*Проект*

**ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту речових прав**

**на об’єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Зміст положення (норми) чинного акта законодавства** | **Зміст відповідного положення (норми) проекту акта** |
| **Цивільний кодекс України** |
| Стаття 331. Набуття права власності на новостворене майно **та об'єкти незавершеного будівництва**...3. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо **об'єкта незавершеного будівництва,** право власності на **який** реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майнона підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. | Стаття 331. Набуття права власності на новостворене майно, **об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості**...3. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо **вказаних нижче об'єктів,** право власності на **які** реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва:**1) об’єкта незавершеного будівництва, яким є будівля, споруда або комплекс споруд (за винятком тимчасових споруд, кіосків, навісів тощо) за умови, якщо щодо цього об’єкту виникло право на виконання будівельних робіт та він не прийнятий в експлуатацію відповідно до закону;****2) майбутнього об’єкта нерухомості, яким є квартира або інше приміщення (вбудоване в будинок або окремо розташоване приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо)** **в об'єкті незавершеного будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.****Право власності на об’єкт незавершеного будівництва та майбутній об’єкт нерухомості виникає з моменту державної реєстрації такого права.****Договір, за яким придбавається об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості, якщо право власності на такі об’єкти не зареєстровано в установленому законом порядку, є нікчемним, якщо інше не встановлено законом.****Договір, за яким придбавається право на об’єкт нерухомості, виникнення якого заплановане у майбутньому, та який не є об’єктом незавершеного будівництва або майбутнім об’єктом нерухомості, є нікчемним.** |
| Стаття 656. Предмет договору купівлі-продажу 1. Предметом договору купівлі-продажу може бути **товар**, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому.… | Стаття 656. Предмет договору купівлі-продажу 1. Предметом договору купівлі-продажу може бути **майно (товар)**, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому.**Особливості купівлі-продажу нерухомості, яка буде збудована у майбутньому (об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості) встановлюються параграфом 7 глави 54 цього Кодексу.** … |
| Стаття 657. Форма окремих видів договорів купівлі-продажу 1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі. | Стаття 657. Форма окремих видів договорів купівлі-продажу1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.**Сторони в договорі купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості можуть врегулювати свої відносини на підставі типових умов, які затверджуються Кабінетом Міністрів України.** |
| Розділ III ОКРЕМІ ВИДИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬПідрозділ 1 ДОГОВІРНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯГлава 54 КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ…§ 6. Міна…Стаття 716. Правове регулювання міни1. До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання. | Розділ III ОКРЕМІ ВИДИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬПідрозділ 1 ДОГОВІРНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯГлава 54 КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ…§ 6. Міна…Стаття 716. Правове регулювання міни1. До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання. |
|  | **§ 7. Купівля-продаж об’єкта незавершеного будівництва та майбутнього об’єкта нерухомості** |
|  | **Стаття 716-1. Право продажу об’єкта незавершеного будівництва та майбутнього об’єкта нерухомості****1. Право першого продажу об’єкта незавершеного будівництва або продажу майбутнього об’єкта нерухомості (у тому числі шляхом прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об’єкта), належить замовнику будівництва, якщо інше не передбачено законом.****Таке право виникає з моменту державної реєстрації за замовником будівництва права власності на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості.** |
|  | **Стаття 716-2. Договір купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва** **1. За договором купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва одна сторона (замовник будівництва) передає об’єкт незавершеного будівництва у власність другій стороні (покупцю), а покупець приймає об’єкт і зобов’язується сплатити за нього певну грошову суму.****2. Об’єктом договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва може бути будівля, споруда тощо (за винятком тимчасових споруд, кіосків, навісів тощо) за умови, якщо щодо цього об’єкту виникло право на виконання будівельних робіт та він не прийнятий в експлуатацію відповідно до закону.****3. До договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва застосовуються положення параграфа 1 цієї глави з урахуванням особливостей, встановлених цим параграфом та законом.** |
|  | **Стаття 716-3. Договір купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості****1. За договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості одна сторона (замовник будівництва) зобов'язується збудувати та передати об’єкт нерухомого майна у власність другій стороні (інвестору), а інвестор зобов'язується сплатити за майбутній об’єкт нерухомості певну грошову суму та прийняти його, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта.****2. Об’єктом договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості може бути квартира або інше приміщення (вбудоване в будинок або окремо розташоване приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті незавершеного будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.****3. Перехід права на майбутній об’єкт нерухомості від замовника будівництва до інвестора здійснюється та підлягає реєстрації після повної сплати інвестором вартості такого об’єкта, якщо інше не встановлено договором.****Інвестор,**  **який сплатив не повну вартість за майбутній об’єкт нерухомості має право на встановлення на свою користь обтяження цього об’єкту, яке реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно.****Дія обтяження, передбаченого абзацом другим цієї частини, припиняється з дати державної реєстрації за інвестором права власності на майбутній об’єкт нерухомості та в інших випадках, визначених законом.****4.**   **До договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості застосовуються положення статтей 659 – 661, 884 та 885 цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом.****5. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договорів купівлі-продажу майбутніх об’єктів нерухомості** **через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.****6. Особа, яка придбала право власності на майбутній об’єкт нерухомості за договором купівлі-продажу має право відступити свої права та обов’язки за таким договором іншій особі (особам).** |
|  | **Стаття 716-4. Істотні умови договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва, майбутнього об’єкта нерухомості****1. Істотними умовами договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва є:****1) відомості про об’єкт незавершеного будівництва із зазначенням його технічних характеристик;****2) реєстраційний номер об’єкта незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;** **3) ціна об’єкта незавершеного будівництва або способи її визначення.****2. Істотними умовами договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості, крім умов, передбачених частиною першою цієї статті, є:****1) графічне зображення схеми будівельного плану майбутнього об’єкта нерухомості з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта на поверсі;****2) термін виконання замовником будівництва зобов’язання щодо передачі об’єкта нерухомого майна;****3) відповідальність сторін за невиконання умов договору.** |
|  | **Стаття 716-5. Форма договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва та майбутнього об’єкта нерухомості****1. Договір купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва та майбутнього об’єкта нерухомості укладається у письмовій формі. У разі недодержання письмової форми договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва або майбутнього об’єкта нерухомості такий договір є нікчемним.** |
|  | **Стаття 716-6. Передання та прийняття об’єкта нерухомого майна за договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості****1. Замовник будівництва після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкту зобов'язаний передати інвестору об’єкт нерухомого майна, а також паспорти, сертифікати, гарантійні документи тощо на обладнання, встановлене на об'єкті нерухомого майна у термін, передбачений договором.****2. Передання об’єкта нерухомого майна замовником будівництва та прийняття його інвестором оформлюється актом, підписаним обома сторонами, у якому вказується перелік обладнання, яке було встановлено на об’єкті нерухомого майна.** **Інвестор має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта підписати акт із зазначенням інформації про відсутність претензій до замовника будівництва щодо об'єкта нерухомого майна, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання замовником будівництва своїх зобов'язань щодо об'єкту нерухомого майна та виявлених будівельних недоліків.** **У разі наявності у інвестора зауважень щодо невиконання замовником будівництва своїх зобов'язань щодо об'єкта нерухомого майна замовник будівництва зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.** **Замовник будівництва має право відхилити зауваження інвестора, як такі, що не відповідають дійсності або є необґрунтованими.****Перебіг строків виконання зобов'язань інвестора зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті нерухомого майна.**  |
|  | **Стаття 716-7. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об’єкта нерухомого майна** **1. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об’єкта нерухомого майна до його передачі інвестору несе замовник будівництва.** |
|  | **Стаття 716-8. Розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості** **1. Інвестор має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості в разі:****1) наявності обставин, які свідчать про те, що об'єкт нерухомого майна буде переданий інвестору з порушенням встановленого договором терміну більше ніж на 6 місяців;****2) зміни (без згоди інвестора) проектної документації об’єкту будівництва, до складу яких входить об'єкт нерухомого майна, в тому числі зміни площі об'єкта нерухомого майна більше ніж на 20 відсотків (за винятком змін до проектної документації, які не впливають на користування інвестором придбаним об’єктом);****3) в інших встановлених законом або договором випадках.****2. Замовник будівництва має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості в разі порушення інвестором передбаченого договором терміну внесення платежів більш ніж три рази протягом року або прострочення внесення платежу більш ніж на три місяці, а також в інших встановлених законом або договором випадках.** |
| **Закон України від 18.09.91 № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність»** |
| Стаття 4. Об'єкти інвестиційної діяльності Об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права. Забороняється інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом. **Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.** | Стаття 4. Об'єкти інвестиційної діяльності Об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права. Забороняється інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом. **Виключити** |
| **Закон України 14.09.92 № 2343-XII «Про відновлення платоспроможності боржника** **або визнання його банкрутом»** |
|  | **Стаття 96-1. Особливості банкрутства юридичних осіб – замовників будівництва****1. Положення цієї статті застосовуються до юридичних осіб:****у власності яких знаходиться об’єкт незавершеного будівництва, та****які уклали договори купівлі-продажу майбутніх об’єктів нерухомості, що є частиною зазначеного вище об’єкта незавершеного будівництва.****Положення цієї статті не застосовуються, якщо інвестором є довіритель фонду фінансування будівництва.****2. Власник майбутнього об’єкта нерухомості (далі за текстом цієї статті – інвестор), включається до реєстру вимог кредиторів боржника на підставі інформації про право власності на майбутній об’єкт нерухомості, яка міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Інвестор не зобов’язаний подавати заяву про включення своїх вимог до реєстру вимог кредиторів та щодо такого інвестора не застосовуються несприятливі наслідки неподання такої заяви.****Датою виникнення грошових вимог інвестора вважається дата реєстрації його права на майбутній об’єкт нерухомості у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.****3. За винятком випадків, зазначених у частині четвертій цієї статті, розмір вимог інвестора до боржника є рівним ціні, визначеній договором купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості, на підставі якого виникло таке право.** **4. Розпорядник майна включає вимоги інвестора до реєстру вимог кредиторів боржника у розмірі ринкової вартості майбутнього об’єкта нерухомості, якщо:****ціна об’єкту, визначена договором між інвестором та боржником, є більше ніж на 20% вищою, аніж його ринкова вартість, або****договором між інвестором та боржником ціна об’єкту не визначена чи зміст такого договору недоступний для ознайомлення.****Для цілей цієї статті ринковою вартістю об’єкту вважається вартість аналогічних майбутніх об’єктів нерухомості, які пропонуються до продажу іншими забудовниками, окрім боржника.****Ринкова вартість майбутнього об’єкта нерухомості визначається розпорядником майна самостійно. Розмір встановленої розпорядником майна вартості може бути оскаржено до суду.****5. Кошти, одержані під час процедури санації або ліквідації у результаті продажу об’єкта незавершеного будівництва, частиною якого є майбутній об’єкт нерухомості, права на який належать інвестору (інвесторам), підлягають використанню виключно для погашення вимог такого інвестора (інвесторів). У разі наявності кількох інвесторів, їх вимоги погашаються пропорційно їх розміру. Залишок коштів, одержаний після розрахунку з інвестором (інвесторами) підлягає розподілу серед кредиторів боржника у порядку та черговості, встановленій цим Законом.****6. Вимоги інвесторів у частині, не задоволеній внаслідок продажу об’єкта незавершеного будівництва, включаються до четвертої черги вимог кредиторів та задовольняються у порядку, встановленому цим Законом.****7. У випадку винесення постанови про визнання замовника будівництва банкрутом до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вноситься запис про припинення прав інвестора на майбутній об’єкт нерухомості.****8. У випадку, якщо майбутній об’єкт нерухомості переданий у заставу, права, що належать інвесторові відповідно до цієї статті, вважаються належними заставодержателеві.** |
| **Закон України від 02.09.93 № 3425-XII «Про нотаріат»** |
| Стаття 46-1. Використання відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва обов’язково використовує відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього. | Стаття 46-1. Використання відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва, **майбутнім об’єктом нерухомості** обов’язково використовує відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього. |
| **Закон України від 03.07.96 № 270/96-ВР «Про рекламу»** |
| Стаття 8. Загальні вимоги до реклами1. У рекламі забороняється:…розповсюджувати рекламу про спорудження житлового будинку з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, без набуття/отримання суб'єктами господарської діяльності, що здійснюють його будівництво чи інвестування та/або фінансування, відповідно права власності або користування земельною ділянкою, ліцензії на здійснення будівельної діяльності, дозволу на виконання будівельних робіт чи дозволу/ліцензії на здійснення діяльності з надання фінансових послуг або свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості, що споруджується.… | Стаття 8. Загальні вимоги до реклами1. У рекламі забороняється:…розповсюджувати рекламу про спорудження житлового будинку з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, без набуття/отримання суб'єктами господарської діяльності, що здійснюють його будівництво чи інвестування та/або фінансування, відповідно права власності або користування земельною ділянкою, ліцензії на здійснення будівельної діяльності, дозволу на виконання будівельних робіт чи дозволу/ліцензії на здійснення діяльності з надання фінансових послуг або свідоцтва про реєстрацію випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею нерухомості, що споруджується, **а також без розміщення на** **веб-сайті замовника інформації, визначеної Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (у разі продажу житлових приміщень).**… |
| Стаття 25-1. Реклама об'єктів будівництва 1. Реклама об'єктів будівництва з метою продажу житлових або нежитлових приміщень, в тому числі пов'язаних із залученням коштів населення, дозволяється лише за наявності ліцензії (дозволу) на здійснення будівельної діяльності та дозволу на виконання будівельних робіт на конкретному об'єкті, що рекламується. Така реклама має містити номер ліцензії (дозволу), дату її видачі та найменування органу, який видав цю ліцензію (дозвіл). | Стаття 25-1. Реклама об'єктів будівництва 1. Реклама об'єктів будівництва з метою продажу житлових або нежитлових приміщень, в тому числі пов'язаних із залученням коштів населення, дозволяється лише за наявності ліцензії (дозволу) на здійснення будівельної діяльності та дозволу на виконання будівельних робіт на конкретному об'єкті, що рекламується. Така реклама має містити номер ліцензії (дозволу), дату її видачі та найменування органу, який видав цю ліцензію (дозвіл), **а також** **адресу** **веб-сайту замовника (у разі продажу житлових приміщень)**. |
| **Закон України від 20.05.99 № 687-XIV «Про архітектурну діяльність»** |
| Стаття 1. Визначення основних термінів У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні: …**замовник - фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування;** … | Стаття 1. Визначення основних термінів У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні: …**замовник будівництва (далі – замовник) – фізична або юридична особа, яка є власником або користувачем земельної ділянки, або отримала це право на підставі відповідного правочину та має намір її забудови або зміни (у тому числі шляхом знесення) об’єкта містобудування;** … |
| **Закон України від 14.09.2000 № 1953-III «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»** |
| Стаття 11. Договори купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва Договори купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва (в тому числі разом із земельною ділянкою) у разі приватизації підлягають нотаріальному посвідченню **та державній реєстрації**.… | Стаття 11. Договори купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва Договори купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва (в тому числі разом із земельною ділянкою) у разі приватизації підлягають нотаріальному посвідченню.… |
| Стаття 12. Виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва Представник органу приватизації та покупець об'єкта незавершеного будівництва в п'ятиденний строк після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, а в разі надання розстрочки платежу - 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення - 30 відсотків) вартості цього об'єкта, підписують акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва.Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту державної реєстрації **договору купівлі-продажу**. | Стаття 12. Виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва Представник органу приватизації та покупець об'єкта незавершеного будівництва в п'ятиденний строк після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, а в разі надання розстрочки платежу - 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення - 30 відсотків) вартості цього об'єкта, підписують акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва.Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту державної реєстрації **такого** **права.** |
| **Закон України від 05.06.2003 № 898-IV «Про іпотеку»**  |
| Стаття 1. Визначення термінів У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні: нерухоме майно (нерухомість) - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, **майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено,** регулюється за правилами, визначеними цим Законом;…**об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;**нижчий пріоритет - пріоритет, встановлений пізніше пріоритету будь-якого іншого пріоритету стосовно одного й того ж нерухомого майна. | Стаття 1. Визначення термінів У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні: нерухоме майно (нерухомість) - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів,  **об’єктів незавершеного будівництва, майбутніх об’єктів нерухомості** регулюється за правилами, визначеними цим Законом;…**Виключити**нижчий пріоритет - пріоритет, встановлений пізніше пріоритету будь-якого іншого пріоритету стосовно одного й того ж нерухомого майна.**Термін «об’єкт незавершеного будівництва», «майбутній об’єкт нерухомості» вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України.** |
| Стаття 3. Виникнення, застосування і пріоритет іпотеки Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Взаємні права і обов’язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.**Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на об’єкт незавершеного будівництва, посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цей об’єкт.** Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності.… | Стаття 3. Виникнення, застосування і пріоритет іпотекиІпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Взаємні права і обов’язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.**Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості посвідчується нотаріусом за наявності державної реєстрації права власності на такий об’єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.**Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності.… |
| Стаття 5. Предмет іпотеки Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, **майнові права на нього**, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору. … | Стаття 5. Предмет іпотеки Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, **майбутній об’єкт нерухомості**, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору. … |
| Стаття 16. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва  (Частину першу статті 16 виключено на підставі Закону № 3273-IV від 22.12.2005)  Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва **та майнових прав на них**. Обтяження об'єкта незавершеного будівництва іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку. Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору. У разі передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва забудовником і звернення стягнення на завершену будівлю (споруду) іпотека не поширюється на ту її частину, яка виділена в натурі і була придбана будь-якою особою (покупцем) на підставі цивільно-правового договору шляхом повної сплати її вартості до моменту прийняття рішення про звернення стягнення, якщо інше не встановлено договором з покупцем. Після звернення стягнення до нового власника завершеної будівлі (споруди) або об'єкта незавершеного будівництва переходять визначені договором права і обов'язки забудовника щодо третіх осіб-покупців. | Стаття 16. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва  **та майбутніх об’єктів нерухомості**  (Частину першу статті 16 виключено на підставі Закону № 3273-IV від 22.12.2005)  Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва,  **або майбутніх об’єктів нерухомості**. Обтяження об'єкта незавершеного будівництва  **та майбутнього об’єкта нерухомості** іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку. Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору. У разі передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва забудовником і звернення стягнення на завершену будівлю (споруду) іпотека не поширюється на ту її частину, яка виділена в натурі і була придбана будь-якою особою (покупцем) на підставі цивільно-правового договору шляхом повної сплати її вартості до моменту прийняття рішення про звернення стягнення, якщо інше не встановлено договором з покупцем. Після звернення стягнення до нового власника завершеної будівлі (споруди) або об'єкта незавершеного будівництва переходять визначені договором права і обов'язки забудовника щодо третіх осіб-покупців. |
| Стаття 21. Форма і зміст заставної Заставна складається в письмовій формі в одному примірнику на бланку стандартної форми, яка встановлюється Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. На всіх оригінальних примірниках іпотечного договору робиться відмітка про видачу заставної. Залежно від предмета іпотеки (нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва) заставна повинна мати візуальні відмінності, встановлені Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.… | Стаття 21. Форма і зміст заставної Заставна складається в письмовій формі в одному примірнику на бланку стандартної форми, яка встановлюється Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. На всіх оригінальних примірниках іпотечного договору робиться відмітка про видачу заставної. Залежно від предмета іпотеки (нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва**, майбутній об’єкт нерухомості**) заставна повинна мати візуальні відмінності, встановлені Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.… |
| Стаття 37. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки …До особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності на предмет іпотеки (об’єкт нерухомого майна, об’єкт незавершеного будівництва **та майнові права на них**), 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. | Стаття 37. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки …До особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності 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. |
| **Закон України від 19.06.2003 № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном** **при будівництві житла та операціях з нерухомістю»** |
| Стаття 7. Управитель фонду …Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.… | Стаття 7. Управитель фонду …Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва, **а також** **до державної реєстрації прав власності на об’єкт інвестування відповідно до закону.**… |
| Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником …Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити зобов'язання забудовника **після закінчення будівництва** передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.…Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити зобов'язання забудовника **після закінчення будівництва** передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.…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, та **майнові права** на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя фонду до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.…Протягом періоду будівництва управитель ФФБ відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, **майнові права** на які передані установникам ФФБ на умовах Правил цього фонду та договорів про участь у ФФБ. | Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником …Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити зобов'язання забудовника передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.…Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити **реєстраційні номери об’єктів інвестування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та** зобов'язання забудовника передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.…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, та **права довірчої власності** на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі **прав власності на ці об’єкти** установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя фонду до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.…Протягом періоду будівництва управитель ФФБ відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, **права власності** на які передані установникам ФФБ на умовах Правил цього фонду та договорів про участь у ФФБ. |
| Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути **майнові права на** нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.В договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника **уступити управителю** **майнові права** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.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 виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір **уступки** **заставленого** **майнового права** набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та **майнові права** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.… | Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, **майбутній об’єкт нерухомості,** або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.В договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника **передати управителю** **право власності** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають: договір **передачі права власності** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;…У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір **передачі заставленого** **права власності** набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та **право власності** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.… |
| Стаття 12. Підстави функціонування ФФБ …Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, і містити зобов'язання управителя виконувати процедури щодо: забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, **майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника**; … | Стаття 12. Підстави функціонування ФФБ …Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, і містити зобов'язання управителя виконувати процедури щодо: забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, **прав власності** **на цей об'єкт інвестування**; … |
| Стаття 13. Система функціонування ФФБ 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; затвердження Правил ФФБ; …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;…передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, **майнових прав** на ці об'єкти інвестування за договором про **уступку майнових прав;** …передачу управителем ФФБ забудовнику 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;**… | Стаття 13. Система функціонування ФФБ 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, який діє як довірчий власник;**затвердження Правил ФФБ; …можливість здійснення довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ **та передачі права власності на об’єкт інвестування** третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ;…передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, **прав власності** на ці об'єкти інвестування за договором про **купівлю-продаж об’єкту інвестування, а також державну реєстрацію прав власності довірителів на об’єкти інвестування;** …передачу управителем ФФБ забудовнику переліку довірителів, які **набули прав власності на об’єкти інвестування відповідно до договорів про купівлю продаж об’єктів інвестування;**… |
| Стаття 14. Порядок укладання договору про участь у ФФБ …Договір про участь у ФФБ обов'язково має містити: …відомості про закріплений за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик; …Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може **продовжити укладання договорів про участь у ФФБ із закріпленням об'єктів інвестування за довірителями** до моменту отримання письмової вимоги забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, **які не передані довірителям**. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя такі майнові права. | Стаття 14. Порядок укладання договору про участь у ФФБ …Договір про участь у ФФБ обов'язково має вмістити: …відомості про закріплений за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик **та** **реєстраційного номеру в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**; …Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може **укладати** **договори купівлі-продажу об’єктів нерухомого майна** до моменту отримання письмової вимоги забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, **права власності на** які не **продані**. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя такі майнові права. |
| Стаття 15. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ…Управитель вносить зміни до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ при оформленні ним таких операцій:прийняття майнових прав на об'єкти інвестування від забудовника; …оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам;…**передача довірителю майнових прав на закріплений за ним об'єкт інвестування;**…У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує довірителю кошти на умовах цього Закону, Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з довірителем **договір про уступку майнових прав** (за наявності).… | Стаття 15. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ…Управитель вносить зміни до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ при оформленні ним таких операцій:…прийняття **права довірчої власності** на об'єкти інвестування від забудовника; ...оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування **або передачі права власності на об’єкт інвестування** третім особам;…**передача довірителю прав власності на закріплений за ним об'єкт інвестування відповідно до договору про купівлю-продаж об’єкту інвестування;**…У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує довірителю кошти на умовах цього Закону, Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з довірителем **договір про купівлю-продаж об’єкта інвестування** (за наявності).… |
| Стаття 18. Контроль виконання зобов'язань за договором …Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або **уступити майнові права** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.… | Стаття 18. Контроль виконання зобов'язань за договором …Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або **передати право власності** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.… |
| Стаття 19. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію …Управитель ФФБ надає забудовнику перелік 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**, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ **та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.** **У довідці про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування обов'язково мають бути зазначені такі дані:** **номер довідки та дата її видачі;** **вид ФФБ;** **дані управителя ФФБ;** **дані довірителя:** **для юридичних осіб:** **для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;** **для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;** **для фізичних осіб:** **для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;** **для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;** **дані про закріплений за довірителем об'єкт інвестування:** **вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);** **номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;** **номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);** **сума коштів, внесених довірителем до ФФБ.** **Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.** 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.**Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за довірителем об’єкт інвестування** **забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт** прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються: перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителеві; стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.…**Державна реєстрація права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок.** **Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, при цьому такі органи не мають права вимагати будь-яких інших документів щодо участі довірителя у ФФБ.****Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.**… | Стаття 19. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію …Управитель ФФБ надає забудовнику перелік довірителів, які **набули прав власності на об’єкти інвестування відповідно до договорів про купівлю продаж об’єктів інвестування**, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта. …На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ. **Виключено****Державна реєстрація права власності на збудований об'єкт інвестування здійснюється відповідно до закону.** 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.**Передання забудовником та прийняття інвестором збудованого об’єкта інвестування здійснюється за актом** прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються: перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителеві; стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території; перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.…**Виключити****Виключити**… |
| Стаття 20. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ…При відкріпленні від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя 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.… | Стаття 20. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ…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 прав власності довірителя на об’єкт інвестування.** З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя **та державної реєстрації припинення прав власності довірителя на 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.… |
| Стаття 21. Види винагороди управителя ФФБ та порядок її сплати…Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ), може надати довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді. За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі: …2) за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам - у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;… | Стаття 21. Види винагороди управителя ФФБ та порядок її сплати…Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ), може надати довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги**,** за договором про участь у ФФБ **та передачі права власності на об’єкт інвестування** третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді. За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі: …2) за оформлення уступки права вимоги**,** **передачі права власності на об’єкт інвестування** за договором про участь у ФФБ третім особам - у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ**, передачі права власності на об’єкт інвестування**;… |
| Стаття 27. Система функціонування ФОН Система функціонування ФОН передбачає: укладення управителем ФОН договору із забудовником на умовах цього Закону; залучення коштів шляхом випуску та розміщення сертифікатів ФОН; … | Стаття 27. Система функціонування ФОН Система функціонування ФОН передбачає: укладення управителем ФОН договору із забудовником на умовах цього Закону; **забезпечення проведення державної реєстрації права довірчої власності на об’єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, який діє як довірчий власник;** залучення коштів шляхом випуску та розміщення сертифікатів ФОН; … |
| Стаття 32. Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва…Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або **уступити** **майнові права** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю ФОН з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.… | Стаття 32. Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва…Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або **передати** **право власності** на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю ФОН з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.… |
| Стаття 50. Отримання кредиту для участі у ФФБ Банк надає кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених в договорі про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, **та/або майнові права на нього**.…Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.… | Стаття 50. Отримання кредиту для участі у ФФБ Банк надає кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених в договорі про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому.…Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ **та** **передати право власності** третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.… |
| **Закон України**  **від 19.06.2003 № 979-IV «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»** |
| Стаття 5. Виникнення іпотеки Іпотека виникає відповідно до цього Закону та Закону України "Про іпотеку" щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництвата **майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено.**…**Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цю нерухомість.** Іпотекодавцем за таким іпотечним договором може бути забудовник - особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам, або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва. **Обтяження майнових прав іпотекодавця на такий предмет іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.** …У разі коли іпотечним договором передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, нотаріус накладає таку заборону одночасно з посвідченням договору іпотеки. Якщо предметом іпотеки **є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено**, нотаріус за повідомленням іпотекодержателя накладає заборону на відчуження нерухомого майна. … | Стаття 5. Виникнення іпотекиІпотека виникає відповідно до цього Закону та Закону України "Про іпотеку" щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та **майбутніх об’єктів нерухомості.**…**Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості посвідчується нотаріусом за наявності державної реєстрації права власності на такий об’єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.** Іпотекодавцем за таким іпотечним договором може бути забудовник - особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам, або **власник об’єкта незавершеного будівництва чи майбутнього об’єкта нерухомості.** **Обтяження іпотекою об’єкта незавершеного будівництва, майбутнього об’єкта нерухомості підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.** …У разі коли іпотечним договором передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, нотаріус накладає таку заборону одночасно з посвідченням договору іпотеки. Якщо предметом іпотеки є **об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості** нотаріус за повідомленням іпотекодержателя накладає заборону на відчуження нерухомого майна. … |
| Стаття 6. Право іпотекодержателя на продаж майна, що є предметом іпотеки Іпотекодержатель має організувати продаж предмета іпотеки шляхом укладення договору купівлі-продажу між іпотекодавцем та покупцем або продати від свого імені, якщо це передбачено іпотечним договором або іпотекодержатель та іпотекодавець досягли відповідної згоди шляхом укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню. При цьому кошти за придбану нерухомість покупець сплачує на банківські рахунки іпотекодержателя. Іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до дня продажу предмета іпотеки відповідно до умов цієї статті письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку обтяження на нерухомість та/або об'єкт незавершеного будівництва, що є предметом іпотеки. Ці особи мають переважне право на придбання предмета іпотеки відповідно до пріоритету їх зареєстрованих прав. Ціна продажу предмета іпотеки має бути встановлена за згодою між іпотекодержателем та іпотекодавцем. | Стаття 6. Право іпотекодержателя на продаж майна, що є предметом іпотеки Іпотекодержатель має організувати продаж предмета іпотеки шляхом укладення договору купівлі-продажу між іпотекодавцем та покупцем або продати від свого імені, якщо це передбачено іпотечним договором або іпотекодержатель та іпотекодавець досягли відповідної згоди шляхом укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню. При цьому кошти за придбану нерухомість покупець сплачує на банківські рахунки іпотекодержателя. Іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до дня продажу предмета іпотеки відповідно до умов цієї статті письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку обтяження на нерухомість, та/або об'єкт незавершеного будівництва, **та/або майбутній об’єкт нерухомості,** що є предметом іпотеки. Ці особи мають переважне право на придбання предмета іпотеки відповідно до пріоритету їх зареєстрованих прав. Ціна продажу предмета іпотеки має бути встановлена за згодою між іпотекодержателем та іпотекодавцем. |
| Стаття 11. Консолідований іпотечний борг та іпотечний пул…До іпотечного пулу мають входити іпотеки, які відповідають таким вимогам: предметом іпотеки є **майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено**, та/або нерухомість, яку збудовано та належним чином зареєстровано у відповідному Державному реєстрі; предмет іпотеки на повну вартість застрахований на користь іпотекодержателя від ризиків загибелі або пошкодження; основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит застраховане від визначених у цьому Законі фінансових ризиків на користь кредитодавця.… | Стаття 11. Консолідований іпотечний борг та іпотечний пул…До іпотечного пулу мають входити іпотеки, які відповідають таким вимогам: предметом іпотеки є **об’єкт незавершеного будівництва та/або майбутній об’єкт нерухомості, який зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно,** та/або нерухомість, яку збудовано та належним чином зареєстровано у відповідному Державному реєстрі; предмет іпотеки на повну вартість застрахований на користь іпотекодержателя від ризиків загибелі або пошкодження; основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит застраховане від визначених у цьому Законі фінансових ризиків на користь кредитодавця.… |
| **Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** |
| Стаття 1. Сфера застосування Закону 1. Дія цього Закону поширюється на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.Державна реєстрація речових прав на об’єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об’єкта.… | Стаття 1. Сфера застосування Закону 1. Дія цього Закону поширюється на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.Державна реєстрація речових прав на об’єкт незавершеного будівництва, **майбутній об’єкт нерухомості,** та їх обтяжень проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об’єкта.… |
| Стаття 2. Визначення термінів1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:…3) заявник:…особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року;… | Стаття 2. Визначення термінів1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:…3) заявник:…особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа - у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року;**арбітражний керуючий (розпорядник майна) – у разі державної реєстрації припинення права власності на майбутній об’єкт нерухомості згідно з статтею 96-1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».**… |
| Стаття 3. Засади державної реєстрації прав …5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.…Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. | Стаття 3. Засади державної реєстрації прав …5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.…Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва, **майбутнім об’єктом нерухомості** проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. |
| Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації 1. Державній реєстрації прав підлягають:1) право власності;2) речові права, похідні від права власності:…3) право власності на об’єкт незавершеного будівництва;… | Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації 1. Державній реєстрації прав підлягають:1) право власності;2) речові права, похідні від права власності:…3) право власності на об’єкт незавершеного будівництва, **майбутній об’єкт нерухомості**;… |
| Стаття 7. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав1. Міністерство юстиції України:…9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;**10)** здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. | Стаття 7. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав1. Міністерство юстиції України:…9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;**10) публікує на своєму офіційному веб-сайті статистичну інформацію про речові права та їх обтяження, що зареєстровані в Державному реєстрі прав протягом року;****11)** здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. |
| Стаття 10. Державний реєстратор…3. Державний реєстратор:1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:відповідність обов’язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих документах;наявність обтяжень прав на нерухоме майно;наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов’язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;4) під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки використовує відомості Державного земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;**5)** відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього записи про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів таких прав;**6)** присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об’єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації прав;**7)** виготовляє електронні копії документів та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);**8)** формує документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;**9)** формує та веде реєстраційні справи у паперовій формі.Ведення реєстраційної справи у паперовій формі здійснюється виключно державними реєстраторами, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, за місцезнаходженням відповідного майна;**10)** здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом. | Стаття 10. Державний реєстратор…3. Державний реєстратор:1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:відповідність обов’язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих документах;наявність обтяжень прав на нерухоме майно;наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов’язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;**наявність факту виникнення права на виконання будівельних робіт відповідно до закону – у разі державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва;****наявність факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта відповідно до закону ­– у разі державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, об’єкт нерухомого майна, щодо яких зареєстровано право власності на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості;**…4) під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки, **прав власності на об’єкти незавершеного будівництва** використовує відомості Державного земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;**5) під час проведення державної реєстрації прав власності на об’єкти незавершеного будівництва, об’єкти нерухомого майна, щодо яких зареєстровано право власності на об’єкти незавершеного будівництва або майбутні об’єкти нерухомості, використовує відомості єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі – єдиний реєстр документів) шляхом доступу до нього у порядку, встановленому Міністерством юстиції України та центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування;****6) під час проведення державної реєстрації речових прав та їх обтяжень використовує відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Єдиного реєстру довіреностей, Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів шляхом доступу до них у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;****7)** відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього записи про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів таких прав;**8)** присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об’єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації прав;**9)** виготовляє електронні копії документів та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);**10)** формує документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;**11)** формує та веде реєстраційні справи у паперовій формі.Ведення реєстраційної справи у паперовій формі здійснюється виключно державними реєстраторами, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, за місцезнаходженням відповідного майна;**12)** здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом. |
| Стаття 12. Державний реєстр прав 1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, речові права на об’єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів цих прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.… | Стаття 12. Державний реєстр прав 1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, речові права на об’єкти незавершеного будівництва, **майбутні об’єкти нерухомості** та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів цих прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.… |
| Стаття 20. Подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав …3. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчинив таку дію.... | Стаття 20. Подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав …3. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва, **або** **майбутнім об’єктом нерухомості** подається нотаріусу, який вчинив таку дію.… |
| Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;…2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:...5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дубліката;**6)** закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;**7)** інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом. | Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, **об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості**, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;…2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:...5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дубліката;**6) договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості;****7)** закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;**8)** інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом. |
|  | **Стаття 31-1. Особливості державної реєстрації речових прав на об’єкти незавершеного будівництва, майбутні об’єкти нерухомості та їх обтяжень** **1. Право власності на майбутній об’єкт нерухомості може бути зареєстроване лише у випадку одночасної або попередньої реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, частиною якої є такий майбутній об’єкт нерухомості.****2. Перехід права власності, інші речові права або обтяження майбутнього об’єкта нерухомості можуть бути зареєстровані лише у випадку одночасної або попередньої реєстрації права власності на такий об’єкт.****3. Перехід права власності, інші речові права або обтяження об’єкта незавершеного будівництва можуть бути зареєстровані лише за умови попередньої або одночасної реєстрації права власності на такий об’єкт.****4. Вимоги, зазначені у частинах першій – третій цієї статті, не застосовується у разі:****1) державної реєстрації речових прав на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості та їх обтяжень на підставі рішення суду;****2) державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва у зв’язку з приватизацією такого об’єкта відповідно до Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва».****У разі відсутності відкритого на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та обтяження права власності на такі об’єкти вносяться до Державного реєстру прав відповідно до абзаців шостого та сьомого статті 13 цього Закону.** |
|  | **Стаття 31-2. Особливості державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, щодо якого до Державного реєстру прав внесено запис про право власності на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості****1.** **Державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна, щодо якого до Державного реєстру прав внесено запис про право власності на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості проводиться у межах строків, встановлених частиною першою статті 19 цього Закону, після отримання відомостей єдиного реєстру документів про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта в порядку інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та єдиним реєстром документів.****Державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна, щодо якого до Державного реєстру прав внесено запис про право власності на об’єкт незавершеного будівництва, проводиться за умові відсутності в Державному реєстрі прав відомостей про реєстрацію прав власності на майбутні об’єкти нерухомості, які є його частиною.****Інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та єдиним реєстром документів здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Міністерством юстиції України та центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.****2. Під час проведення державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, щодо якого до Державного реєстру прав внесено запис про право власності на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості:****1) корегуються відомості про технічні характеристики об’єкту на підставі відомостей єдиного реєстру документів про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;****2) змінюється право власності правонабувача на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості на право власності на відповідний об’єкт нерухомого майна;****3) повідомляється правонабувача про рішення державного реєстратора у порядку, визначеному статтею 21 цього Закону.** |
| Стаття 33. Взаємодія суб’єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру1. Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки має безпосередній доступ та користується відомостями Державного земельного кадастру у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.… | Стаття 33. Взаємодія суб’єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру1. Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки**, об’єктів незавершеного будівництва** має безпосередній доступ та користується відомостями Державного земельного кадастру у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.… |
| Стаття 34. Плата за проведення державної реєстрації прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав 1. За державну реєстрацію прав справляється адміністративний збір у такому розмірі:1) за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) у строк, визначений статтею 19 цього Закону, - 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;…За державну реєстрацію права власності на частку у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна адміністративний збір сплачується в повному розмірі.…3. Розмір плати за надання інформації з Державного реєстру прав та порядок її використання встановлюються Кабінетом Міністрів України.Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, Національний банк України, органи Національної поліції, Національне антикорупційне бюро України, Національне агентство з питань запобігання корупції звільняються від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв’язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.… | Стаття 34. Плата за проведення державної реєстрації прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав 1. За державну реєстрацію прав справляється адміністративний збір у такому розмірі:1) за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс), **об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості** у строк, визначений статтею 19 цього Закону, - 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;…За державну реєстрацію права власності на частку у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна адміністративний збір сплачується в повному розмірі.**За державну реєстрацію права власності на об’єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на об’єкт незавершеного будівництва або майбутній об’єкт нерухомості плата не стягується.**3. Розмір плати за надання інформації з Державного реєстру прав та порядок її використання встановлюються Кабінетом Міністрів України.Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, Національний банк України, органи Національної поліції, Національне антикорупційне бюро України, Національне агентство з питань запобігання корупції звільняються від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв’язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.**Арбітражний керуючий (розпорядник майна) звільняється від плати за отримання інформації з Державного реєстру прав у зв’язку із здійсненням ним повноважень, визначених частиною другою статті 96-1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».**… |
| **Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»** |
| Стаття 1. Визначення термінів1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:…**4)** **замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;**… | Стаття 1. Визначення термінів1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:…**4)** **замовник будівництва (далі – замовник) – фізична або юридична особа, яка є власником або користувачем земельної ділянки, або отримала це право на підставі відповідного правочину та має намір її забудови або зміни (у тому числі шляхом знесення) об’єкта містобудування;** … |
| Стаття 22. Містобудівний кадастр 1. Містобудівний кадастр – державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів. Містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.… | Стаття 22. Містобудівний кадастр 1. Містобудівний кадастр – державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів**, а також даних про** **житлові будинки (крім індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них), щодо яких порушено терміни завершення будівництва, та замовників такого будівництва.** Містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.… |
| Стаття 26. Забудова територій …5. Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку: 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних; 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; 3) затвердження проектної документації; 4) виконання підготовчих та будівельних робіт; **5)** прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; **6)** реєстрація права власності на об'єкт містобудування. | Стаття 26. Забудова територій …5. Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку: 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних; 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; 3) затвердження проектної документації; 4)виконання підготовчих та будівельних робіт; **5) розміщення на веб-сайті замовника інформації про об’єкт та замовника будівництва, затвердженої проектної документації на будівництво, відомостей про** **кінцевого бенефіціарного власника (контролера) замовника будівництва, заплановану дату введення об’єкта в експлуатацію, хід будівництва (щомісячні фотографії об’єкта, динаміка будівництва, відсоток готовності об’єкта), відомостей про житло, яке продано, та яке продається, умови придбання та вартість житла або способи її визначення, проекту договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості електронного форуму для спілкування інвесторів, та інших відомостей, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування ­– у випадку залучення недержавних коштів фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для будівництва об'єкту нерухомого майна, що належить до житлового фонду;****6) реєстрація права власності на об’єкт незавершеного будівництва та майбутній об’єкт нерухомості у випадках, передбачених законом;****7)** прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; **8)** реєстрація права власності на об'єкт містобудування. |
| Стаття 31. Проектна документація на будівництво …6. Проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами. | Стаття 31. Проектна документація на будівництво …6. Проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.**7. У разі укладення договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва або майбутнього об’єкта нерухомості, зміни до затверджених (схвалених) проектів будівництва вносяться за згодою інвестора, якщо така зміна впливає на його права та охоронювані законом інтереси.**  |
| Стаття 34. Право на виконання будівельних робіт …3. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, веде єдиний реєстр документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі – реєстр). Внесення даних до реєстру з присвоєнням реєстраційного номера здійснюється на підставі інформації, наданої органами державного архітектурно-будівельного контролю, протягом одного робочого дня з дня її отримання. Доступ користувачів до даних реєстру здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. | Стаття 34. Право на виконання будівельних робіт …3. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, веде єдиний реєстр документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі – реєстр). Внесення даних **та копій документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів** до реєстру з присвоєнням реєстраційного номера здійснюється на підставі інформації, наданої органами державного архітектурно-будівельного контролю, протягом одного робочого дня з дня її отримання. Доступ користувачів до даних реєстру здійснюється безоплатно через офіційний веб-сайт центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, **а також Єдиний державний портал адміністративних послуг.****Порядок інформаційної взаємодії між реєстром та**  **Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до даних та копій документів реєстру з метою здійснення ними повноважень, передбачених законом, визначаються Міністерством юстиції України та центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.** |
| Стаття 39. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів1. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що належать до I-III категорій складності, та об’єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об’єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.Форма декларації про готовність об’єкта до експлуатації, порядок її подання і реєстрації визначаються Кабінетом Міністрів України.2. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акта готовності об’єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.Форма акта готовності об’єкта до експлуатації, форма сертифіката, порядок його видачі, розмір та порядок внесення плати за видачу сертифіката визначаються Кабінетом Міністрів України.Акт готовності об’єкта до експлуатації підписується замовником, генеральним проектувальником, генеральним підрядником або підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), субпідрядниками, страховиком (якщо об’єкт застрахований).… | Стаття 39. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів1. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що належать до I-III категорій складності, та об’єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об’єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви. **У декларації про готовність об’єкта до експлуатації зазначаються технічні характеристики кожного із об’єктів нерухомого майна в об’єкті будівництва.**Форма декларації про готовність об’єкта до експлуатації, порядок її подання і реєстрації визначаються Кабінетом Міністрів України. 2. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акта готовності об’єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. **У акті готовності об’єкта до експлуатації зазначаються технічні характеристики кожного із об’єктів нерухомого майна в об’єкті будівництва.**Форма акта готовності об’єкта до експлуатації, форма сертифіката, порядок його видачі, розмір та порядок внесення плати за видачу сертифіката визначаються Кабінетом Міністрів України. Акт готовності об’єкта до експлуатації підписується замовником, генеральним проектувальником, генеральним підрядником або підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), субпідрядниками, страховиком (якщо об’єкт застрахований).… |
|  | **Прикінцеві та перехідні положення****1. Цей Закон набирає чинності через три місяці з дня його опублікування.****2. Установити, що права власності на об’єкти незавершеного будівництва, майбутні об’єкти нерухомості та обтяження цих прав, що виникли в установленому законом порядку до набрання чинності цим Законом, є дійсними та можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Фізичні та юридичні особи звільняються від сплати адміністративного збору за проведення державної реєстрації таких прав.****4. Кабінету Міністрів України протягом місяця з дня набрання чинності цим Законом:****привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;****забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.** |