

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

1. Обґрунтування необхідності прийняття законопроекту

Законодавче регулювання відносин у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості має низку прогалин. Усі визначені законом шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не можуть у повній мірі захистити права інвесторів у будівництво, забезпечити прозоре залучення коштів та роблять ринок будівництва непривабливим як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів, а також захищають права інвесторів від недобросовісних забудовників лише декларативно. Вказане підтверджується наявною кількістю житлових недобудов, будівництво яких не завершується впродовж багатьох років.

При укладенні договорів, якими передбачається інвестування (фінансування) будівництва об'єктів нерухомого майна, більшість інвесторів має обмежену інформацію щодо об'єкта будівництва, наявності у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт, проектної документації на будівництво, реального стану будівництва об'єкта тощо. При цьому замовник будівництва може вводити в оману потенційних інвесторів відносно важливих для них відомостей. Через брак вказаної інформації інвестор не може якісно та в повній мірі оцінити ризики, пов'язані з інвестуванням у той чи інший об'єкт будівництва.

Також інвестор позбавлений реальної можливості контролювати діяльність замовника будівництва.

Внаслідок відсутності прозорого механізму державної реєстрації прав на нерухомість, що будується, неможливо достовірно без допомоги забудовника визначити обсяг залучених ним для будівництва об'єкта коштів та обсяг прав третіх осіб щодо об'єкта або житлових/нежитлових приміщень у ньому.

У зв'язку з недосконалістю законодавчого регулювання інвестори тривалий час не можуть ані отримати у власність об'єкти нерухомого майна, ані повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів.

На практиці інвестування в об'єкти житлового будівництва пов'язано з низкою ризиків, серед яких можливість:

зміни технічних характеристик об'єкта без згоди інвестора;

подвійного перепродажу об'єкту недобросовісними замовниками будівництва;

оскарження права власності на майбутнє нерухоме майно, що набувається, зокрема, за допомогою способу фінансування не передбаченого частиною третьою статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність».

Серед причин виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва можна відзначити відсутність системи гарантування виконання замовником будівництва зобов'язань перед інвесторами, будівництво об'єктів на самовільно зайнятих земельних ділянках або за відсутності права на виконання будівельних робіт, фінансування будівництва за принципом

«фінансової піраміди», спрямування коштів, залучених від інвесторів житлового будівництва, не за цільовим призначенням, прийняття забудовником на себе зобов'язань, які він запевне не міг виконати.

Ураховуючи зазначене, розроблено проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – проект Закону).

Для врегулювання податкових питань, пов'язаних з реалізацією проекту Закону на розгляд Верховної Ради України додатково буде внесений законопроект, яким буде передбачено внесення відповідних змін до Податкового кодексу України.

2. Мета і шляхи її досягнення

Основною метою проекту Закону є створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності проектом Закону.

3. Загальна характеристика і основні положення законопроекту

Проектом Закону пропонується:

встановити умови, за яких об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав;

визначити особливості інвестування та фінансування об'єктів, що споруджується з використанням недержавних коштів;

визначити особливості договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

визначити основні вимоги до розкриття замовником будівництва (девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва) інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок);

запровадити механізм державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;

створити можливість отримувати право на виконання будівельних робіт та здійснювати державну реєстрацію права власності на об'єкт будівництва та його складові частини (квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення, машиномісця тощо, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) за принципом «єдиного вікна»;

забезпечити прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта щодо якого до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено запис про спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, та державну реєстрацію права власності на такі об'єкти за принципом «єдиного вікна»;

запровадити гарантійну частку будівництва об'єкта нерухомого майна – 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 у випадку фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва;

встановити перелік осіб, які мають право першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості та момент з якого виникає таке право;

визначити особливості вчинення правочинів з об'єктами незавершеного будівництва, майбутніми об'єктами нерухомості, зокрема укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єктам нерухомості;

визначити особливості посвідчення нотаріусами правочинів щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості;

визначити особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості;

врегулювати особливості, пов'язані з охороною об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, спеціальне майнове право на які зареєстровано за спадкодавцем в Державному реєстрі прав на нерухоме майно;

удосконалити процедуру продажу майбутніх об'єктів нерухомості через фонди фінансування будівництва;

визначити особливості звернення стягнення у рамках виконавчого провадження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості;

удосконалити деякі питання, пов'язаних з забезпеченням енергетичної ефективності будівель;

встановити розмір державного мита, яке стягується державними нотаріусами за посвідчення договорів відчуження неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості.

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

У даній сфері правового регулювання діють такі нормативно-правові акти:

Земельний кодекс України;

Цивільний кодекс України;

Господарський процесуальний кодекс України;

Цивільний процесуальний кодекс України;

Кодекс адміністративного судочинства України;

Закон України “Про інвестиційну діяльність”;

Закон України “Про заставу”;

Закон України “Про нотаріат”;

Закон України “Про рекламу”;

Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

Закон України “Про архітектурну діяльність”;

Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну

діяльність в Україні”

Закон України “Про іпотеку”;

Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”;

Закон України «Про кооперацію»;

Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»;

Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»;

Закон України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»;

Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;

Закон України «Про інститути спільного інвестування»;

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”;

Закон України «Про виконавче провадження»;

Закон України «Про енергетичну ефективність будівель»;

Закон України від 17 жовтня 2019 року № 199-ІХ «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»;

Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»;

Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Закону не потребуватиме додаткового фінансування з державного та місцевого бюджетів.

Відповідно до пункту 6¹ частини четвертої статті 30 Бюджетного кодексу України доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно буде здійснюватися за рахунок джерел, визначених пунктом 7¹ частини третьої статті 29 цього Кодексу.

Фінансування робіт із доопрацювання Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва буде здійснюватися за рахунок коштів, отриманих від міжнародних донорських організацій.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття законопроекту

Прийняття Закону дозволить:

створити механізми для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво (у тому числі запобігти продажу приміщень в об’єкті будівництва, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт; запобігти подвійному продажу приміщень в об’єкті будівництва);

спростити порядок надання адміністративних послуг з державної реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна, щодо яких до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено запис про

спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості;

запобігти зміні технічних характеристик об'єкта (поверховості, функціонального призначення об'єкта будівництва, технічних поверхів, горищ, підвалів тощо) без згоди осіб, які придбали приміщення в об'єкті будівництва;

забезпечити належну охорону об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, права на які зареєстровано за спадкодавцем в Державному реєстрі прав на нерухоме майно, та які входять до складу спадщини;

Народні депутати України

Олена Шуляк

Ігор Фріс

Андрій Клочко

Марія Мезенцева

Андрій Стріхарський

Олександр Аліксійчук

Дмитро Ісаєнко

Володимир Іванов

Олексій Красов

Олексій Кучеренко

Максим Перебийніс

Тетяна Плачкова

Анна Скороход



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