|  |
| --- |
| **Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту речових прав** **на об’єкти незавершеного будівництва** **та майбутні об’єкти нерухомості»** |
| **Мета** | Запобігання:* незаконному будівництву об’єктів;
* подвійному продажу нерухомості, що будується;
* незаконній зміні технічних характеристик нерухомості, що будується.
 |
| **Суть законопроекту** | Запровадження додаткових механізмів захисту речових прав фізичних та юридичних осіб, які придбавають об’єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості. |
| **Основні положення** | Проектом Закону пропонується:* встановити основні вимоги до порядку укладення, виконання та розірвання договорів купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва та майбутнього об’єкта нерухомості;
* запровадити механізм державної реєстрації права власності на об’єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості;
* надати інвестору можливість зареєструвати обтяження майбутнього об’єкта нерухомості у разі не повної оплати вартості цього об’єкта;
* встановити, що 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;
* встановити, що 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;
* зобов’язати державного реєстратора використовувати додаткові електронні реєстри при реєстрації речових прав (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; Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань; Єдиний реєстр довіреностей; Єдиний реєстр спеціальних бланків нотаріальних документів);
* звільнити інвесторів від сплати адміністративного збору за проведення державної реєстрації прав власності на об’єкти незавершеного будівництва та майбутні об’єкти нерухомості, що виникли до набрання чинності цим Законом;
* встановити особливості банкрутства юридичних осіб – замовників будівництва;
* скасувати обмеження щодо 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;
* зобов’язати замовника будівництва розмішувати на своєму веб-сайті відомості про об’єкт житлового будівництва (замовника будівництва, характеристики об'єкту, затверджена проектна документація, хід будівництва, електронний форум інвесторів та ін.);
* зобов’язати замовника будівництва у рекламі продажу житла вказувати адресу веб-сайту замовника будівництва, де розміщена інформація про житло;
* заборонити реклами продажу житла без розміщення на веб-сайті замовника будівництва інформації про об’єкт житлового будівництва;
* у разі укладення договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва або майбутнього об’єкта нерухомості, зміни до затверджених (схвалених) проектів будівництва вносити лише за згодою інвестора, якщо така зміна впливає на його права та охоронювані законом інтереси;
* забезпечити внесення копії документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів до 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 у документах, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, зазначаються технічні характеристики кожного із об’єктів нерухомого майна в об’єкті будівництва.
 |
| **Розроблено на виконання** | – |
| **Інше** | – |