



Тема: «Особливості придбання об'єкта незавершеного будівництва»

Гніздовська Надія Миколаївна, адвокатеса, Голова Комітету з питань будівельного права Ради адвокатів Одеської області, партнерка АО «Юріс Феррум», членкиня Будівельного комітету НААУ

Гніздовська Ганна Михайлівна, адвокатеса, секретар Комітету з питань будівельного права РАОО, к.ю.н., керуюча партнерка АО «Юріс Феррум», членкиня Апеляційної комісії Національного антидопінгового центру, членкиня Палати з вирішення спорів УАФ



Нормативно-правова база:

- Цивільний кодекс України – прийнятий 16 січня 2003 року, набув чинності 1 січня 2004 року.
- Господарський кодекс України – прийнятий 16 січня 2003 року, набув чинності 1 січня 2004 року.
- Земельний кодекс України – прийнятий 25 жовтня 2001 року, набув чинності 1 січня 2002 року.
- Закон України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» – прийнятий у 2023 році.
- Закон України «Про інвестиційну діяльність» – прийнятий 18 вересня 1991 року.
- Закон України «Про місцеве самоврядування» – прийнятий 21 травня 1997 року.
- Закон України «Про заставу» – прийнятий 2 жовтня 1992 року.
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» – прийнятий 12 липня 2001 року.
- Закон України «Про іпотеку» – прийнятий 5 червня 2003 року.
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» – прийнятий 19 червня 2003 року.
- Закон України «Про інститути спільного інвестування» – прийнятий 5 липня 2012 року.



Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (ВВР, 2023, №№ 23-24, ст.90)

Об'єкт незавершеного будівництва – це:

- Подільний або неподільний об'єкт нерухомості, який буде споруджено в майбутньому.
- Об'єкт, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт.
- Об'єкт, який не прийнято в експлуатацію.

Це визначення включає як подільні об'єкти (з проектною документацією, що передбачає не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості), так і неподільні об'єкти (без майбутніх об'єктів у складі).



Основні терміни Закону № 5091

- **Власник спеціального майнового права:** особа, що має зареєстроване право на об'єкт нерухомості або незавершеного будівництва.
- **Девелопер будівництва:** організація, що забезпечує організацію та/або фінансування будівництва, має право першого відчуження об'єктів.
- **Майбутній об'єкт нерухомості:** передбачена проектною документацією на будівництво 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, машиномісце тощо).
- **Майбутні об'єкти нерухомості поділяються:**
 - майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо);
 - майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо).
- **Подільний та неподільний об'єкти незавершеного будівництва:** визначаються проектною документацією, містять або не містять кілька об'єктів нерухомості.



Спеціальне майнове право: право володіння і розпорядження об'єктом до його прийняття в експлуатацію та державної реєстрації права власності.

- **Об'єкти спеціального майнового права:**

- Неподільні об'єкти незавершеного будівництва;
- Подільні об'єкти незавершеного будівництва;
- Майбутні об'єкти нерухомості.

- **Гарантії захисту спеціального майнового права:**

- Визнання права власності після завершення будівництва;
- Право на судовий захист, включаючи вимогу завершення будівництва;
- Реєстрація права здійснюється після отримання дозволу на будівельні роботи.

- **Порядок реєстрації:**

- Первинна реєстрація здійснюється за замовником або девелопером;
- Забороняється реєстрація права на об'єкт з зареєстрованим правом власності.

- **Право на об'єкт:**

- Належить зареєстрованій особі;
- Може належати одній чи кільком особам.



Хто може купити незавершений об'єкт нерухомого майна?

- Фізичні особи:

- Громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які мають законні підстави для придбання нерухомості.

- Юридичні особи:

- Українські підприємства, комерційні організації та компанії, зареєстровані згідно з законодавством України.

- Іноземні юридичні особи можуть також мати право на придбання за умови відповідності до законодавства та наявності дозволів.



Як обрати забудовника?

- Перевірити репутацію забудовника, його попередні проекти.
- Переконатися у наявності всіх необхідних дозвільних документів.
- Ознайомитися з відгуками попередніх клієнтів.
- З'ясувати фінансову стійкість компанії та наявність в неї партнерів.



Який договір укладається

- При купівлі незавершеного об'єкта нерухомого майна зазвичай укладається договір купівлі-продажу майнових прав.
- Цей договір регулює передання майнових прав на об'єкт в процесі будівництва.

Умови договору

- У договорі повинні бути чітко прописані:
 - Ідентифікація об'єкта (місце розташування, поверховість, площа).
 - Строки завершення будівництва.
 - Права та обов'язки сторін.
 - Порядок розрахунків.
 - Відповідальність за невиконання зобов'язань.



Істотні умови договору (Закон № 5091)

- **Інформація про земельну ділянку:** відомості про ділянку та її власника/користувача обов'язково зазначаються, що полегшує перевірку покупцем.
- **Основні дані про будинок:** включають площу будинку, кількість поверхів, конструктивні елементи та інженерне обладнання.
- **Реєстрація прав:** номер у Державному реєстрі прав, що гарантує законність продажу.
- **Графічне зображення:** об'єкт має бути чітко позначений на поверсі.
- **Строк повернення коштів:** не більше 60 днів при достроковому розірванні договору.
- **Ознайомлення з документами:** забудовник надає проектну документацію, містобудівні умови, договір про організацію та фінансування.
- **Фінансова звітність:** обов'язок надати фінансову звітність замовника/девелопера за 2 роки.



Взаємні права і обов'язки при купівлі об'єкта

- **Обов'язки продавця:**
 - Забезпечити будівництво і прийняття в експлуатацію.
 - Підключення об'єкта до інженерних мереж.
 - Реєстрація прав на майбутній об'єкт за покупцем.
 - Передача об'єкта покупцю після завершення будівництва.
- **Нововведення:**
 - Забудовник зобов'язаний зареєструвати права на об'єкт за покупцем.
 - Захист покупця від перепродажу об'єкта, адже дані про власника вже внесені в реєстр.

Раніше: реєстрація прав здійснювалась лише після прийняття будинку в експлуатацію, що створювало ризики для покупця.



Гарантії та обов'язки за Законом № 5091

- **Гарантії при розстрочці платежу:** право власності залишається за продавцем до повного розрахунку покупця; об'єкт підлягає обтяженню для запобігання його відчуженню.
- **Право продавця:** можливість реєстрації права власності за покупцем із накладенням обтяження до повної оплати.
- **Обов'язки продавця:**
 - Довідка про повну сплату: видача протягом 3 днів з моменту звернення покупця для реєстрації права власності.
 - Повернення коштів: компенсація надміру сплачених сум, якщо фактична площа менша за договірну. Забезпечує повернення коштів незалежно від величини відхилення площі.



Документи, які потрібні

- Документи, що підтверджують право забудовника на земельну ділянку.
- Дозвіл на будівництво.
- Проектна документація.
- Документи, що підтверджують статус забудовника (ліцензія, реєстраційні документи).



Як після завершення будівництва отримати право власності

- Після завершення будівництва покупець звертається до забудовника за документами + ключами.
- Отримати технічний паспорт та акт приймання-передачі об'єкта.
- Зареєструвати право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.



Дякуємо за увагу!

Контактні данні

gnizdovskaya@jurisferrum.com

gnizdovskaya-n@jurisferrum.com

www.jurisferrum.com