кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем, з дня надходження інформації про невідповідність вимогам законодавства складених енергоаудитором або фахівцем з обстеження інженерних систем двох енергетичних сертифікатів та/або звітів про результати обстеження інженерних систем, що надійшла за результатами проведеного відповідно до статті

14 цього Закону моніторингу таких сертифікатів та/або звітів. Кваліфікаційний атестат енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем вважається анульованим з дня внесення про це запису до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Енергоаудитор або фахівець з обстеження інженерних систем, кваліфікаційний атестат якого анульовано або якому відмовили у проходженні професійної атестації відповідно до абзаців третього, п'ятого цієї частини, має право на повторне проходження професійної атестації не раніше, ніж через три роки після прийняття відповідного рішення атестаційною комісією.

Особи, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності та обстеження інженерних систем, можуть проходити професійну підготовку за освітньо-професійною програмою, вимоги до якої визначено в порядку проведення професійної атестації.

Відмова у проходженні професійної атестації, видача, відмова у видачі та анулювання кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем здійснюється на підставі рішення атестаційної комісії або судового рішення шляхом внесення запису до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Атестаційна комісія вносить запис до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, до якого додається рішення про відмову у проходженні професійної атестації, видачу кваліфікаційного атестата, анулювання кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем або відмову у видачі кваліфікаційного атестата протягом п'яти робочих днів з дня прийняття відповідного рішення. Особи, які пройшли професійну атестацію, набувають права на провадження діяльності із сертифікації енергетичної ефективності та обстеження інженерних систем з дня внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва запису про кваліфікаційний сертифікат.

Внесення змін до кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем в частині персональних даних особи щодо якої складено такий кваліфікаційний атестат здійснюється у разі зміни персональних даних особи на підставі заяви відповідної особи та підтверджуючих документів.

Внесення змін до кваліфікаційного атестата енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем здійснюється особою, уповноваженою атестаційною комісією, шляхом внесення запису до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва протягом трьох робочих днів з дня надходження обґрунтованої заяви особи, щодо якої складено такий кваліфікаційний атестат.

Внесення змін до кваліфікаційного атестата у разі виявлення помилки (описки, друкарської, граматичної помилки) здійснюється у порядку, визначеному статтею 22-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

у абзаці другому частини першої статті 13 слова «суб'єкта містобудування» замінити словами «користувача»;

статтю 14 викласти в такій редакції:

«Стаття 14. Незалежний моніторинг енергетичних сертифікатів та звітів про результати обстеження інженерних систем

1. Незалежний моніторинг енергетичних сертифікатів здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України з урахуванням вимог актів законодавства Європейського Союзу та Енергетичного Співтовариства.

Незалежний моніторинг енергетичних сертифікатів включає:

1) первинну перевірку енергетичних сертифікатів, що здійснюється автоматизовано Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва після виготовлення такого сертифікату;

2) вибіркового моніторингу енергетичних сертифікатів, що здійснюється шляхом проведення розрахунку показників енергетичної ефективності на основі вихідних даних, що були надані енергоаудитором при виготовленні енергетичного сертифіката з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, та перевірки наявності судового рішення, що набрало законної сили щодо встановлення факту порушення принципу незалежності при підготовці енергетичних сертифікатів (наявності прямої чи опосередкованої заінтересованості енергоаудиторів у результатах сертифікації).

Відбір енергетичних сертифікатів для проведення вибіркового моніторингу здійснюється Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва автоматично. Критерії для відбору енергетичних сертифікатів для вибіркового моніторингу встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Для здійснення незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів можуть залучатися експертні установи або інші енергоаудитори, які не мають прямої чи опосередкованої заінтересованості щодо результатів моніторингу.

У разі, якщо за результатами незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів виявлено, що енергетичний сертифікат не відповідає вимогам законодавства або виявлено судове рішення, що набрало законної сили щодо встановлення факту порушення принципу незалежності при підготовці енергетичних сертифікатів (наявності прямої чи опосередкованої заінтересованості енергоаудиторів у результатах сертифікації), центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та



альтернативних видів палива, надсилає з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва повідомлення енергоаудитору, про те, що у разі повторного порушення законодавства енергоаудитором відповідна інформація буде передана атестаційним комісіям, що проводять професійну атестацію осіб, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності, для прийняття рішень відповідно до вимог цього Закону.

У разі повторного порушення енергоаудитором вимог законодавства, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, надсилає відповідну інформацію з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва атестаційній комісії для прийняття рішення відповідно до вимог цього Закону.

Інформація про невідповідність енергетичного сертифіката вимогам законодавства, що виявлена за результатом незалежного моніторингу, вноситься до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та надається замовнику сертифікації енергетичної ефективності та власнику будівлі (уповноваженій особі співвласників, об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, управителю багатоквартирного будинку, або житлово-будівельному (житловому) кооперативу, який здійснює утримання відповідного будинку).

2. Незалежний моніторинг звітів про результати обстеження інженерних систем здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України з урахуванням вимог актів законодавства Європейського Союзу та Енергетичного Співтовариства.

Для здійснення незалежного моніторингу звітів про результати обстеження інженерних систем можуть залучатися експертні установи або інші фахівці з обстеження інженерних систем, які не мають прямої чи опосередкованої заінтересованості щодо результатів моніторингу.

У разі, якщо за результатами незалежного моніторингу звітів про результати обстеження інженерних систем виявлено, що звіт не відповідає вимогам законодавства або не був підготовлений незалежно (зокрема за наявності прямої чи опосередкованої заінтересованості фахівця з обстеження інженерних систем у результатах обстеження), центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, надсилає з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва повідомлення фахівцю з обстеження інженерних систем про те, що у разі повторного порушення законодавства фахівцем

з обстеження інженерних систем відповідна інформація буде передана атестаційним комісіям, що проводять професійну атестацію осіб, які мають намір провадити діяльність із обстеження інженерних систем, для прийняття рішень відповідно до вимог цього Закону.

Інформація про невідповідність звіту про результати обстеження інженерних систем вимогам законодавства, що виявлена за результатом незалежного моніторингу, надається замовнику обстеження інженерних систем.

3. Обмін інформацією між центральними органами виконавчої влади, атестаційними комісіями в процесі проведення незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів та звітів з обстеження інженерних систем здійснюється з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України.»;

у пункті 1 частини четвертої статті 16 слово «будівлі» виключити;

статтю 18 доповнити частиною другою такого змісту:

«2. Кваліфікаційні атестати енергоаудиторів, кваліфікаційні атестати фахівців з обстеження інженерних систем, енергетичні сертифікати, звіти з обстеження інженерних систем, що були виданні або створені та внесені до відповідної бази даних до 1 грудня 2020 року є чинними до закінчення строку їх дії.».

24) у пункті 11 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону 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» (Відомості Верховної Ради, 2019 р., № 51, ст.377):

1) абзац четвертий підпункту 6 після слів «контрольними примірниками» доповнити словами «та актуалізованими текстами із внесеними змінами»;;

2) пункт 9 викласти в такій редакції:

«9) протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом - внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, що створені до запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у форматі, порядку та відповідно до графіку, визначених Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.»;

25) у Законі України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (Офіційний вісник України, 2020 р., № 67, ст. 2145):

частину другу статті 2 доповнити абзацами шістнадцятим та сімнадцятим такого змісту:

«терміни «девелопер будівництва», «майбутній об'єкт нерухомості», «об'єкт

незавершеного будівництва», «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості» – у значенні, наведеному у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;

термін «замовник будівництва» – у значенні, наведеному у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності».);

статтю 13 викласти в такій редакції:

«Стаття 13. Цільові корпоративні облигації, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

1. Емісію цільових корпоративних облигацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва (далі – цільові корпоративні облигації), може здійснювати юридична особа - замовник будівництва/девелопер будівництва, якій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» належить право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості .

2. Придбання цільових корпоративних облигацій здійснюється за договором купівлі-продажу цільових корпоративних облигацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва (далі – договір купівлі-продажу цільових корпоративних облигацій).

Договір купівлі-продажу цільових корпоративних облигацій укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Істотною умовою договору купівлі-продажу цільових корпоративних облигацій є обов'язок емітента одночасно з цим договором укласти з покупцем цільових корпоративних облигацій договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Договір купівлі-продажу цільових корпоративних облигацій укладений з порушенням вимог, визначених цією частиною є недійсним.

3. Підставою для державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості за власником цільових корпоративних облигацій є оплата таким власником вартості цільових корпоративних облигацій, сукупна номінальна вартість яких дорівнює вартості відповідного об'єкта.

4. Власник цільових корпоративних облігацій, за яким зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, має право відчуження таких облігацій іншій особі (особам) без згоди емітента з одночасним відчуженням майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Власник цільових корпоративних облігацій, на користь якого зареєстровано обтяження речових прав відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», має право відчуження таких облігацій іншій особі (особам) з одночасним відступленням права вимоги відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

5. Емітент цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) будівництва, не має права вчиняти будь-які дії, наслідком яких може бути встановлення обтяження на такий об'єкт (частину об'єкта) будівництва, земельну ділянку, призначену для спорудження об'єкта будівництва, та майнові права на них.

6. У разі прийняття органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади за їх ініціативою у випадках та порядку, передбачених законом, рішення, що має наслідком зміну користувача земельної ділянки, призначеної для спорудження об'єкта будівництва, що фінансується із залученням коштів фізичних та/або юридичних осіб шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, у відповідному місцевому бюджеті передбачаються видатки для відшкодування збитків власникам таких облігацій.

Порядок визначення розміру зазначених збитків та здійснення відшкодування встановлюється Кабінетом Міністрів України. Спори про відшкодування таких збитків зазначених власників вирішуються відповідно до закону.

7. Цільові корпоративні облігації вважаються погашеними з дня підписання емітентом та власником цільових корпоративних облігацій акту приймання-передачі об'єкта нерухомого майна відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

26) пункт 3 статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 13, ст. 113 із наступними змінами) доповнити підпунктом «х» такого змісту:

«х) за посвідчення договорів відчуження об'єктів	не більше 1
незавершеного будівництва,	мінімальної
майбутніх об'єктів нерухомості	заробітної плати.».

3. Абзаци п'ятий та дев'ятий частини першої статті 25-1 Закону України

«Про рекламу» не застосовуються до набрання чинності цим Законом.

4. Установити, що:

1) правочини щодо інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, що здійснювались способами інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за такими правочинами;

2) обтяження майнових прав та обов'язків щодо об'єктів нерухомого майна, які були зареєстровані в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність до припинення дії їх реєстрації;

3) з дня набрання чинності цим Законом асоційовані члени кооперативів, предметом діяльності яких є житлове, дачне або гаражне будівництво, вважаються повноправними членами таких кооперативів. Набуття такими особами прав повноправних членів відповідних кооперативів не потребує прийняття рішень загальними зборами членів кооперативів та/або його статутними органами.

5. Державній судовій адміністрації України протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону забезпечити приведення програмного забезпечення Єдиного державного реєстру судових рішень у відповідність з цим Законом.

6. Кабінету Міністрів України спільно з Державною судовою адміністрацією України протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону забезпечити налагодження електронної інформаційної взаємодії між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та Єдиним державним реєстром судових рішень.

7. Кооперативам протягом одного року з дня опублікування цього Закону, привести свою діяльність у відповідність до вимог цього Закону.

8. Кабінету Міністрів України забезпечити:

1) протягом двох місяців з дня опублікування цього Закону – затвердження плану заходів щодо реалізації цього Закону;

2) протягом трьох місяців з дня опублікування цього Закону:

прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації підпункту 17 частини другої цієї статті, та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим підпунктом;

приведення міністерствами та іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із підпунктом 17

частини другої цієї статті;

3) протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону:

прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону (крім нормативно-правових актів, необхідних для реалізації підпункту 17 частини другої цієї статті), та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

приведення міністерствами та іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом (крім підпункту 17 частини другої цієї статті);

приведення будівельних норм та інших нормативних документів у відповідність до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», у тому числі в частині визначення енергетичного сертифікату єдиним документом, який визначає енергетичні характеристики під час проектування об'єкта будівництва;

4) протягом десяти місяців з дня опублікування цього Закону - приведення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у відповідність з цим Законом.

**Голова  
Верховної Ради України**



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Шуляк Олена Олексіївна  
Сертифікат: 20B4E4ED0D30998C040000023142C0023EF7600  
Дійсний до: 23.07.2021 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
№ 13д9/1-2021/46392 від 16.02.2021



389547